

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

ПОГОДЖЕНО

**Декан факультету
землевпорядкування**

Олександр ШЕВЧЕНКО
(підпис)

“ ___ ” _____ 20_ р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

**Завідувач кафедри
землевпорядного проектування**

Андрій МАРТИН
(підпис)

“ ___ ” _____ 20_ р.

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИБОРУ ТА
ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ
БУДІВЕЛЬ І СПОРУД БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО
КОМПЛЕКСУ В УМОВАХ ВЕЛИКОГО МІСТА (НА ПРИКЛАДІ
МІСТА КИЄВА)»**

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія і землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

д.е.н., проф.

Андрій МАРТИН
(підпис)

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи**

д.е.н., доц.

Людмила ГУНЬКО
(підпис)

Виконав

Ігор ІВАНОВ
(підпис)

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

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

д.е.н., проф. _____ Андрій МАРТИН

“ _____ ” _____ 20 _____ року

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧУ**

Іванову Ігору Сергійовичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія і землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Землевпорядне забезпечення вибору та формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд багатофункціонального житлового комплексу в умовах великого міста (на прикладі міста Києва)» затверджена наказом від “18” листопада 2024р. № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: земельно-кадастрова інформація про існуючий правовий режим використання земель, черговий кадастровий план міста Києва, містобудівний кадастр Києва, довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, нормативно-правові документи та інші літературні джерела по даній темі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні основи використання земель житлової та громадської забудови
2. Стан та використання земель великих міст
3. Використання земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд в м.Києві

Дата видачі завдання “ _____ ” _____ 20__ р.

Керівник

магістерської кваліфікаційної роботи _____ Людмила ГУНЬКО

(підпис)

Завдання прийняв до виконання _____ Ігор ІВАНОВ

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.....	9
1.1 Принципи і завдання використання земель житлової та громадської забудови	9
1.2 Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд	15
1.3 Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд.....	18
РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВЕЛИКИХ МІСТ	23
2.1. Використання земель м. Києва	23
2.2. Використання земель житлової та громадської забудови м. Києва	30
РОЗДІЛ 3 ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В М.КИЄВІ.....	36
3.1. Характеристика об'єкта проектування	36
3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд в Печерському районі м. Києва	41
3.3. Формування обмежень у використанні земельної ділянки для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд в Печерському районі м. Києва	45
ВИСНОВКИ	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52
ДОДАТКИ.....	55
Додаток А	
План меж земельної ділянки.....	56
Додаток В	
План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки.....	57

ВСТУП

Актуальність теми.

Актуальність цієї теми зумовлена низкою нерозривно пов'язаних соціально-економічних, містобудівних і правових чинників, які особливо гостро проявляються в умовах мегаполісу, яким є Київ. Інтенсивна урбанізація та постійний приріст населення столиці України створюють критичний дефіцит земельних ресурсів, придатних для комплексного розвитку, що робить питання раціонального та законного землекористування першочерговим.

Багатофункціональні житлові комплекси (БФЖК) є ключовим трендом сучасного містобудування, оскільки вони забезпечують ефективне використання обмеженого простору, інтегруючи житлову, комерційну та соціальну інфраструктуру. Проте, саме через їхню комплексність і масштабність, процес землевпорядного забезпечення вибору та формування ділянок під них стикається з найбільшими труднощами.

На прикладі Києва ми бачимо, що вибір ділянки рідко відбувається "на чистому місці". Частіше йдеться про реконструкцію промзон, ущільнення існуючої забудови або відведення земель зі складною історією прав власності та користування. Тут виникає необхідність досконалої координації між Генеральним планом міста, детальною планувальною документацією та конкретним землевпорядним проєктом.

Ключовою проблемою є неузгодженість та тривалість землевпорядних і дозвільних процедур. Землевпорядне забезпечення включає не лише технічне формування ділянки (визначення меж, площі), але й правове обґрунтування її відведення, зміну цільового призначення, а також забезпечення публічних інтересів (зелені зони, транспортна доступність, соціальна інфраструктура). Недостатня прозорість цих процесів і відсутність чітких алгоритмів призводять до земельних конфліктів, корупційних ризиків та блокування великих інвестиційних проєктів.

Таким чином, актуальність роботи полягає у науковому обґрунтуванні та практичній розробці оптимальної методології землевпорядного забезпечення вибору та формування земельної ділянки під БФЖК, яка б забезпечила законність, прозорість, швидкість прийняття рішень та збалансованість інтересів забудовника, міста та громади. Дослідження досвіду Києва дасть змогу виявити системні прогалини в чинному законодавстві та надати конкретні рекомендації для вдосконалення управлінських механізмів у сфері земельних відносин та містобудування.

Мета магістерської кваліфікаційної роботи полягає в науковому обґрунтуванні та розробці комплексу теоретичних положень і практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи землевпорядного забезпечення процедур вибору та формування земельних ділянок для розміщення будівель і споруд багатофункціональних житлових комплексів в умовах обмеженого простору великого міста, на прикладі міста Києва.

Завдання магістерської кваліфікаційної роботи:

1. Проаналізувати теоретико-методологічні основи використання земель житлової та громадської забудови
2. Дослідити стан та використання земель великих міст.
3. Розробити комплекс практичних рекомендацій, спрямованих на удосконалення землевпорядного забезпечення вибору та формування земельних ділянок для житлової забудови, громадських будівель і споруд в м.Києві.

Об'єктом дослідження є процес формування земельної ділянки площею 1,4054 га. у Печерському районі міста Києва.

Предмет дослідження – методологічні підходи до відведення земельних ділянок для розміщення будівель і споруд багатофункціонального житлового комплексу.

Інформаційною базою дослідження стали нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини в Україні, планово-картографічні матеріали м.

Києва, дані Державного земельного кадастру, статистичні збірники та відповідні літературні джерела.

Методи дослідження. В магістерській кваліфікаційній роботі використовувався широкий набір методів: емпіричні спостереження безпосередньо на об'єкті дослідження в Києві, камеральний аналіз нормативної бази, містобудівної документації та літератури для обґрунтування вибору ділянки. Крім того, залучалися монографічний, статистичний, розрахунково-аналітичний підходи та метод моделювання для обґрунтування оптимальних рішень щодо вибору та формування земельних ділянок.

Інформаційну базу дослідження складають Закони України, методичні і статистичні документи по досліджуваному об'єкту, вітчизняні та зарубіжні публікації.

Наукова новизна роботи полягає у розробці комплексної методики оцінки придатності земельних ділянок для розміщення будівель і споруд багатофункціонального житлового комплексу в умовах великого міста. Це досягається шляхом багатофакторної оцінки території з урахуванням правових обмежень, інфраструктурної забезпеченості та економічного потенціалу, що забезпечує мінімізацію ризиків інвесторів та сприяє раціональному використанню міських земель.

Магістерська кваліфікаційна робота являє собою 60 сторінок рукописного тексту, містить 8 таблиць і 6 рисунків, складається із вступу, в якому розкриті мета, завдання, актуальність обраної теми, предмет, об'єкт, методи дослідження, містить 3 розділи, висновки, список використаних джерел і 2 додатки.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

1.1 Принципи і завдання використання земель житлової та громадської забудови

Згідно зі статтею 38 Земельного Кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Для віднесення земельної ділянки до земель житлової та громадської забудови закон передбачає дві умови:

1. земельна ділянка має бути розташована в межах населеного пункту;
2. вона повинна «використовуватися для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування».

Вичерпного переліку «об'єктів загального користування» законодавство не визначає.

Поняття «межі населених пунктів» визначається ч. 1 ст. 173 Земельного кодексу як «умовна замкнена лінія на поверхні землі», що відокремлює територію відповідного населеного пункту від інших територій.

Виходячи із змісту глави 6 ЗКУ, до земель житлової забудови слід відносити земельні ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку та господарських будівель (ст. 40), земельні ділянки житлово-будівельних (жилих) кооперативів (ст. 41) та земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків (ст. 42).

Умови і порядок надання та вилучення земель житлової та громадської забудови у містах та інших населених пунктах здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Відповідно до норм ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту - це містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту; детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території; інженерно-транспортна інфраструктура - комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій; лінії регулювання забудови - визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій; містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Таким чином, категорія земель житлової й суспільної забудови характеризується двома показниками:

- Місце розташування земельних ділянок - вони повинні перебувати в межах населених пунктів
- Мета використання земельних ділянок - для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів громадського користування

У цьому аспекті доцільно розглянути кожен критерій окремо.

1. Населені пункти.

Населений пункт - частина компактно заселеною території, яка склалася в результаті господарської та іншої суспільної діяльності, має сталий населення, власну назву та зареєстрована у передбаченому законом порядку.

2. Розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів громадського користування.

Під житловою забудовою знаходяться будівлі і споруди, призначені для проживання населення. Житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, складають житловий фонд (ст. 4 Житлового кодексу).

Будівлями і спорудами громадського призначення є будинки і споруди, призначені для потреб нежитлового і непромислового характеру. Зокрема, до них належать нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру.

Крім іншого, явними представниками будови громадського призначення є також будівлі для:

- Дитячого дошкільного виховання;
- Для шкільних навчальних закладів;
- Здійснення фізично-оздоровчого та культурного виховання (стадіони, аквапарки, музичні школи, тенісні корти та ін);
- Підприємств побутового обслуговування;
- Підприємства громадського харчування;
- Підприємства торгівлі та ін.

Землі під об'єктами громадського користування: (абз. «а» п. 3 ст. 83 Земельного кодексу): площі, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо.

Землями житлової забудови є земельні ділянки під житловими будівлями і спорудами або ж ті, які планується в майбутньому використовувати під забудову для житлового фонду відповідно до проектної земельної документації по забудові території.

Землями громадської забудови є земельні ділянки під будівлями і спорудами громадського призначення або ж ті, які планується в майбутньому використовувати під забудову для нежитлового фонду відповідно до проектної земельної документації по забудові території. І нарешті, землями громадського користування є земельні ділянки, на яких розташовані площі, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо.

Принципи використання земель житлової та громадської забудови полягають у дотриманні використання земель за цільовим призначенням, забезпеченні прав та свобод громадян, а також у врахуванні інтересів

суспільства. Це означає, що такі ділянки призначені для розміщення житлових будинків та громадських споруд, а їхнє використання не повинно шкодити екології та погіршувати екологічну ситуацію.

Нормативно-правовою базою щодо визначення і класифікації земель житлової та громадської забудови є:

1. Конституція України;
2. Земельний кодекс України;
3. Податковий кодекс України;
4. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
5. ДБН "Громадські будинки і споруди. Основні положення";
6. ДБН "Планування та забудова територій".

Умови і порядок надання та вилучення земель у містах та інших населених пунктах закріплені у державних стандартах. Під нормами у маються на увазі наступні види нормативних документів:

1. нормативні документи у галузі будівництва (насамперед, будівельні норми);
2. санітарні норми і правила;
3. нормативні акти із забезпечення пожежної безпеки.

Серед нормативних документів, що визначають правовий режим земель населених пунктів, варто виділити ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України №173 від 19.06.1996.

Також безпосередньо регламентують відносини щодо використання земель населених пунктів (у т. ч. житлової та громадської забудови) наступні нормативні документи: ДБН Б. 1-3-97 "Державні будівельні норми України. Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів", Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за реалізацією генеральних планів розвитку міст (Положення П 2.2.1.006-98), ДСанПіН 2.2.2.028-99

«Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України».

Велика кількість нормативно-правових актів регламентують окремі аспекти використання земель населених пунктів. Так, ст. 27 ЗУ «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» вимагає при плануванні та забудові населених пунктів забезпечити "пристосування для використання інвалідами"; правовий режим кладовищ у населених пунктах визначається ЗУ "Про поховання та похоронну справу", а також Інструкцією про порядок поховання, утримання кладовищ і організацію ритуального обслуговування в населених пунктах України, затвердженою наказом Держжитлокомунгоспу України від 16.12.1991 №126. Щодо особливостей використання земельних ділянок при комплексній реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду див. ЗУ "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" від 22.12.2006.

Наведеним перелік нормативно-правових актів, що визначають режим земель житлової та громадської забудови і, загалом, усіх земель у межах населеного пункту, не вичерпується. Наприклад, деякі вимоги щодо правового режиму таких земель вміщені у Єдиних правилах ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони, затверджених ПКМ від 30.03.1994 №198 (зокрема, що стосується можливості розміщення на таких землях малих архітектурних форм).

Основним принципом використання земель житлової та громадської забудови є забезпечення раціонального, ефективного та безпечного використання територій для задоволення потреб населення у житлі, відпочинку, послугах і комфортному міському середовищі.

Такі землі повинні використовуватися відповідно до затвердженої містобудівної документації — генеральних планів, детальних планів територій, схем планування, які визначають функціональне призначення ділянок, щільність забудови, допустимі види використання та вимоги до

благоустрою. Будь-яке відхилення від цільового призначення не допускається, оскільки це може порушити цілісність міського простору, екологічну рівновагу та права інших користувачів.

Принцип пріоритетності суспільних інтересів полягає в тому, що планування забудови має враховувати не лише приватні потреби власників ділянок, а й інтереси громади — забезпечення доступності зелених зон, дитячих майданчиків, шкіл, лікарень, доріг, інженерних мереж. Важливо також дотримуватись принципу екологічної безпеки, який передбачає збереження природних компонентів середовища, недопущення забруднення повітря, ґрунтів, води, а також запобігання шумовому та вібраційному навантаженню.

Окрему увагу приділяють принципу комплексного розвитку територій — забудова має здійснюватися не хаотично, а з урахуванням перспективного розвитку міста, транспортної доступності, інженерного забезпечення, збереження історико-культурної спадщини. Раціональне використання земель житлової та громадської забудови передбачає оптимальне поєднання житлових, громадських, рекреаційних, виробничих зон та інженерної інфраструктури.

Використання таких земель повинно бути економічно обґрунтованим, тобто спрямованим на підвищення ефективності забудови, раціональне розміщення об'єктів, недопущення надмірного ущільнення чи неефективного розпорошення територій. Не менш важливим є правовий принцип — дотримання норм земельного, містобудівного та екологічного законодавства, прав власників і користувачів, забезпечення відкритості та прозорості прийняття рішень щодо забудови.

Основними завданнями використання земель житлової та громадської забудови є забезпечення раціонального просторового розвитку населених пунктів, створення комфортних умов проживання, праці, відпочинку та соціального обслуговування населення. Насамперед, ці землі мають слугувати базою для розміщення житлових кварталів, будинків різної поверховості,

об'єктів громадського призначення — шкіл, дитячих садків, лікарень, культурних центрів, спортивних споруд, адміністративних будівель, торгових закладів, закладів громадського харчування тощо. Завдання полягає у забезпеченні гармонійного поєднання житлової та громадської забудови з інженерною, транспортною та рекреаційною інфраструктурою.

Важливо, щоб використання таких земель сприяло формуванню безпечного, естетично привабливого та екологічно збалансованого середовища. Тому одним із ключових завдань є впорядкування територій, благоустрій дворів, парків, скверів, озеленення, організація зон відпочинку та дитячих майданчиків. Раціональне планування має передбачати оптимальне розміщення житлових і громадських об'єктів, щоб забезпечити зручну доступність до місць навчання, лікування, дозвілля і роботи.

Важливою складовою є завдання збереження та раціонального використання земельного ресурсу — уникнення надмірного ущільнення забудови, нецільового використання ділянок, самовільного зайняття або руйнування зелених зон. Також актуальним є питання створення комфортного, безпечного, сучасного та функціонально організованого середовища для життя людей, у якому поєднуються економічна доцільність, соціальна орієнтованість та екологічна стабільність.

1.2 Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою

щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.
- витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Першим етапом для розроблення проекту є тримання дозволу на розробку проекту. Зацікавлена особа (замовник) звертається до відповідного органу місцевого самоврядування або територіального органу Держгеокадастру для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Після того, як було офіційно ухвалено рішення про надання дозволу на підготовку необхідних землепорядних документів для подальшого відведення земельної ділянки, наступним обов'язковим кроком є звернення до сертифікованого інженера-землепорядника.

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землепорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

З цими фахівцями слід укласти договір, який детально регламентує відносини між вами як замовником і ним як виконавцем, причому ці відносини додатково регулюються чинним законодавством України. У цьому договорі обов'язково мають бути чітко обумовлені вартість його послуг і конкретний порядок їхньої оплати, а також строк виконання всіх робіт та процедура розгляду необхідної документації. Важливо відмітити, що законодавством встановлено максимальний строк на підготовку цієї землепорядної документації, який не може перевищувати шість місяців з моменту підписання договору.

Після завершення робіт виконавець може надати замовнику землепорядні документи про формування земельної ділянки та, якщо інше не передбачено договором, подати їх до територіального органу Держгеокадастру від імені замовника та зареєструвати відомості в Державному земельному кадастрі. Цю інформацію реєструють безоплатно протягом 14-ти днів із дня отримання відповідних документів, унаслідок чого видають виписку з державного земельного кадастру про земельну ділянку, яка містить усі відомості про земельну ділянку. Не від'ємною частиною витягу є кадастрова карта земельної ділянки.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, на яких розміщуються, або розміщуватимуться споруди на земельних ділянках у межах, або за межами населених пунктів, подаються на погодження до структурних підрозділів місцевої адміністрації у сфері містобудування та будівництва.

Виконавцями землевпорядної документації є юридичні особи, які мають у штаті не менш, як двох сертифікованих землевпорядників, які мають необхідне технічне і технологічне забезпечення та несуть відповідальність за якість землевпорядних робіт, а також індивідуальні підприємці, які мають необхідне технічне та технологічне забезпечення та також є сертифікованими землевпорядниками, які несуть відповідальність за якість землевпорядних робіт.

Виконавці та розробники землевпорядних робіт повинні, зокрема, дотримуватися таких технічних вимог під час проведення цих робіт:

1. протягом одного місяця після затвердження надіслати документацію про проведені роботи до Державного фонду землевпорядної документації в електронному вигляді з використанням КЕП;

2. передати землевпорядну документацію до Державного земельного кадастру, його компетентних органів для реєстрації відомостей у Державному земельному кадастрі від імені замовника землевпорядної документації.

1.3 Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд

Формування земельних ділянок для розміщення житлової забудови та громадських будівель і споруд, є багатоаспектним землевпорядним процесом, який вимагає застосування чітких методологічних підходів, що забезпечують законність, раціональність та економічну ефективність використання міських земель.

Законність формування земельних ділянок – це обов'язкова умова будь-якого процесу землеустрою, яка передбачає його сувору відповідність

чинному законодавству України, насамперед Земельному кодексу України (ЗКУ), Закону України «Про землеустрій» та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Формування ділянки – це визначення її площі, меж, цільового призначення та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Основні вимоги законності є наявність підстави та дотримання процедури. Законність починається з наявності чіткої юридичної підстави для формування ділянки (наприклад, рішення органу місцевого самоврядування/державної влади про надання дозволу на розробку документації, судового рішення або ініціативи власника/користувача). Далі обов'язковою є розробка документації із землеустрою (зокрема, проєкту землеустрою щодо відведення або технічної документації), яка має бути виконана сертифікованим інженером-землевпорядником.

Не менш важливим є відповідність містобудівній документації. Формування ділянки повинно відбуватися виключно відповідно до затвердженої містобудівної документації – Генерального плану, Детального плану території або Плану зонування. Ця вимога гарантує, що цільове призначення, розміри та конфігурація ділянки відповідають просторовому розвитку населеного пункту і не порушують суспільних інтересів.

Обов'язковим тако є врахування обмежень та обтяжень. Перш за все при формуванні земельної ділянки сертифікований інженер-землевпорядник зобов'язаний точно встановити та відобразити на плані всі існуючі обмеження та обтяження, а також дотримуватися охоронних зон (водоохоронні, прибережні захисні смуги, зони пам'яток культури тощо). Якщо ділянка формується шляхом поділу чи об'єднання, має бути забезпечена можливість цільового використання кожної сформованої частини.

Фінальним і найважливішим етапом, що підтверджує законність, є державна реєстрація сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі із присвоєнням їй кадастрового номера. Без цієї

реєстрації ділянка не вважається юридично сформованою та не може бути об'єктом цивільно-правових відносин.

Раціональність формування земельних ділянок – це критерій якості процесу землеустрою, який вимірює його економічну, екологічну та соціальну доцільність та спрямований на забезпечення найбільш ефективного та збалансованого використання земельних ресурсів, що є критично важливим в умовах високої цінності міських земель.

Раціонально сформована земельна ділянка повинна мати такі оптимальні розміри та конфігурацію, які максимально відповідають цілям забудови (наприклад, багатофункціональному житловому комплексу) і дозволяють ефективно розмістити об'єкт згідно з усіма Державними будівельними нормами, включаючи забезпечення необхідних проїздів, паркінгів та зон благоустрою. Цей підхід безпосередньо впливає на економічну ефективність, оскільки вимагає мінімізації "зайвих" або невикористовуваних площ, що підвищує коефіцієнт забудови та, відповідно, інвестиційну привабливість проєкту. Крім того, раціональність охоплює соціальну та екологічну збалансованість, вимагаючи врахування потреб громади, збереження існуючих зелених насаджень, запобігання конфліктам землекористування із суміжними власниками та інтеграцію ділянки в існуюче міське середовище, що в сукупності забезпечує сталий розвиток території.

Ключові методологічні підходи можна розділити на кілька основних груп. По-перше, це нормативно-правовий підхід, який передбачає суворе дотримання вимог Земельного кодексу України, законів "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про землеустрій" та численних підзаконних актів. В рамках цього підходу, формування ділянки завжди починається з правового аналізу – встановлення меж, правового статусу, наявності обтяжень та обмежень у використанні, які безпосередньо впливають із землепорядної та містобудівної документації. Основна мета тут — забезпечити "правову чистоту" ділянки.

По-друге, застосовується проектно-технологічний підхід. Він є основним для практичної реалізації і включає розробку та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або її формування. На цій стадії застосовується методика геодезично-картографічного забезпечення, яка включає зйомку, встановлення та закріплення зовнішніх і внутрішніх меж ділянки в натурі (на місцевості). Формування ділянки може відбуватися шляхом поділу існуючої, об'єднання суміжних ділянок або відведення з земель державної чи комунальної власності. Цей підхід вимагає точного розрахунку площі та конфігурації згідно з містобудівними потребами (включаючи врахування проїздів, технічних зон та інженерних комунікацій).

По-третє, важливе значення має містобудівний (функціонально-просторовий) підхід. Він визначає, що формування ділянки не є самоціллю, а має бути підпорядковане генеральному плануванню та детальному плануванню території. Ділянка має відповідати цільовому призначенню, встановленому Детальним планом території чи планом зонування, а її розмір і конфігурація мають забезпечувати раціональне розміщення об'єкта будівництва з дотриманням всіх санітарних, протипожежних та інших нормативів Державних будівельних норм. Цей підхід є критично важливим для великих міст, де простір обмежений, і вимагає комплексної оцінки території з точки зору наявності інженерної інфраструктури та транспортної доступності.

Нарешті, економіко-екологічний підхід завершує методологічний комплекс. Він передбачає оцінку економічної ефективності формування ділянки, зокрема розрахунок нормативної грошової оцінки та визначення вартості права оренди або викупу, а також мінімізацію екологічних ризиків. В умовах міської забудови цей підхід допомагає обґрунтувати найбільш раціональний вид використання сформованої ділянки, що дозволяє досягти сталого розвитку території та максимізувати соціально-економічний ефект для громади.

У сучасній практиці всі ці підходи ефективно реалізуються із застосуванням ГІС-технологій, які забезпечують просторовий аналіз, моделювання та візуалізацію різних варіантів формування ділянок.

РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВЕЛИКИХ МІСТ

2.1. Використання земель м. Києва

Київ – столиця та найбільше місто України. У системі адміністративно-територіального устрою України Київ має спеціальний статус, визначений Конституцією України та Законом України «Про столицю України – місто-герой Київ». Місто розташоване у середній течії Дніпра, у північній Наддніпрянщині.

Визначальними даними щодо розмірів міста є протяжність міської території з півночі на південь і зі сходу на захід: в обох напрямках вона практично однакова і сягає біля 42 км. Теоретично це визначає деяку відмінність у температурі повітря на межах міста [7].

Основною особливістю Києва є наявність великої гідрографічної «осі» – річки Дніпро, яка поділяє територію міста на дві частини – правобережну і лівобережну. Міцним фундаментом міста можна вважати кристалічні породи, що залягають на глибині: вищим є залягання у правобережній частині міста і нижчим – у лівобережній. Ця відмінність відбивається у рельєфі. Територія міста така велика (836 км²), що вона розташована у межах аж трьох орографічних утворень: правобережна частина Києва розташована в межах Придніпровської височини (точніше Київського плато), північна – Поліської низовини, лівобережна – в межах Придніпровської низовини.

Найбільшу висоту, що сягає 197–198 м над рівнем моря, має територія у межах Печерського підняття (пл. Слави – 197,7 м та вул. Шовковична – 196,8 м). Враховуючи те, що рівень води у Дніпрі в межах міста становить близько 91,5 м, маємо, що перепад висот у Києві перевищує 100 м.

Загалом у місті є кілька десятків пагорбів, які називаються горами: Старокиївська, Багринова, Замкова, Чорна, Лиса, але їх висота дещо менша [7].

Існування та орієнтація долини Дніпра впливає на напрямок вітру.

Останнє засвідчують дані спостережень на метеостанції Вишгород, що розташована саме в цій долині – на греблі Київського гідровузла. Тут доволі значною є повторюваність північного вітру, який за напрямком збігається з орієнтацією річкової долини. Місто Київ відноситься до I кліматичного району (Північно – західний – Полісся, Лісостеп).

Значну відмінність рельєфного положення окремих частин міста спричинила доволі значну ерозію земної поверхні – переважно на правобережжі. Наслідком стало поширення ярів, яких налічується близько 50. Довжина найбільших із них сягає 2-3 км, глибина 45-50 м. Найвідоміші яри – Бабин, Протасів, Реп'яхів, Звіринецький, Кмитів, Юрківський та ін.

Чимало в місті й балок з дещо меншою крутістю схилів: Сирецька, Совська, Наводницька, Мишоловська[7].

Ґрунтовий покрив Києва є вельми строкатим, зважаючи на різноманітність природних умов. Північним околицям міста, що тяжіють до Полісся, властиві дерново-підзолисті ґрунти, сформовані переважно під хвойними лісами. На правобережній високій частині міста панують звичні для більшої частини України ґрунти – чорноземи. Утворились вони переважно на дуже своєрідних пухких, добре провітрюваних і відносно сухих суглинках – лесові відкладання.

Місто Київ характеризується помірно-континентальним кліматом з теплим літом і м'якою зимою, оптимальною зволоженістю.

Використання земель міста Києва є одним із ключових напрямів просторового розвитку столиці, що визначає її економічний потенціал, соціальну динаміку та якість життя населення. Земельні ресурси міста становлять обмежений, але надзвичайно цінний простір, у межах якого зосереджуються житлові, громадські, промислові, транспортні, рекреаційні та природоохоронні території. Раціональне, ефективне й екологічно збалансоване використання земель у межах мегаполісу є запорукою сталого розвитку міста, його архітектурної привабливості та конкурентоспроможності на національному й міжнародному рівнях.

Однією зі стратегічних цілей розвитку міста Києва є підвищення рівня конкурентоспроможності економіки, що включає в себе такий сектор як розбудова міста і земельні відносини. Відповідними оперативними цілями розвитку міста за цим сектором є забезпечення прозорості у сфері земельних відносин, а також гармонійний розвиток міста з урахуванням інтересів громади, бізнесу та влади. [7]

Конституцією України (стаття 13) визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Відтак, однією з передумов комплексного розвитку територіальних громад, залучення інвестицій, збільшення надходжень до бюджетів є ефективне функціонування механізму регулювання суспільних відносин щодо володіння, користування, розпоряджання землею. Виходячи з положень частини метою регулювання земельних юридичних осіб, та охорони земель.

У місті Києві розпорядження землями відповідно до чинного законодавства здійснюють чотири органи:

Київська міська рада (землями комунальної власності);

виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) (землями державної власності, крім земель сільськогосподарського призначення та земель, розпорядження якими здійснюється Кабінетом Міністрів України);

Головне управління Держгеокадастру у м. Києві (землями державної власності сільськогосподарського призначення);

Кабінет Міністрів України (передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування ділянки, які не входять до

Найгострішими невирішеними щодо використання земельних ресурсів проблемами в місті Києві залишаються:

- встановлення меж міста Києва та меж адміністративних районів міста;
- визначення та відведення земельних ділянок на околицях міста, або в приміській зоні для будівництва соціально необхідних об'єктів для міста Києва: кладовищ, сміттесортувальних станцій, інших об'єктів міського господарства;
- виявлення та повернення самовільно зайнятих земельних ділянок і приведення їх у стан, придатний для подальшого використання;
- впровадження механізмів диференційованого підходу до плати за землю залежно від ефективності використання території;
- впровадження економічних механізмів, що стимулюють юридичних та фізичних осіб - власників будівель і споруд, які ведуть підприємницьку діяльність, укладати договори оренди земельних ділянок або викуповувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Рішенням Київської міської ради від 12 грудня 2019 року № 445/8018 «Про погодження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міста Києва» з метою встановлення та зміни меж міста Києва та створення повноцінного життєвого середовища, сприятливих умов територіального розвитку міста Києва, забезпечення ефективного використання потенціалу його території із збереженням її природних ландшафтів та історико-культурної цінності погоджено проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міста Києва загальною площею 85351,0849 гектара, розроблений комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» [7].

Проте розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» затверджено території територіальних громад Київської області, в тому числі тих, що межують із територією міста Києва, без урахування визначених зазначеним проектом

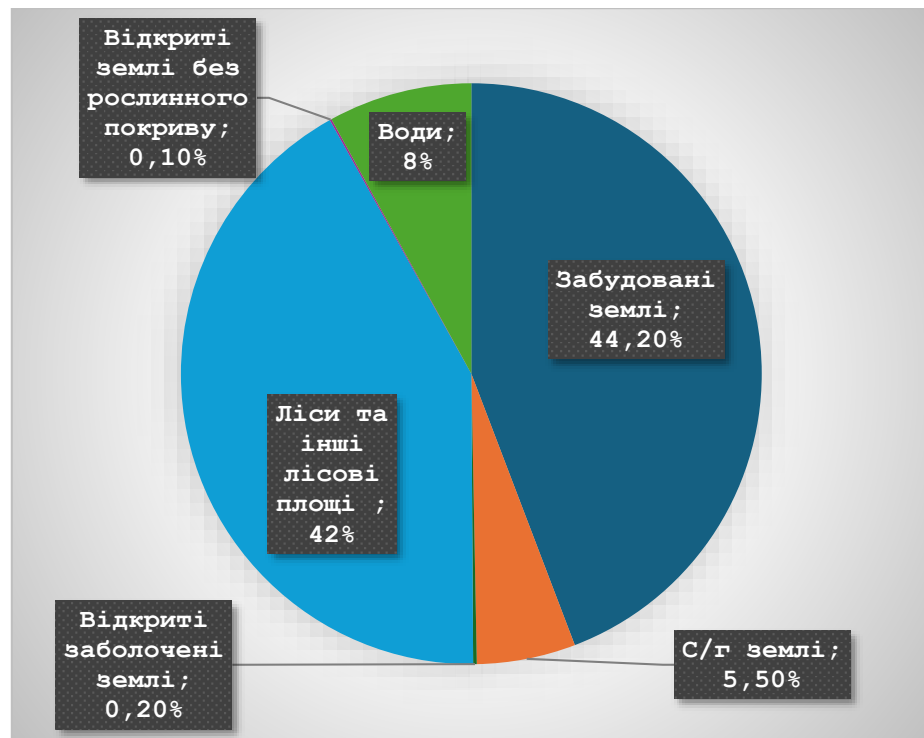


Рис. 2.2. Структура земель міста Києва

Сільськогосподарські угіддя включають 4402,9223 га, з яких: рілля становить 515,3761 га, багаторічні насадження – 3268,5609 га, сінокоси – 599,4759 га, пасовища – 0,5094 га[7].

В результаті того площа земель рекреаційного призначення по м. Києву збивається на 0,8135 га.

До цього часу в межах міста Києва низькою залишається ефективність використання частини виробничих та ландшафтно-рекреаційних територій.

Забудовані землі міста по функціональному використанню розділяються на такі зони:

- селітебну (міська і сільська забудова);
- промислову;
- рекреаційну (лісові масиви, парки, сквери, зелені насадження загального користування, об'єкти природоохоронного фонду, водоймища).

Кожна із функціональних зон характеризується своїми особливостями, призначенням і впливом на навколишнє природне середовище.

Селітебна зона характеризується висотною забудовою в центральній правобережній частині міста, на нових масивах - Оболонь, Виноградар, Теремки та ін., на Лівобережжі - масиви Тросщина, Харківський, а також приватною забудовою, яка розташована переважно на околиці міста по його периметру. Негативний вплив цієї зони на навколишнє природне середовище можна оцінити як середній.

Промислова зона складається з промислових та автотранспортних підприємств. В межах Київської міської агломерації вони згруповані в промислові вузли і зони: Подільсько-Оболонський, Шулявка, Нижньолибідський, Дарницький, Тельбінський. Негативний вплив цієї зони на навколишнє природне середовище оцінюється як сильний.

Характерною і важливою особливістю земель м. Києва є їхня забудовна диференціація: поруч із щільно забудованими центральними районами, існують малозабудовані, або зовсім незабудовані, головним чином периферійні території, які вкриті рослинністю лісових або лучних 21 формацій. Ці землі, які репрезентують до 50% приселітебної території, мають виключне середовище - утворююче, екологічне значення і потребують охорони та збереження. Разом з тим спостерігається тенденція щодо забудови вільних територій часто за рахунок скорочення зеленої зони міста, що обумовлює втрату земельних екологічно важливих резерватів міста та екологічного пріоритету в процесі містобудування.

Проведена інвентаризація використання земель промисловими підприємствами міста засвідчує низький рівень ефективності землекористування більшістю підприємств (на 01 січня 2018 року проінвентаризована і внесено до міського земельного кадастру земельні ділянки площею 22,3 га, що становить 0,7 % від загальної площі земель промисловості), систематичну несплату земельного податку, намагання встановлення пільгового режиму оподаткування тощо.

На основі аналізу використання територій всіх промислово-складських зон слід зосередити зусилля на оформленні підприємствами прав на землю,

виявити території, які використовуються неефективно, та опрацювати пропозиції щодо їх перерозподілу[7].

2.2. Використання земель житлової та громадської забудови м. Києва

Одна з найстаріших європейських столиць Київ – місто із славетним минулим та великим майбутнім.

Серед головних конкурентних переваг Києва – унікальне сполучення найцінніших природних ландшафтів та видатних об’єктів культурноісторичної спадщини світового значення. Ця унікальність в сучасному світі розглядається як найважливіший фактор стратегічного розвитку.

Глобально Київ позиціонується як столиця найбільшої і в перспективі успішної європейської держави, як найважливіше перехрестя цивілізацій, простір міжнародних зустрічей і контактів, як Світове місто, в якому розробляються і реалізуються еталонні інноваційні моделі:

- інтелектоємних виробничих і соціальних технологій;
- ефективного розвитку на основі використання насамперед яскравої природної та культурної самобутності;
- гармонізації екологічних, соціальних та економічних чинників зростання;
- налагодження солідарних відносин як в самому місті, так і з його приміською зоною та іншими територіями країни [1].

Місія Києва – стати одним з ключових європейських центрів, а надалі – Світовим містом переважного розвитку:

- передової науки (насамперед, тих її секторів, які й сьогодні відіграють лідируючу роль у світовому науковому просторі);
- високої культури, що спирається на самобутні досягнення України, збагачені світовим та європейським досвідом;
- елітної університетської освіти, що масово готує іноземних студентів;

- різнопрофільного (насамперед міжнародного) туризму.

Такий тип розвитку з акцентом на високотехнологічні, малоресурсоємні, екофільні види діяльності, забезпечить не лише створення престижних і високооплачуваних робочих місць, відповідних амбіціям столичних жителів, підвищення мотивації до якісної освіти і праці, досягнення порівнянної зі столицями розвинених країн структури зайнятості та зарплати працівників, але і підвищення інноваційної привабливості Києва та доходів міського бюджету для виконання соціальних та інфраструктурних програм, поліпшення екологічної ситуації.

Територія міста складає 83558,0 га. За функціональним призначенням територія міста поділяється на землі: житлової та громадської забудови (16640,6 га або 19,9 % з них 2670,3 або 3,2% відведені для будівництва але незабудовані), промислові, наукововиробничі та комунально-складські (6912,3 га або 8,3%), транспортної інфраструктури та об'єктів зовнішнього транспорту (1848,8 га або 2,2 %), зелених насаджень та рекреаційних зон (45449,2 га, або 54,4 %), сільськогосподарських підприємств (289,8 га або 0,3 %), вулиці та дороги (4341,8 га, або 5,2 %), водні поверхні (6309 га або 7,6 %), інші (1727,4 га або 2,1 %)[1].

Територіальні ресурси міста, які можуть використовуватись для містобудівних потреб, урахувавши еколого-містобудівну оцінку території, на даний час складаються із земельних ділянок:

- вільних, відведених та неосвоєних в попередні роки, незавершеного будівництва;
- мікрорайонів та кварталів застарілого житлового фонду;
- промислового та комунально-складського призначення, які використовуються нерационально;
- спеціального призначення, на яких може розташовуватися житло для військовослужбовців;
- сільськогосподарського призначення, на яких недоцільне вирощування сільськогосподарської продукції.

Кількість вільних територій, придатних для подальшого розвитку міста, вкрай обмежена. В той же час, значна частина територій майже всіх функціональних зон використовується неефективно.

У межах міста знаходиться біля 2,788 тис. га колишніх земель сільськогосподарських підприємств, з яких 2,498 тис. га вже відведені для житлового та громадського будівництва[1].

На сельбищних територіях є незабудовані земельні ділянки, надані під комплексну житлово-громадську забудову загальною площею 405,6 га (Теремки-3 в Голосіївському районі, Осокорки Північні, Осокорки Центральні, житлова забудова в складі БДК «Київ Сіті» в Дарницькому районі), а також вільні території, що передбачені для розміщення перспективної комплексної житлово-громадської забудови – Осокорки-Південні, житловий район по вул. Озерній – вул. Північній в Оболонському районі загальною площею 280,0 га. Для розвитку промисловості та комунального господарства намічені території по вул. Пухівська (Промрайон "Троєщина") – 237 га, та на південь від озера Тягле (Промзона "Осокорки") – 136 га.

Основним ресурсом для потенційної комплексної реконструкції є квартали (мікрорайони) повоєнної забудови, на яких розміщено біля 11 млн. кв. м застарілого житлового фонду, з якого біля 92,8 тис. кв. м ветхого та аварійного житлового фонду, що вже підлягає знесенню. Сумарна площа територій, яка потребує поетапного здійснення комплексної реконструкції застарілого житлового фонду складає на перспективу – 597,2 га.

Ефективність використання ряду промислово-виробничих та комунально-складських територій та територій спеціального призначення вкрай низька.

В комунальних зонах біля 1,1 тис. га зайнято боксовими гаражами для зберігання легкових автомобілів жителів прилеглих житлових масивів. На цих територіях біля 200 га також можуть бути використані під житлово-громадську забудову при поступовій заміні боксових гаражів багатоярусними.

Для житлового будівництва, багатофункціональної громадської забудови, а також інженерно-транспортної інфраструктури, зелених насаджень загального користування можливо перепрофілювати промислові та комунально-складські території з загальною площею до 1530,0 га.

Загальна площа територій спеціального призначення, що змінює функціональне призначення становить 660 га, у т.ч. 384,4 га для розміщення житлово-громадської забудови.

Ресурсна ємність територій. Обсяг наявних територіальних ресурсів в межах міста для містобудівних потреб наведено у табл. 2.1[1].

Таблиця 2.1

Обсяги територіальних ресурсів міста

№ п/п	Територія для внутрішнього розвитку міста	Площа,га
1	2	3
1	Територіальний ресурс сільбищних територій	685,8
2	Території для комплексної реконструкції застарілого житлового фонду	383,3
3	Виробничі та комунально-складські території, що використовуються неефективн	1530,0*
4	Спеціального призначення	660,0
5	Сільськогосподарських підприємств(в т.ч. 2498,2 га вже відведені для житлового і громадського будівництва та віднесених у державному земельному кадастрі до земель житлової і громадської забудови)	2788,0
6	Територіальний ресурс для зелених насаджень загального користування за рахунок лісогосподарських підприємств	1565,5
Всього		7612,4

Примітка* Площа реструктуризації території промислово-комунальних підприємств для житлово-громадського будівництва може бути збільшена за рахунок територій збиткових та екофобних підприємств з подальшим уточненням параметрів нового будівництва при розробці детальних планів територій

Ресурсна оцінка території проведена на підґрунті бази даних державного земельного кадастру, містобудівної документації з планування окремих територій та проектної документації на будівництво з урахуванням еколого-містобудівної оцінки, об'єктивно існуючих рубежів просторового росту.

Таким чином, в межах міста для забезпечення його сталого розвитку з урахуванням перспективного населення достатньо ресурсів територій для всіх видів функціонального призначення. Проте при цьому відсутні вільні від

забудови землі комунальної власності для безперешкодної реалізації програм будівництва доступного житла та соціального житла.

Раціональне використання вільних міських земельних ресурсів, модернізація застарілого житлового фонду, оновлення деградованих промислово-складських та інших територій – пріоритетні напрями внутрішнього розвитку та облаштування Києва[1].

Перспективне використання територіальних ресурсів визначено з урахуванням удосконалення і збалансування функціонально-планувальної організації міста, збільшення площ території вуличної мережі та інженерно-транспортної інфраструктури, зелених насаджень загального користування та формування громадських просторів у загальноміських і районних центрах, зменшення забудови територій у кварталах центральної (першої) планувальної зони міста.

Розвиток системи озеленених території загального користування задовольняється за рахунок створення парків на територіях частини міських лісів, промислових та комунально-складських територіях, що передбачені до реструктуризації. Зелені насадження мікрорайонного значення враховані при розрахунках територій житлової забудови.

Ряд об'єктів соціального, оздоровчого призначення, спільні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, санітарної очистки території, водозабірні та водовідведення мають розміщуватись в межах приміської зони.

Розвиток Києва на довгострокову перспективу (за межами етапу 20 років) потребуватиме додаткових територій у розмірі 8-10 тис. га. Це обумовлюється:

- необхідністю вирішення програмної задачі – забезпеченню європейських стандартів життя українських громадян;

- досягненням у зв'язку з цим встановленого ООН мінімального нормативу житлової забезпеченості;

- оскільки на етап 20 років цей норматив прийнятий у розмірі 27 кв. м/особу, то навіть при стабілізації чисельності населення Києва додатковий обсяг житлового будівництва складатиме 20-25 млн. кв. м.

Розміщення цього будівництва і пов'язаних з ним об'єктів громадської забудови, вулично-дорожньої мережі, тощо можливе за рахунок:

- додаткової комплексної реконструкції та санації кварталів застарілого житлового фонду;

- подальшого скорочення території промислово-комунальних підприємств;

- забудови району «Осокорки Південні»;

- перетворення територій садово-дачних товариств, що прилягають до лінії залізниці та перспективної автомагістралі в лівобережній частині міста на зону житлової та громадської забудови;

- освоєння передбачених для цієї мети резервних територій в приміській зоні[1].

РОЗДІЛ 3 ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, ГРОМАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД В М.КИЄВІ

3.1. Характеристика об'єкта проектування

На даний час, згідно витягу з містобудівного кадастру Департаменту містобудування та архітектури, територія, відповідно до Генерального плану міста затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.02 № 370/1804, за функціональним призначенням належить до території житлової багатоповерхової забудови.

На територію, до меж якої входить земельна ділянка, розробляється детальний план території в межах бульв. Лесі Українки, вул. Євгена Коновальця, бульв. Миколи Міхновського, вул. Великої Васильківської, вул. Єжи Гедройця, вул. Іоанна Павла II та вул. Джона Маккейна у Печерському районі.

Земельна ділянка розташовується в Центральному історичному ареалі міста, в зоні регулювання II категорії.

Відповідно даних з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями інформації, щодо документів, що посвідчують право власності/користування на дану земельну ділянку не зареєстровано.

Станом на теперішній час відомості про реєстрацію вищезгаданої земельної ділянки в державному земельному кадастрі та рішення щодо передачі її у власність чи користування юридичним та фізичним особам Головному управлінні Держгеокадастру у м. Києві відсутні (рис.3.1).



Рис.3.1 Викопіювання з публічної кадастрової карти

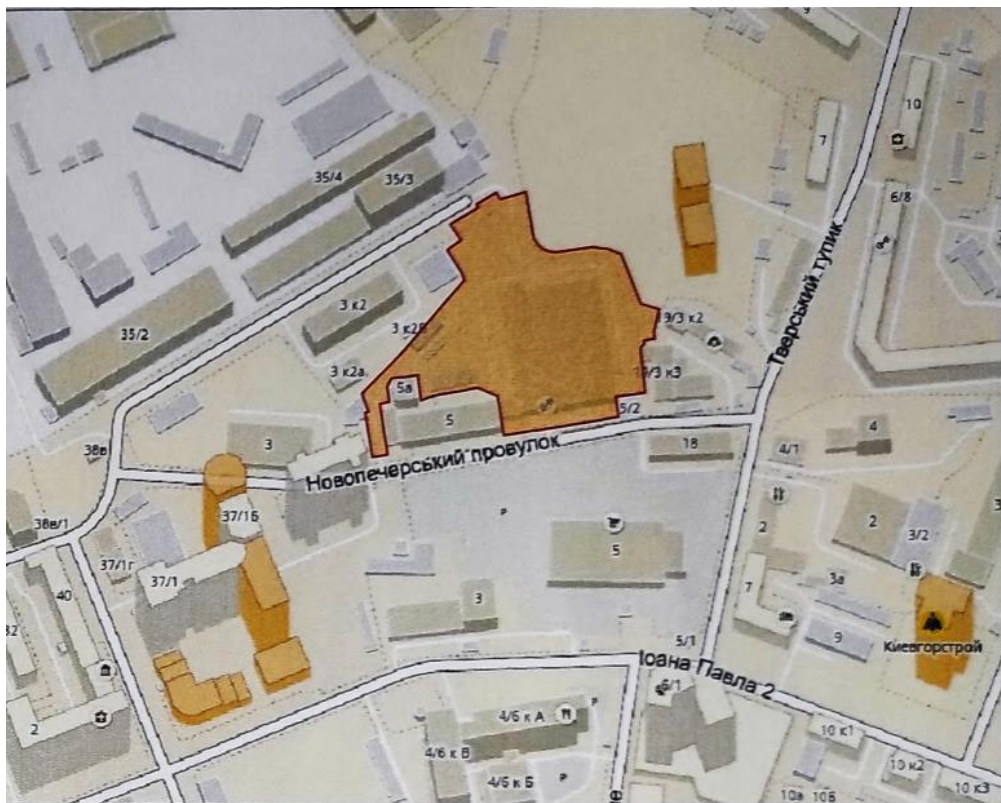


Рис.3.2 Ситуаційна схема

Згідно КВЦПЗ земельна ділянка відповідає коду К.16.00 (Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Земельна ділянка не відноситься до переліку об'єктів, визначених "Програмою комплексного розвитку зеленої зони м. Києва та концепцією формування зелених насаджень у центральній частині міста", яка затверджена рішенням Київської міської ради від 19.07.05 №806/3381.

Згідно рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 року № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 року № 979 земельна ділянка не входить до зони охорони пам'яток та зон охорони об'єктів культурної спадщини, а існуючі на ній будівлі не перебувають на державному обліку як об'єкти культурної спадщини .

Інформації щодо прийняття рішення Київською міською радою передачу у власність або користування (оренду) земельної ділянки у пров. Новопечерському у Печерському районі м. Києва немає (обліковий код 79:045:0047).

В межах земельної ділянки знаходяться будівлі і споруди загальною площею 6538,5 кв.м. нерухомого майна інших фізичних або юридичних осіб не має.

Даний комплекс будівель складається:

- будівля головного корпусу (літера Б) зі спорудами - 6287,3 кв.м.(підпірна стінка, огорожа, ворота, відкриті склади, навіси);
- нежитловий будинок (літера Б") - 194,9 кв.м.,
- будівля контрольно-пропускного пункту (літера К)- 56,8 кв.м.

Зазначені будівлі знаходяться в оренді на підставі Договору оренди нерухомого майна.

На час обстеження земельної ділянки в натурі (на місцевості) було встановлено:

- ділянка розташована у центральній планувальній зоні;

- рельєф ділянки -рівнинний, територія заасфальтована;
- є зелені насадження;
- площа земельної ділянки складає 1,14054 га;
- на території знаходяться нежитлові будівлі;
- ділянка знаходиться за межами червоних ліній вулиці (координати червоних ліній взяті з ДГІТ);
- під'їзд здійснюється з пров. Новопечерського.

Запропонована до відведення земельна ділянка межує:

- зі сходу – землі якими користується ТОВ «УкрСиббуд», «Київдорбудкомплекс», ПП«Фірма Мисак»;
- з півдня – землі загального користування (пров. Новопечерський);
- з заходу – міські землі, не надані у власність чи користування;
- з півночі – землі загального користування (проїзд). Землі якими користується ТОВ «УкрСиббуд» (рис. 3.3).



Рис. 3.3 Схема суміжних власників і землекористувачів

Згідно з економіко - планувальним зонуванням та грошовою оцінкою території міста Києва, земельна ділянка входить в 87 економіко - планувальну зону, де базова вартість 1 кв.м. землі становить 25 12,44 грн кв.м.

Фрагмент схеми економіко - планувальних зон виконаний на основі схеми вулично-шляхової мережі із зазначенням місця розташування земельної ділянки, меж економіко - планувальних зон, їх номерів, зони дії локальних факторів базової вартості 1 кв. м. землі -додається до цієї документації (рис.3.4).

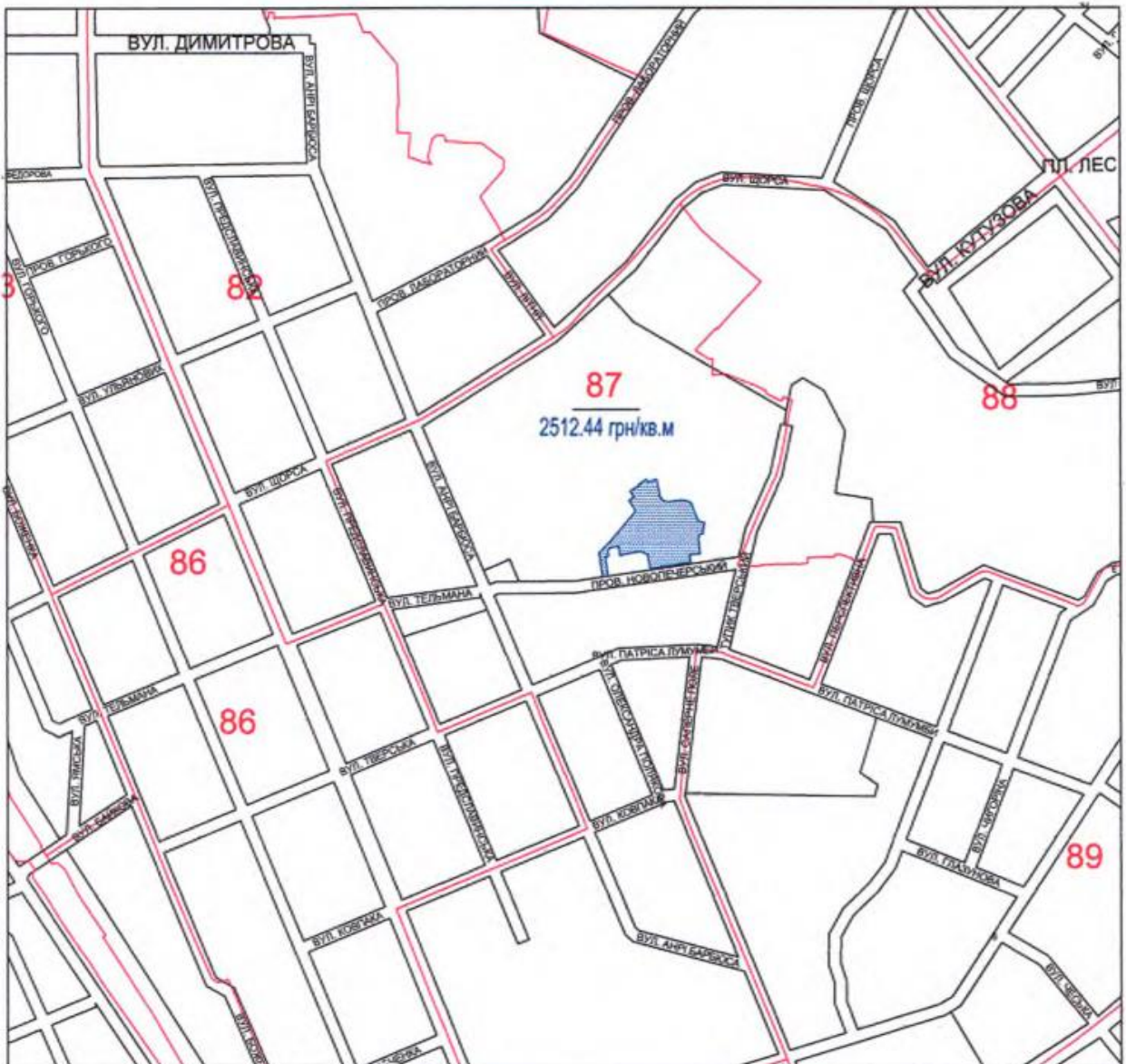


Рис. 3.4. Викопіювання із схеми економіко-планувального зонування м. Києва із зазначенням зони розташування пропонуваної земельної ділянки

3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд в Печерському районі м. Києва

Відповідно до статей 12, 38, 42, 112, 123 Земельного кодексу України проектом землеустрою відведено земельну ділянку для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональній житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі м. Києва.

Даними матеріалами, відповідно до ст.ст. 93, 123, 124 Земельного кодексу України, передбачено передати в оренду на 15 років земельну ділянку для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональній житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу у пров. Новопечерському, 5 у Печерському районі м. Києва за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

Таблиця 3.1

Характеристика земельної ділянки

Власники землі (землекористувачі), за рахунок яких передається земельна ділянка	Код КВЦПЗ	Власники землі (землекористувачі), яким передається земельна ділянка	Код форми власності	Загальна площа земельної ділянки	Кода категорії земель
	Код КВЗУ				Код КВЦПЗ
					Код КВЗУ
1	2	3	4	5	6
Міські землі, не надані у власність чи користування в межах населених пунктів	К.16.00	Інститут водних проблем і меліорації (ІВПіМ)	200	1,4054	200
	008.03				В.02.10
					007.02-0.9027 007.02-0.5027

За проектом, цільове призначення земельної ділянки, відповідно до класифікатора видів цільового призначення земель КВЦПЗ: Секція В - землі житлової та громадської забудови. Підрозділ 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово -

розважальн ої та ринкової інфраструктури.

Відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ), має код 1.13.2 -житлової забудови і комерційного використання.

За даним цільовим призначенням земельна ділянка, у відповідності до статті 19 Земельного кодексу України, віднесена до категорії - землі житлової та громадської забудови (код-200).

Види використання земельної ділянки в межах даної категорії земель визначаються її власником самостійно, в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та цієї документації із землеустрою.

З метою відновлення меж земельної ділянки та встановлення, згідно ДПТ, обмежень у використанні земельної ділянки були виконані топографо-геодезичні роботи по кадастровій зйомці земельної ділянки.

Межі земельної ділянки мають 13 (тринадцять) точок повороту.

Розроблено абрис земельної ділянки з вимірами довжин ліній між точками повороту межі та з прив'язкою межових знаків до об'єктів іконтурів місцевості.

За результатами виконаних робіт вираховані площа та периметр земельної ділянки, складені кадастровий план земельної ділянки з відображенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, каталог координат точок повороту меж земельної ділянки, експлікація земельних угідь, а також акт прийомки - передачі межових знаків на зберігання .

Геодезичні вишукування для визначення метричних даних земельної ділянки та перенесення її меж в натуру (ва місцевість) повинні бути виконані сертифікованим інженером - геодезистом у відповідності до «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1 :1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98У)», - затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 року № 56.

В якості координатної основи при виконанні геодезичних робіт можуть бути використані послуги сертифікованої мережі System.NET - постійно діючих станцій спостережень глобальних навігаційних супутникових систем, прив'язаних до Державної геодезичної мережі Науково-дослідним інститутом геодезії і картографії та включених у Банк геодезичних даних. Науково-дослідний інститут геодезії і картографії, згідно наказу Держземагентства № від 10.01 2014 року є Адміністратором Банку геодезичних даних.

Лінійно-кутові виміри при створенні планової геодезичної основи та кадастрової зйомки земельної ділянки виконувались електронним тахеометром NIKON (NPL-332).

Обробку результатів геодезичних вимірів при створенні планової основи та кадастрової зйомки виконано на персональному комп'ютері (програмний продукт Trimble Access, CREDO iDIGITALS).

Технічні характеристики точності вимірювань та похибки визначень при їх обрахуванні наведені в матеріалах геодезичних вишукувань

Отримані при цьому величини похибок, задовольняють вимогам точності землевпорядного проекту (середньоквадратична похибка місцезнаходження межового знака відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати у місті Києві - 0,1 м (пункт 3.10 "Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками", - затверджено і наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376). План меж земельної ділянки предствалено у додатку А.

Запроєктована до відведення земельна ділянка:

✓ не належить до земель природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення;

✓ не належить до земель історико-культурного призначення;

✓ не розташована на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду;

- ✓ на земельній ділянці не розміщені об'єкти культурної спадщини;
- ✓ не відноситься до земель водного чи лісового фондів.

Відведення земельної ділянки не вплине негативно на стан земельних ресурсів, суміжні земельні ділянки та ландшафт в цілому. Правовстановлюючі документи юридичної особи знаходяться у матеріалах проекту землеустрою.

Узагальнюючи вищенаведене, можемо констатувати: Правомірність, юридична забезпеченість і фізична можливість відведення земельної ділянки у користування площею 1,4054 га для реконструкції будівель і споруд під багатофункціональний житловий комплекс, експлуатації та обслуговування багатофункціонального житлового комплексу (код 02.10 згідно КВЦПЗ) у пров. Новопечерському , 5 у Печерському районі м. Києва підтверджено документально.

Землекористувачу доведено до відома, що він зобов'язаний:

- використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням;
- дотримуватися встановлених на ділянку обмежень;
- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних земельних ділянок;
- дотримуватися правил добросусідства;
- виконати умови поставлені органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування за проектом землеустрою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України. Проект землеустрою засвідчується підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, відповідно до вимог статті 25 Закону України «Про землеустрій». Проект повинен включати текстові й графічні матеріали, правовстановлюючі документи суб'єкта земельних відносин (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та

громадських формувань, Статут), інші документи, необхідні для прийняття рішень щодо відведення земельної ділянки. Створюється електронний документ у вигляді файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8). XML обмінний файл містить інформацію про: об'єкт Державного земельного кадастру, у тому числі кадастровий номер, площу, довжину частин по периметру, цільове призначення, вид використання, обмеження; результати геодезичних і землевпорядних робіт, оновлені дані або зміни; розробника проєкту; власників, користувачів та замовників проєкту. Цей документ дозволяє оперативно синхронізувати дані землевпорядної документації із Державним земельним кадастром та Публічною кадастровою картою України [6].

До використання земельної ділянки землекористувач може приступати тільки після державної реєстрації прав на землю. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень є офіційним визнанням та підтвердженням державою фактів набуття, зміни чи припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав через внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [10].

3.3. Формування обмежень у використанні земельної ділянки для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд в Печерському районі м. Києва

Обмеження прав власників чи землекористувачів земельних ділянок щодо їх використання – це встановлення в адміністративному порядку заборони на певні види господарської діяльності на земельній ділянці або вимоги щодо утримування від здійснення деяких дій чи надання обмеженої можливості використання для строго визначених цілей чужу земельну ділянку [2].

Тобто обмеження – це заборона виконання певних дій на земельній ділянці, а обтяження – це заборона розпоряджатися ділянкою як майном.

Основна мета встановлення обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок – це реалізація права особи на сприятливе для її здоров'я і добробуту довкілля через, забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку. Збереження якості довкілля і невиснажливе використання земельних ресурсів [2].

Земельні відносини мають певну особливість, яка полягає у наявності великої кількості обмежень прав землекористувача і власника землі. Обмеження встановлюються як для режимоутворюючих об'єктів, так і для їх охоронних зон.

В законодавстві розрізняють чотири види обмежень:

- цільове призначення;
- режим використання;
- земельні сервітути;
- екологічні, санітарні та інші вимоги щодо використання і охорони земель (обмеження) [2].

Найпоширенішою класифікацією обмежень прав на землі є її поділ за юридичним класифікатором на загальні, особливі та спеціальні. До загальних обмежень прав, які характерні для усіх категорій земель в Україні, належать загальні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок, передбачені статтями 91, 96 Земельного кодексу України, а саме:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок та орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем тощо [9].

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки, які встановлюються в проекті у відповідності до "Порядку ведення Державного земельного кадастру", - затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051, місця проходження таких зон, межі частин земельної ділянки та площі, на які поширюється дія обмежень, показані на плані меж зон обмежень і сервітутів та відображені на кадастровому плані земельної ділянки.

Обмеження підлягають державній реєстрації при реєстрації земельної ділянки. Сервітути на земельну ділянку не встановлювалися.

В межах земельної ділянки проходять охоронні зони (табл.3.2)

Таблиця 3.2

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

Код	Назва	Площа, га
04.01	охоронна зона навколо(вздовж) об'єкта зв'язку	0,0861га
01.05	охоронна зона навколо(вздовж) об'єкта енергетичної системи	0,1531 га
01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій(каналізація)	0,3976 га
01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій(теплотраса)	0,1735 га
01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій-водопровід	0,0975 га
03	санітарно-захисна зона навколо об'єкта (промзона)	0,4990 га
06.01	зона особливого режиму забудови - в межах історичного ареалу	1,4054 га
06.01	зона особливого режиму забудови -зона регулювання забудови 2-ї категорії	1,4054 га
06.01	зона особливого режиму забудови - зсувонебезпечні території	1,4054 га

План меж зон обмеженні сервітутів земельної ділянки представлено в додатку В.

Охоронна зона навколо об'єкта зв'язку — це територія з особливим режимом використання, що встановлюється навколо нього для забезпечення безпеки, надійної експлуатації та запобігання пошкодженням. Точні розміри та обмеження залежать від типу об'єкта зв'язку та визначаються законодавством та проектною документацією, але загалом охоплюють повітряний простір і земельну ділянку.

Охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи – це земельна ділянка і повітряний простір, встановлені для забезпечення безпеки людей та надійної роботи мереж, де діє особливий режим використання. Її розміри залежать від типу об'єкта та напруги, наприклад, для повітряних ліній електропередачі (ЛЕП) відстань від крайніх проводів становить від 2 м до 40 м (для ліній до 1 кВ та до 750кВ відповідно). Для кабельних ліній зона становить 1 м по обидва боки від кожного кабелю, а навколо трансформаторних підстанцій — 3 м від огорожі.

Санітарно-захисна зона (СЗЗ) — це територія навколо промислового об'єкта (промзони), що слугує буфером між ним та житловими зонами, щоб зменшити негативний вплив виробництва на здоров'я людей та навколишнє середовище. У межах СЗЗ забороняється будівництво житлових будинків, об'єктів соціальної інфраструктури та інших місць з постійним перебуванням людей, а господарська діяльність може обмежуватися. Розмір СЗЗ залежить від класу та типу підприємства, а також від шкідливих викидів і розсіювання забруднювачів в атмосфері.

Зона особливого режиму забудови в межах історичного ареалу – це територія, де діють суворі правила забудови для збереження культурної та історичної спадщини. Будь-які будівельні роботи потребують спеціального дозволу від відповідного органу (наприклад, Міністерства культури). Такі зони регулюються містобудівною документацією, яка визначає, зокрема, лінії регулювання забудови.

Зона регулювання забудови 2-ї категорії — це територія, де встановлені певні обмеження та вимоги до забудови, що мають на меті збереження історичного середовища або специфічного характеру забудови. Конкретні правила для такої зони визначаються місцевими містобудівними документами, але загальні параметри часто включають обмеження висоти забудови (наприклад, до 3-х поверхів з можливим мансардним поверхом), допустиму площу забудови та дозволені види використання, які можуть бути як переважними, так і умовно допустимими (як-от підприємства обслуговування, що виходять на вулицю).

Орендар повинен створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території, забезпечити влаштування під'їзду до ділянки в параметрах згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 та використовувати ділянку з врахуванням особливого режиму забудови (центральний історичний ареал міста, зона регулювання II категорії).

ВИСНОВКИ

Магістерська кваліфікаційна робота присвячена дослідженню та вдосконаленню системи землевпорядного забезпечення вибору та формування земельної ділянки для розміщення багатофункціонального житлового комплексу в умовах великого міста, на прикладі міста Києва. В результаті проведеного аналізу теоретичних засад та практичних аспектів землевпорядних процедур, а також оцінки чинної нормативно-правової бази, було сформульовано низку ключових висновків.

В роботі проаналізовано теоретико-методологічні основи використання земель житлової та громадської забудови та встановлено, що землевпорядне забезпечення є комплексною системою, яка виступає вирішальним етапом у реалізації інвестиційно-будівельних проєктів такого масштабу, оскільки саме воно визначає правову чистоту, раціональність та економічну доцільність використання земельної ділянки. Умови великого міста, зокрема Києва, характеризуються значними ускладненнями, пов'язаними з високою щільністю забудови, дефіцитом вільних ділянок, наявністю великої кількості обмежень (історичні ареали, охоронні зони, інженерні мережі) та недосконалістю або суперечливістю містобудівної документації.

Під час виконання магістерської кваліфікаційної роботи було досліджено стан та використання земель великих міст, зокрема представлено використання земель міста Києва, яке характеризується високою інтенсивністю та дефіцитом вільних територій, що є типовим для великих столичних міст, і вимагає особливо раціонального та зваженого землевпорядного підходу. Земельний фонд Києва містить значну кількість обтяжень та обмежень, пов'язаних з історико-культурною спадщиною, охоронними зонами інженерних мереж та природно-заповідним фондом, що суттєво ускладнює процеси нового будівництва та формування ділянок.

У межах цієї загальної картини, використання земель житлової та громадської забудови є найбільш пріоритетним, цінним і водночас найбільш

конфліктним напрямком, оскільки ці категорії земель безпосередньо впливають на якість життя містян та економічний розвиток. Успішне землевпорядне забезпечення, наприклад, багатофункціональних житлових комплексів, вимагає не просто відведення землі, а комплексної трансформації та оптимізації використання існуючих територій, часто через механізми реконструкції або реновації, щоб максимально ефективно використовувати обмежений міський простір.

В результаті роботи обґрунтовано, що вибір оптимальної земельної ділянки для багатофункціонального комплексу вимагає застосування багатофакторного методичного підходу, який інтегрує не лише традиційні містобудівні та інженерно-геологічні критерії, але й правові (правовий статус, обтяження), соціально-економічні (транспортна доступність, інфраструктура) та екологічні чинники.

Щодо формування земельної ділянки, встановлено, що цей процес часто є складним, оскільки вимагає об'єднання або поділу існуючих ділянок, зміни їхнього цільового призначення та обов'язкового встановлення земельних сервітутів та інших обмежень.

Запропоновані алгоритми вибору та формування ділянки є практичним інструментом, що дозволяє мінімізувати конфлікти землекористування, забезпечити раціональне використання міських земель та сприяти сталому розвитку територій багатофункціональних житлових комплексів. Подальші дослідження можуть бути спрямовані на розробку інтегрованої моделі оцінки інвестиційної привабливості земельних ділянок з урахуванням динаміки ринку нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Генеральний план м. Києва. Основні положення. / КО «Інститут генерального плану м. Києва». URL: <https://surl.li/bhvyux>. – Дата звернення: 11.10.2025
2. Грещук Г. І. Сутність землеустрою та землевпорядкування: концептуальний підхід. Агросвіт. 2016. № 23. С. 24–27.
3. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель : монографія / Й.М. Дорош. – К. :ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – 236 с.
4. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні. Херсон : Олді-плюс, 2018. 650 с.
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> – Дата звернення: 10.09.2025
6. Київські землі: оформлення права на землю. URL: <https://www.kievzem.com.ua/service/xml-obminni-failes/> – Дата звернення: 11.10.2025
7. Міська цільова програма використання та охорони земель міста Києва на 2026–2028 роки. Звіт про стратегічну екологічну оцінку. URL:<https://minio.kyivcity.gov.ua/kyivcity/sites/37/uploaded-files/%20%D0%A1%D0%95%D0%9E%20%D0%9C%D0%A6%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%202026-2028.pdf>– Дата звернення: 18.10.2025
8. Наукові засади сталого розвитку міського землекористування : наукове видання / монографія / Новаковська І.О., Гунько Л.А., Долинський І.М.– К.: ДП «Компринт» 2023. – 200с.
9. Особливості формування та встановлення обмежень (обтяжень) у використанні земель / Й.М. Дорош // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 9. – С. 39 – 43.60

10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> – Дата звернення: 10.10.2025

11. Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.02.2014 року № 65. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0395-14#Text> – Дата звернення: 09.10.2025

12. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів: Наказ Держкомзему України від 06.10.2003 р. № 245. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03#Text> – Дата звернення: 1.10.2025

13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n19> – Дата звернення: 11.10.2025

14. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 р. № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text> – Дата звернення: 1.10.2025

15. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> – Дата звернення: 1.10.2025

16. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> – Дата звернення: 11.10.2025

17. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> – Дата звернення: 4.10.2025

18. Про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України: Постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.1999 р. № 1344. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1344-99-%D0%BF#Text> – Дата звернення: 1.10.2025

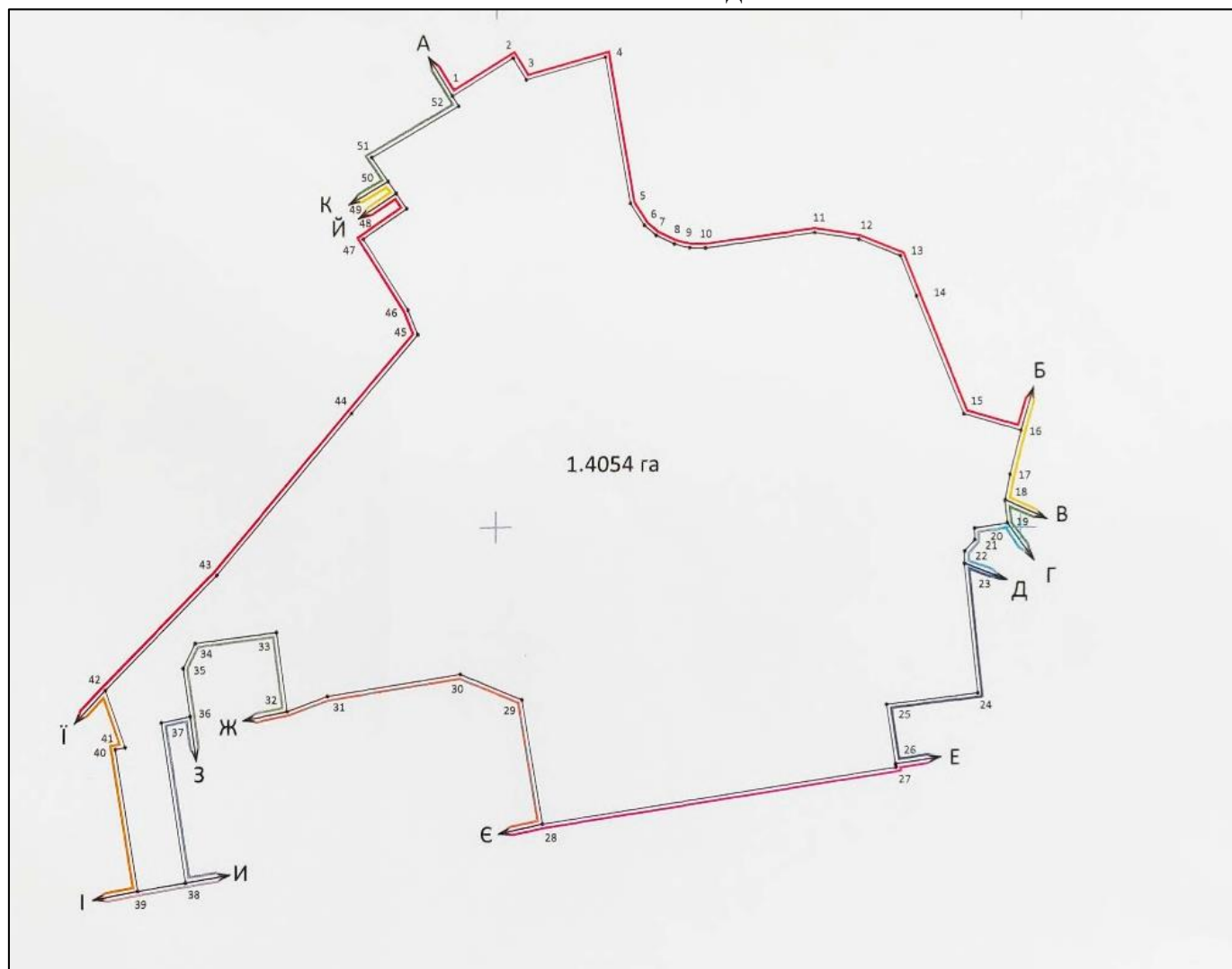
19. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 р. № № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> – Дата звернення: 1.10.2025

20. Третяк А.М., Дорош Й.М., Третяк Р.А., Лобунько Ю.В. Землевпорядний процес. Херсон : Олді-плюс, 2018. 276 с.

21. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Р.А. Землевпорядне проектування: розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (відновлення) та зміни меж населених пунктів: навчальний посібник. Херсон : Олді-плюс, 2019. 180 с.

ДОДАТКИ

План меж земельної ділянки



План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки

