МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до дипломного проекту

ПЕРШОГО (БАКАЛАВРСЬКОГО) РІВНЯ

на тему: **«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території м. Одеси»**

Виконав: студент 4 курсу, групи д/в-1-а
Спеціальності 193 **« Геодезія та землеустрій»**
Войченко І.О.
Керівник: ст. вик. Смоленська Л.І.
Рецензент: к.е.н. .

ОДЕСА – 2020 рік

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет **інженерно-економічний**
Кафедра **землеустрою та кадастру**
Освітній рівень перший: **«Бакалавр»**
Спеціальність 193 **„Геодезія та землеустрій”**

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Завідувач кафедри

проф. Михайлюк В.І.
_____

«____» _____ 201__р.

ЗАВДАННЯ

НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЕКТ СТУДЕНТУ
ВОЙЧЕНКО ІРИНИ ОЛЕКСАНДРІВНОЇ

Тема проекту: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території м. Одеси.

Керівник проекту: ст. вик. Смоленська Л.І.

затверджена наказом закладу вищої освіти від “___”_____ 201__р. №__

2. Строк подання студентом проекту _____

3. Вихідні дані до проекту: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): Вступ. 1 Характеристика об’єкту проектування. 2. Регулювання містобудівної діяльності 3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд на території м. Одеси 4. Охорона навколишнього природнього середовища. Висновки. Список використаної літератури.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень): 1. Топографічний план 2 Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру 3. Креслення меж контурів угідь в розрізі землекористувачів 4.

План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки 5. План відведення земельної ділянки 6. Кадастровий план земельної ділянки.

6. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів	**Варфоломеєва О.А.**		

7 . Дата видачі завдання_____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту	Строк виконання етапів проекту	При-мітка
1.	Отримання завдання, об'єкту робіт. Написання розділу: Характеристика об'єкту проектування		
2.	Написання розділу: Регулювання містобудівної діяльності.		
3.	Написання розділу: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд на території м. Одеси		
4.	Написання розділу: Охорона навколишнього природнього середовища Оформлення графічних матеріалів		
5.	Оформлення дипломного проекту в цілому. Попередній захист на кафедрі.		

Дипломник_____ **І.О. Войченко**
(підпис)

Керівник проекту _____ **Л.І. Смоленська**
(підпис)

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території м. Одеси. – Войченко .І.О. – Дипломний проект. – ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру. – 2020. – 65с. текстової частини, 4 таблиці, 3 рисунка, 28 літературних джерел, 6 аркуші графічної частини формату А3.

Метою даного дипломного проекту є дослідження порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території м. Одеси. Характеристика об’єкта:

1. Місце розташування: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея;
2. Форма власності: комунальна;
3. Цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), секція В 02, підрозділ 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Інформаційну базу дипломного проекту становлять законодавчі і нормативні документи, стандарти, електроні ресурси.

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗАКОН, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ОБМЕЖЕННЯ ТА СЕРВІТУТИ, ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ, ВИТЯГ, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ.

ЗМІСТ

ВСТУП…… 7

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ…… 9

РОЗДІЛ 1. Характеристика об’єкту проектування…… 14

1.1 Загальні відомості…… 14

1.2 Клімат…… 15

1.3 Ґрунти …… 16

1.4 Рослинність…… 18

1.5 Гідрографія……. 19

РОЗДІЛ 2. РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ…….. 21

РОЗДІЛ 3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд на території м. Одеси……. 27

3.1. Розробка, погодження і затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки…….. 28

3.1.1. Отримання дозволу органу місцевого самоврядування…… 28

3.1.2 Розробка проекту…… 29

3.1.2.1. Підготовчий етап……. 30

3.1.2.2 Виконання польових робіт…… 34

3.1.2.3 Встановлення меж земельної ділянки……. 37

3.1.2.4. Математична обробка результатів вимірювання…… 39

3.1.3. Погодження проекту…… 44

3.2 Виникнення права на земельну ділянку…… 49

3.2.1 Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі…….. 50

3.2.2 Затвердження проекту землеустрою та передача у власність…….. 53

3.2.3 Реєстрація речового права на земельну ділянку…… 55

3.2.4 Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування…… 56

РОЗДІЛ 4. Охорона навколишнього природного середовища…… 60
ВИСНОВКИ……. 64
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ…… 67
ДОДАТКИ
Додаток А. Топографічний план
Додаток Б. Креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру
Додаток В. Креслення меж контурів угідь в розрізі землекористувачів
Додаток Г. План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки
Додаток Д. План відведення земельної ділянки
Додаток Е. Кадастровий план земельної ділянки.

ВСТУП

Розроблення різних видів документацій із землеустрою є одним із його заходів, що полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони земель. На сьогодення при постійному розвитку земельних відносин є актуальним передача земельних ділянок у власність. Однією із основних стадій оформлення права власності на земельну ділянку є проект відведення.

Проект відведення земельної ділянки – це документ який розробляється землевпорядними підприємствами які мають ліцензію на роботи із землеустрою. До складу проекту входить текстова і графічна частина.

Мета розробки проектів відведення земельної ділянки полягає у впорядкуванні територій земель України та наповнення Державного земельного кадастру даними про земельні ділянки.

Проект відведення земельної ділянки розробляється:

- при відведенні земельної ділянки з державної та комунальної власності;
- при змінні цільового призначення;
- при безкоштовної приватизації ділянок;
- при наданні земель в оренду із державної та комунальної власності;
- при відсутні документи права власності на земельну ділянку

Замовниками проектів землеустрою можуть бути землекористувачі і землевласники так і органи державної влади та місцевого самоврядування. Проекти розробляється юридичними або фізичними особами які у своєму складі мають сертифікованих інженерів землевпорядників які були внесенні до державного реєстру. Вони зобов’язанні додержуватися державних стандартів та

норм при реалізації землеустрою. Замовники в свою чергу зобов’язанні надавати вихідні документи та дотримуватися договору.

Складання проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки – це складний комплекс робіт та виконується поетапно. Підставою для розроблення проекту є рішення про надання дозволу органів місцевого самоврядування або виконавчої влади. Погоджують та затверджують проекти відповідно до порядку установленому Земельним кодексом України.

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

Основним документом, що визначає поняття земля для держави є Конституція України. Так в статті 14 сказано, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. 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 [8].

Земельним кодексом України визначено поняття «земельна ділянка», яке розшифровується, як частина земельної поверхні із зазначеними межами та встановленими щодо неї правами. Також Земельним кодексом України встановлено, що для здійснення повноцінного та законного землевпорядного процесу необхідно розуміти розміри безоплатної приватизації відповідного цільового призначення. Звертаючись до кодексу стає зрозуміло, що згідно статті 121 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) приватизувати земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності можна у розмірах – у містах – 0,10 га, у селищах – 0,15 га, у селах – найбільше – 0,25 га, для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 га, для ведення садівництва - не більше 0,12 га, для індивідуального дачного будівництва – до 0,10 га, для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га. Але слід зазначити, що використати право безоплатної приватизації можливо лише раз за життя по кожному з видів цільового призначення [5].

Отримати у власність чи у користування земельну ділянку можливо також шляхом викупу її на аукціоні. На земельному аукціоні можна придбати

земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності. На аукціоні представлені земельні ділянки з вказаним цільовим призначенням (функціональним використанням) та кадастровим номером з зареєстрованим речовим правом на ділянку.

Сучасне визначення приватизації полягає у забезпеченні виконання юридичних дій щодо вилучення земель державної або комунальної власності для особистого користування громадян. Основними методами здійснення процесу приватизації є розроблення документацій із землеустрою.

Закон України «Про землеустрій» визначає поняття землеустрою та діяльність у сфері землеустрою. Землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

У нинішній час землеустрій виділяється в окрему науку, яка сформована з взаємопов’язаних галузей. На початку свого формування наука вивчала найпростіші, на сьогоднішній погляд, операції, зокрема визначення площ та поділ земельних ділянок доволі примітивними методами. Землеустрій пройшов довгий та складний шлях розвитку до самостійної науки, який вивчає раціональну організації процесу взаємозв’язку об’єктивних законів природи та суспільства у сфері використання земельних ресурсів [27].

Вчений Є.С. Полюта землеустрій, як систематизовані знання про охорону земель та раціональне їх використання почав досліджувати у 1927 році у своїй роботі «Землеустроительные науки и классификация наук. Введение к изучению землеустроительных наук». Вчений у своїй роботі наголосив на тому, що землеустрій, як наука є зовсім молодою та повинна бути основана на практиці. Таким чином він виділив реконструктивні (відновлювальні) та конструктивні (будівельні) види діяльності науки [14].

У 60-і роки XX століття наука землеустрій стала значно розширюватися та розвиватися. До її переліку науковці почали включати нові на той період

напрямки пов’язані із застосуванням математичних методів і моделювання, нових геодезичних приладів, засобів обчислювальної техніки.

Уже у XXI столітті сучасними вченими було виконано чітку синтезацію у сфері землеустрою як науки. Було чітко розмежовано нові методи вивчення земельних ресурсів й ведення земельного кадастру.

Діяльність у сфері землеустрою включає в себе наукову, технічну, виробничу та управлінську діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрою. Згідно ст. 25 закону документація із землеустрою розробляється у вигляді схем, проектів, робочих проектів або технічних документацій [21].

Розглядаючи ст. 45 Закону «Про землеустрій» схеми землеустрою розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби усіх видів діяльності. Розробляються такі схеми окремо на територію відповідного району, села, селища, міста.

У свою чергу проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються з метою зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Також до переліку землевпорядної документації входять робочі проекти, які розробляються з метою реалізації заходів з рекультивації порушених земель, консервації деградованих та малопродуктивних угідь, поліпшення сільськогосподарських та лісогосподарських угідь.

Статтею 55 врегульовано мету розроблення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевість, отже цей вид землевпорядної документації створюється для визначення поворотних точок меж ділянки на місцевості. Також даним видом документації можливо здійснити вилучення земель із державної чи комунальної власності у власність чи користування фізичній чи юридичній особі.

Сучасний землеустрій зосереджує в собі мету забезпечити повноцінне та оптимальне управління земельними ресурсами. Вчений В.А. Боклаг поняття

«управління земельними ресурсами» розтлумачує як сукупність заходів, зорієнтованих на оптимізацію поділу земель між видами економічної діяльності країни та їхнє раціональне використання, що забезпечить стабільність соціального й економічного розвитку країни [1].

На думку С.А. Гальченко, під інформаційним забезпеченням управління земельними ресурсами слід розуміти процес надання обробленої відповідним чином інформації про земельні ділянки які у свою чергу зводяться у систему Державного земельного кадастру, інших інформаційних послуг зацікавленим користувачам відповідно до їхніх інформаційних потреб для вирішення питань з управління земельними ресурсами [2].

Призначенням сучасного Державного земельного кадастру є забезпечення органів державної влади і місцевого самоврядування, а також зацікавлених підприємств, установ, організацій та громадян відомостями про землю з метою регулювання земельних відносин, організації раціонального використання й охорони земель, землевпорядкування, обґрунтування розмірів плати за землю тощо. Під час державної реєстрації, щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про ділянку, які вносяться на основі рішення про надання громадянину дозволу на розробку проекту без затвердження цього проекту, а отже без вилучення земельної ділянки у землекористувача та без передачі земельної ділянку у власність чи оренду [12].

Державний земельний кадастр є важливою ланкою в загальнодержавній кадастровій системі, оскільки він є основою для ведення кадастрів інших природніх ресурсів.

Основним завданням ведення державного земельного кадастру є:

а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;

б) застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;

в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Статтею 118, ч. 8 Земельного кодексу вказано, що органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування мають повноваження передавати земельні ділянки з земель державної чи комунальної власності за процедурою вказаною у ст. 122 вказаного кодексу. Відповідно до статті 122, ограни яким надано повноваження здійснювати вилучення земельних ділянок з державної чи комунальної власності повинні здійснювати розгляд клопотань у місячний строк та надавати свої рішення про надання чи відмови у надані з причини не відповідності земельної ділянки місцю розташуванню земельної ділянки законодавчим актам у сфері містобудівної документації [5].

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, надання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування особам для містобудівних потреб забороняється.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до Генерального плану населеного пункту, плану зонування території (зонінг), іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм (ст. 39 Земельного кодексу України) [23].

РОЗДІЛ 1
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ПРОЕКТУВАННЯ

1.1. Загальні відомості

Місто Одеса – це багатофункціональний діловий і туристичний регіональний центр південної частини України. Місто оточене Біляївським, Овідіопольським та Лиманським районами. У 2002 році Верховною Радою України було затверджено межі території міста Одеси, що сягає 16 242га. Чисельність населення згідно даних 01.01.2019 року складає 1 013 292 осіб.

Загальноприйнято вважати, що Одеса – місто-курорт, де передбачається винесення всіх шкідливих підприємств і нарощування курортно–рекреаційної сфери, та з іншої сторони Одеса – промисловий і транспортний вузол, де передбачається продовження на перспективу тенденції сьогодення з нарощуванням промислової і транспортної функції міста.

Згідно Генерального плану, що є основою містобудування для забезпечення перспективних потреб міста, прийнятий чіткий напрямок розвитку, зорієнтований на інтенсифікацію використання внутрішньо-міських територіальних ресурсів в існуючих адміністративних межах Одеси [25].

Розглядаючи місто, за допомогою основних містобудівних документів, можемо спостерігати виділення функціональних зон: сельбищна - до складу якої входять житлові квартали, зелені насадження загального користування, об'єкти соціальної інфраструктури, що займає більше половини площі міста - 59%, з них понад 30% займає житлова забудова.

Виробнича зона, яка включає в себе промислові підприємства, комунально-складські, будівельні організації, підприємства транспорту у структурі міста займають понад 19%. Землі зовнішнього транспорту, а саме: залізниця, аеропорт, морський порт займають приблизно 8%.

Ландшафтно-рекреаційні зона, вважається особливістю міста, до складу якої включені установи відпочинку, пляжі, колективні сади і дачі, а також території берегових схилів та займають понад 5% території Одеси.

Також Одеса у своєму складі має вільні від забудови території, що складають приблизно 9%.

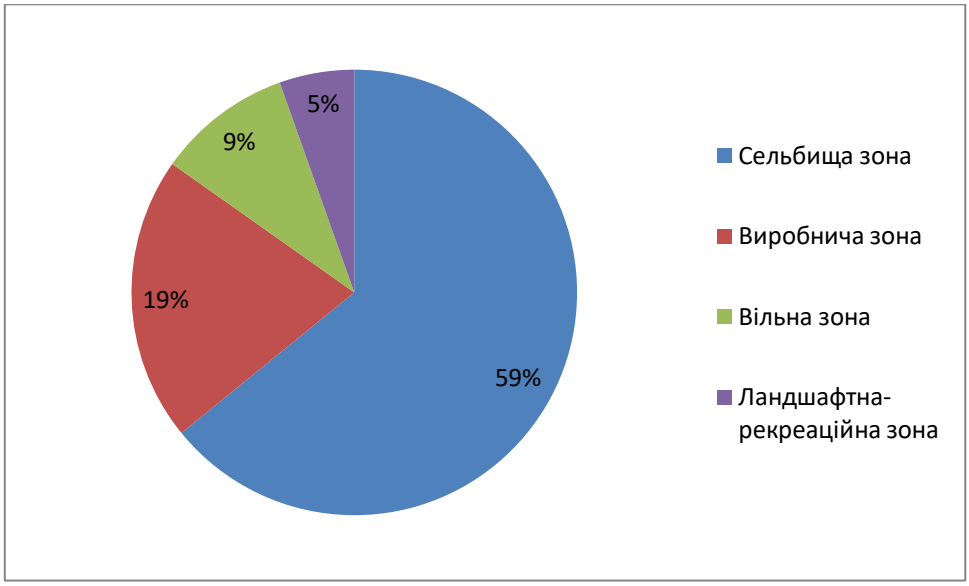


Рис. 1.1 Структура території міста Одеса згідно функціонального поділу

Таким чином, згідно ДБН Б.2.2-12:2018, в сукупності території функціональних зон використовується в повній мірі, що складає понад 91% міської площі. на вільних землях необхідно провести інженерні заходи, зокрема це території колишніх полів фільтрації, частина території Жевахової гори [13].

1.2. Клімат

Одеса – це місто на узбережжі Чорного моря. Поблизу міста знаходиться три великих лимани – Куяльницький, Хаджибейський та Сухий. Місто розташоване на північно-західному узбережжі Чорного моря, у Причорноморській низовині – середня висота міста над рівнем моря 50 м, найвища точка Одеси – Жевахова гора – 65 м над р.м., а найнижча – Куяльницький лиман – -4,2 м над р.м. Завдяки своєму місце розташуванню клімат Одеси є помірно-континентальним з м’якою зимою, відносно затяжною весною, теплим і довгим переважно дуже спекотним літом та теплою осінню.

За даними метеорологічних станцій середньорічна температура становить +10°С. Найнижча температура спостерігається у січні, що становить -2°С, найвища – у липні +22°С. Протягом року у місті випадає до 464 мм опадів, в середньому відносна вологість повітря в місті складає 76 %.

Аналізуючи тему клімату міста неможливо не враховувати спостереження вчених Шевченка О. Г. та Власюка О. Я. [28], які запевняють у тому, що протягом останніх десяти років в Одесі спостерігається значна зміна клімату. Середньорічна температура повітря зрослана 2ºС, це у порівняно з кліматичною нормою становить на сьогодення 12°С, зростання відбулося переважно за рахунок значного потепління в липні та серпні.

Суттєво зросла середня кількість днів з температурою повітря +30,0°С і вище. Також спостерігаються деякі зміни і в режимі зволоження території міста, спостерігаються значні відмінності від значень кліматичної норми середніх сум опадів за окремі місяці. За прогнозами фахівців, ті зміни, що вже зафіксовані будуть спостерігатися і в майбутньому. Згідно досліджень науковців, у місті найбільш вразливими є зелені зони. Таким чином, було запропоновано заходи адаптації щодо зниження вразливості озеленення міста. Найперше, що рекомендується – це проведення інвентаризації зелених насаджень, щоб чітко визначити межі зелених зон та розробити паспорти на них. Та найголовніше, звернути увагу влади та містян до збільшення кількості зелених зон у місті, та передбачити ці зміни в Генеральному плані міста.

1.2. Ґрунти

На формування ґрунтового покриву міста впливають різноманітні фактори, серед яких виділяють основні, такі як, кліматичні та гідрометеорологічні, характеристика джерел забруднення ґрунтового шару та архітектурна особливість міста. Враховуючи тенденцію стрімкого збільшення урбанізованих територій, вивчення екологічного стану міських агломерацій стали актуальним напрямком сучасного ґрунтознавства.

Вперше проблемами недостатнього вивчення ґрунтів міста займався американський вчений Дж. Бекгейм, який дійшов висновку у своїх дослідженнях, що міський ґрунт є нічим іншим, як ґрунтовим матеріалом, який піддається великому вміщенню антропогенних прошарків не сільськогосподарського походження утворених забрудненням та переміщенням поверхонь міських територій. На вітчизняні проблеми ґрунтового покриву міст звернув свою увагу В.В. Докучаєв, який вперше почав проводити комплексне дослідження міського ґрунту.

Безпосередньо в місті Одесі вивчення сучасного стану еколого-грунтового стану започатковані співробітниками Одеського Національного університету ім. І. І. Мечникова, які проводять дослідження змін враховуючи вплив промислових об’єктів , але нажаль детального вивчання порушена тема вченими не проводиться через матеріальне недофінансування.

Згідно географічного районування України, м. Одеса розташована в Приморській рівнинній області Причорноморсько-приазовській південно-степовій підзолі та представлена дерновими лесовими рівнинами. Переважними ґрунтами є чорноземи південні.

Дослідження вчених виявили, що ґрунти які переважають в місті зовсім відрізняються від своїх однотипників. Аналізуючи проведені дослідження науковців спостерігаються значні відмінності з гранично допустимими концентраціями представленого типу ґрунту за такими показниками як: цинк, мідь і солі важких металів Найбільш значущими процесами, що протікають в міських ґрунтах, є заміщення природного ґрунтового профілю антропогенним; зміна агрохімічних властивостей: збільшення показників обмінної кислотності, зменшення значень вмісту гумусу, рухомого фосфору, обмінного калію. Такі зміни привели до того, що земельний покрив м. Одеси відносять до категорії забруднений ґрунт.

Враховуючи загальну характеристику сучасного стану ґрунтового шару міста, охарактеризувати об’єкт досліджень, а саме земельну ділянку, що проектується до відведення у власність громадянці України, за адресою м.

Одеса, вул. Академіка Гамалея, можна зробити висновок, що ґрунтовий шар земельної ділянки не відноситься до особливо цінних земель, таким чином проведенню обов'язкової земельної експертизи не підлягає.

1.4. Рослинність

Площа озеленення міста становить близько 740 га, що з розрахунку на 1 жителя міста складає 7,3 $м^2$ /особу. Відповідно до діючих державних норм, враховуючи масштаби міста Одеси, площа зелених насаджень повинна становити – 12 $м^2$ /особу. Сучасна флора Одеси включає в себе понад 280 видів насінних рослин та понад 180 родів рослин, що мають середземноморське походження [13].

Природоохоронні території представлені міськими парками, скверами, пам'ятками природи загальною площею 245,13 га.

Для парків характерна різноманітна структура паркового фітоценозу, що налічує понад 78 видів форм дерево-чагарникових рослин. Особливістю парків міста є те, що до їх складу входять деякі види дерев які є червонокнижними: альбіція ленкоранська, самшит колхидський, самшит гирканський, тис ягідний, тис загострений [25].

Видовий склад урбанофлори, так ще можна назвати флору міста, формувався не лише через особливість географічного розташування, але й за рахунок підходу до озеленення декоративними рослинами. Сьогоднішнє різноманіття рослин сконцентроване в різних місцях міста. Різноманіття зеленої зони Соборної площі складається переважно з липи та каштану. Площу біля Оперного театру формує софора японська.

Символ Одеси - робінія псевдо акація (біла акація), що є вихідцем з Америки добре адаптоване до забрудненого повітря і брукування вулиць, вловлює пил і шкідливі гази, достатньо декоративна.

Хоча між лиманні вододільні поверхні зайняті сільськогосподарськими угіддями, подекуди ще збереглась степова рослинність.

Нажаль, стан зеленої зони міста вже давно викликає занепокоєння. В історичній частині міста аварійно небезпечних дерев приблизно 25%, такі насадження тут потребують негайного формування крони.

1.5. Гідрографія

Основою поняття «гідросфера» є вода, яка вважається однією з основних видів природних ресурсів України. Внутрішні води є національним багатством нашої держави.

Наша держава входить до переліку держав, які мають недостатнє забезпечення водними ресурсами. Одним з найбільш забезпечених водними ресурсами міст вважається Одеса. Поблизу міста географічно розташовані 8 лиманів, які мають лікувальні властивості: Куяльницький, Хаджибейський, Сухий, Великий Аджалицький, Малий Аджалицький, Тилігульський і Дністровський.

Головною особливістю міста є те, що завдяки своєму місце розташуванню на узбережжі Чорного моря, Одеса вважається найбільшою економічною артерією країни. На території міста розташований один з найбільший портів держави, що забезпечує економічне приваблення ближнього та дальнього зарубіжжя.

Значний вплив на формування планувальної структури міста має приморське місцеположення Одеси, в якій морське узбережжя відіграє роль головної природної осі екологічного каркасу міста. Недарма місто вважається одним із перспективних курортно-рекреаційних комплексів. Сьогодні місто Одеса вважається економічним центром півдня України, який поєднує в собі найбільший морський порт країни, розвинену промисловість, курортно-рекреаційний комплекс, транспортну, фінансову і соціальну інфраструктуру.

Формування м. Одеса відбувалося за радіально-концентричним принципом забудови територій. Це було історично зумовлено особливостями світосприйняття та вірувань людей, рельєфом території, способом виробництва

матеріальних і духовних благ, демографічною ситуацією та іншими факторами. Місто концентрувалось навколо історичного ядра з чітко вираженими функціонально-стилістичними особливостями. Приєднані згодом до історичного центру міста райони відрізнялись за планувальною структурою, але об'єднувались у просторово-часовій та адміністративно-територіальній організації міського утворення.

Клімат міста своєю лояльністю створює сприятливі умови для формування Одеси, як найбільш популярного українського міста-курорту.

РОЗДІЛ 2

РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Теоретично поняття «регулювання містобудівної діяльності» включає в себе класифікацію у предметному контексті правового регулювання містобудування. Вчений А.І. Оганов свої роботи присвятив саме правовому регулюванню містобудування. Вчений виділив шість видів правового регулювання, до їх переліку входять: територіальне планування, містобудівне зонування, планування територій, реконструкція будівель, будівництво капітальних об’єктів та архітектурно-будівельне проектування [11].

На думку Ю.О. Легеза, Л.В. Можечук правове регулювання містобудівної діяльності в своєму контексті розшифровується як основна функція державного управління у сфері містобудування, мета даної функції полягає у дотриманні вимог чинного законодавства [9].

Конституцією України передбачено надання певних повноважень органам місцевого самоврядування, про цей факт йдеться у статті 143 ч. 3 [8] Органи місцевого самоврядування здійснюють державне регулювання у сфері містобудування відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», Закон України «Про основи містобудування».

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» є відносно новим законодавчим актом у сфері містобудування. Вказаний закон у своєму контексті стосується забезпечення розвитку територій з урахуванням усіх інтересів.

Починаючи з 17 лютого 2011 року вступив в силу Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Вищевказаний закон став одним із прогресивних у своїй галузі, скоротивши та спростивши низку дозвільних процедур для будівництва. Під час підписання закону планувалося, що головні

містобудівні документи, а саме, Генеральні плани населених пунктів повинні були прийняти статус безстрокових.

Правильне та чітке визначення предмету правового регулювання Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дасть детальну його характеристику. Зазвичай назва законодавчого проекту коротко пояснює поняття предмету, таким чином визначення «містобудівна діяльність» розкривається у Законі України «Про основи містобудування», та означає цілеспрямовану діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Натомість поняття «регулювання» означає вплив на певний процес головною метою якого є не порушити бажаного перебігу подій.

Отже, аналізуючи назву Закону можна зробити висновок, що в законі охоплено низку областей регулювання органів влади, фізичних та юридичних осіб у таких сферах діяльності як від прогнозування розвитку територій, до будівництва чи створення інфраструктури.

Закон України «Про основи містобудування» став основую для подальшого прийняття низки законів в галузі містобудування. Поняття та терміни, які описані в законі є базовими для закону «Про регулювання містобудівної діяльності», але на відміну від закону-попередника має розширений предмет правового регулювання, що руйнує систему звичайного законодавства у своїй галузі.

Характеризуючи закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ми вперше спостерігаємо його специфічність в тому, що даний

законодавчий документ охоплює багато інших законодавчих та нормативних документів, такі як: Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища”, Закон України “Про основи містобудування”, Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закон України “Про землеустрій”, та своїм затвердженням вніс зміни до вищевказаних законів.

Закон складається із п’яти розділів, кожен з яких узагальнює та синтезує певні статті за відповідною тематикою.

Перший розділ розкриває загальні поняття головних містобудівних термінів. Згідно ст. 1 Генеральний план населеного пункту – це безпосередньо головна містобудівна документація, що складається для чіткого вирішення планування та забудови, використання територій цілого населеного пункту. Натомість поняття детального плану, що також розкривається у вказаній статті, означає створення містобудівної документації з метою визначення планувальної організації та розвитку територій кварталу, мікрорайону чи іншої території населеного пункту. Детальний план розробляється для уточнення положень Генерального плану.

План зонування території (зонінг) уособлює в собі, згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівну документацію розроблену безпосередньо для визначення певних умов та обмежень містобудівних потреб в межах виділених зон. Зокрема, на сьогодення це єдиний законодавчий документ, який дає визначення поняттю зонінг.

Аналізуючи основні складові містобудування, основна їх частина сконцентрована містобудівною документацією, яка також розкриває своє поняття в статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та означає затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання та планування території.

Також в планувальних документаціях поширений такий містобудівний термін, як «червоні» лінії, що означає визначені межі запроектованих та існуючих вулиць та розмежовує територію забудови із земельними ділянками інших функціональних призначень.

Стаття 4 Закону пояснює тлумачення понять об’єктів та суб’єктів містобудування. Згідно вказаної статті об’єкт містобудування класифікують за адміністративними рівнями: державного значення, місцевого значення, в межах населеного пункту та за межами населеного пункту. Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи згідно статті 4 є чітко визначеними суб’єктами містобудування.

У розділі 2 описані планування територій та їх фінансування. Згідно статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» розроблення нормативних документів на державному рівні у сфері планування фінансується за рахунок коштів Бюджету України. Різні види містобудівної діяльності на місцевому рівні здійснюється за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів. Винятком є те, що до фінансових інвестицій проектів можна залучити кошти, які не суперечать закону. Наприклад, до фінансування детального плану територій окремої частини сільської ради чи міста можуть залучитися інвестори українського походження. Суб’єкти містобудування, а саме фізичні та юридичні особи, які зацікавлені в розробці проектної документації для подальшого будівництва фінансують проекти самостійно.

Замовником проектних планувальних робіт на державному рівні є Верховна Рада України, яка погоджує та затверджує даний вид робіт.

Розроблення містобудівних документів на місцевому рівні здійснення за рішенням обласних та районних державних адміністрацій, селищних та сільських рад. У березні 2018 році було внесено зміни до частини у якій йдеться про затвердження планувальних документів, згідно змін затвердження відбувається відповідними органами, які надали дозвіл на розробку з умовою позитивного висновку цієї документації державної експертизи екологічної оцінки.

Стаття 16 трактує планування територій на місцевому рівні, до яких в першу чергу відноситься Генеральний план населеного пункту. Головна містобудівна документація розробляється з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Зміни до Генерального плану вносяться

один раз на п’ять років, вносяться та затверджуються зміни замовником даної містобудівної документації.

Головним принципом Генерального плану є його доступність у вільному доступі для всіх громадян України чи окремого населеного пункту.

Стаття 18 закону пояснює принципи розроблення плану зонування. Аналізуючи вказану статтю, можемо чітко визначити з якою метою і на якій основі розробляється зонінг населеного пункту. Отже, план зонування, як містобудівна документація, створюється на основі затвердженого Генерального плану та визначає умови, а також обмеження чи обтяження використання територій в межах зон для містобудівних потреб. При розробці плану зонування враховується мета створення, визначаються середовища із збалансованою концентрацією промисловості поблизу житлових зон, створення сприятливих умов для життєдіяльності населення, визначення охорона зон та охорона у них об’єктів історико-культурного значення. Особливістю зонування є те, що в межах виділених зон обмеженої містобудівної діяльності встановлюють допустимі та дозволені види використання площ населеного пункту для містобудівних потреб.

Відповідно статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі відсутності Генерального плану, плану зонування або детального плану території передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Отже, містобудівна діяльність - це процес формування нових та перетворень існуючих поселень людей з урахуванням державних, приватних та громадських інтересів. У більш загальному вигляді містобудування можна охарактеризувати як організацію найбільш сприятливого простору для життя людей з метою створення сприятливих умов проживання населення, зниження рівня шкідливого впливу діяльності. Містобудівна діяльність впроваджується на місцевому та регіональному рівнях та повинна забезпечувати чітку

організацію розселення її планування і забудову, збереження історико-культурного простору таких поселень.

Регулювання містобудівної діяльності – це здійснення державою за допомогою всіх юридичних засобів впливів на суспільні відносини з метою упорядкування та охорони об’єкту містобудівної діяльності.

На місцевому рівні регулювання містобудівної діяльності у правовому аспекті відноситися до багатьох галузей, таких як цивільне, фінансове та земельне. Земельним правом врегульовуються містобудівні відносини безпосередньо пов’язані із використанням корисних властивостей земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» найкращим чином урегульовує питання котрі виникають у містобудівній діяльності. Відповідно Закону процес регулювання покладений на органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування. Аналізуючи закон стає зрозуміло що він у своєму змісті роз’яснює всі поняття, котрі стосуються містобудівних документів та понять.

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД НА ТЕРИТОРІЇ м. ОДЕСИ

За останні роки незалежної України приватизація земель є основним завданням земельної реформи яка передбачає перехід частин земельного фонду фізичним і юридичним особам у їхню власність. Приватизація – це сукупність юридичний дій щодо вилучення земель державної або комунальної власності для особистого користування громадян. Саме з цією метою і розробляються проекти землеустрою.

Відповідно до статті 1 закону України «Про землеустрій» проектом землеустрою називається сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом» [21].

Згідно до статті 123 Земельного кодексу України надання земельних ділянок державної або комунальної власності у власність чи користування здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування за умови рішення вищезазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нової земельної ділянки (крім поділу та об’єднання). Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без змін її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

3.1. Розробка, погодження і затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Складання проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки є основною складовою земельних відносин України та важливим етапом у переході прав власності на земельні ділянки.

Відповідно до положень статті 50 Закону України «Про землеустрій» проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок, зокрема у випадку одержання безоплатно у власність чи у користування із земель державної або комунальної власності.

3.1.1. Отримання дозволу органу місцевого самоврядування

Створення проекту щодо відведення земельної ділянки у власність розпочинається з поданням заяви (клопотання) до місцевих органів самоврядування за місцем розташування, відповідно до проекту котрий розглядається у дипломному проекті - до Одеської міської ради. До Одеської міської ради подається заява до якої додається пакет документів, який включає наступні документи:

1. Заява (клопотання) на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Подається така заява на ім’я міського голови. В тексті вказується орієнтовна площа, у випадку вказаного проекту громадянка України відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України, вказала орієнтовну площу 0,1000 га, таким чином не порушивши норм безоплатної приватизації. Також в заяві вказується цільове призначення запроектованої земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), адреса: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея, та коротко вказується на підставі яких правовстановлюючих документів особа володіє нерухомим майном розташованого на ділянці запроектованій до відведення.

2. Графічні матеріали місця розташування земельної ділянки, запроектованої до відведення. Такими матеріалами можуть бути топографічний

план м 1:500, які можна запросити в Геодезичній службі міста Одеси або викопіювання з Генерального плану міста.

3. Копії правовстановлюючих документів на об’єкти нерухомого майна розташованих на земельній ділянці.

4. Фотофіксація земельної ділянки.

5. Копія паспорту та ідентифікаційного номеру особи, котра має намір приватизувати земельну ділянку, або копія документу, котрий засвідчує право діяти від імені такої особи.

Заява вважається успішно прийнятою, коли на копії проставлено дату прийняття та вхідний номер. Спочатку заяву з відповідним пакетом документів розглядається Департаментом комунальної власності на відповідність вказаною земельної ділянки Генеральному плану, та плану зонування міста Одеси.

Вказана земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея відповідає затвердженій містобудівній документації міста Одеси, таким чином заява на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, була направлена на чергову сесію Одеської міської ради на якій депутати шляхом голосування прийняли позитивне рішення. Результатом даної сесії є надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

3.1.2. Розробка проекту

Розробляти проект землеустрою згідно чинного законодавства, а саме ст. 26 Закону України «Про землеустрій» має право землевпорядна організація котра має у своєму складі два і більше сертифікованих інженерів-землевпорядників. Розробка проекту здійснюється за угодою сторін та має відповідний термін дії. Землевпорядна документація включає в себе наступні етапи, що зведені до рисунку 3.1.

Рис.3.1 Алгоритм розроблення проекту землеустрою

3.1.2.1. Підготовчий етап

На першому етапі розробки проекту складається договір між замовником та виконавцем робіт, тобто землевпорядним підприємством. В договорі указується його предмет, вартість робіт, строк виконання робіт, відповідальність сторін, порядок вирішення спорів, конфіденційність договору, строк дії договору та інші умови, реквізити сторін. Договір фіксується печаткою підприємства.

Далі складається завдання для розроблення проекту землеустрою в якому вказується яка робота буде виконана, мета виконання та замовник. Вказується підстава для виконання робіт (заява, рішення). Під час підготовчого етапу вказується характеристика об’єкту (місце розташування, форма власності, цільове призначення земельної ділянки), вихідні дані (обмеження, розмір земельної ділянки, інші матеріали), вказується результат виконаної роботи. Завдання на розроблення проекту землеустрою було підписано керівником підприємства та затверджено Замовником. Це є додатком до договору для виконання робіт.

Для подальшого складання проекту необхідно отримати з Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради відомості про земельну

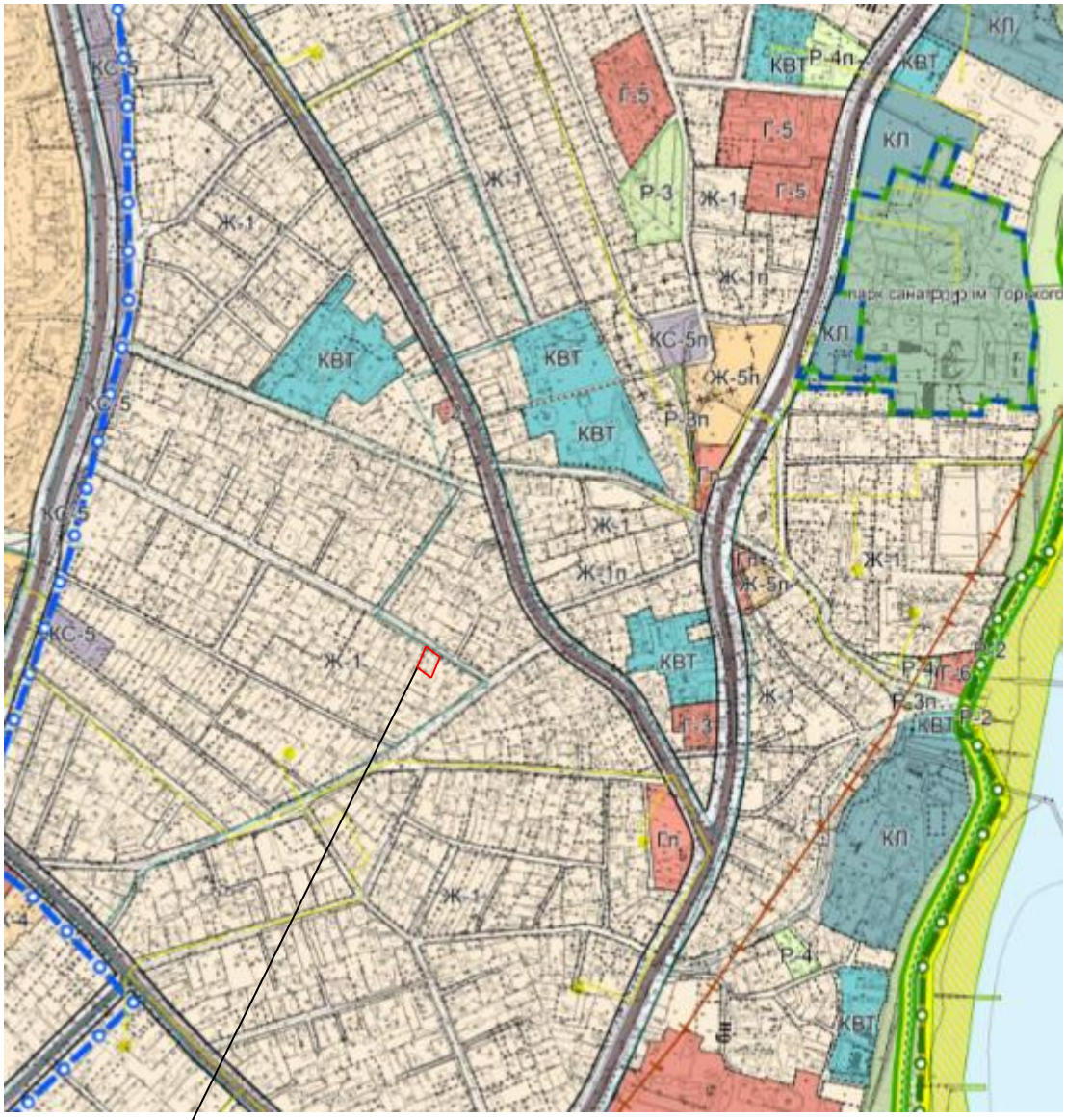
ділянку, а саме викопіювання з Генерального плану та плану зонування території м. Одеси.

Викопіювання з Генерального плану м. Одеси

Місце розташування земельної ділянки
вул. Академіка Гамалея

Згідно з викопіюванням з Генерального плану земельна ділянка відноситься до однаквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Викопіювання з плану зонування (зонінг) території м. Одеси



Місце розташування земельної ділянки

вул. Академіка Гамалея

Розглянувши викопіювання з плану зонування робимо висновок, що земельна ділянка повністю входить в зону Ж-1 (Зона садибної забудови). Зона призначена для розташування садибної забудови, одноквартирних житлових будинків із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках. Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид

забудови. Переважні види використання вказаної зони: житлові будинки садибного типу; блоковані житлові будинки на 2 сім'ї [26].

Відповідно до ст. 50 Закону «Про землеустрій», у якому перерахований перелік документів, що входить до складу проекту землеустрою визначено, що землевпорядна документація повинна містити довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями. Вказана довідка містить відомості стосовно категорії земель та інформацію щодо земель за рахунок котрих відводиться запроектована земельна ділянка та надається територіальним відділом Держгеокадастру.

Для отримання довідки потрібно подати наступний пакет документів, який складається з заяви з відповідним проханням надати довідку рішення Одеської міської ради про проект землеустрою щодо відведення земельної ділянку у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея та графічні матеріали на яких вказано місце розташування земельної ділянки, копії паспорту та ідентифікаційного номеру особи котрій надано дозвіл на розроблення землевпорядної документації або копії документу, котрий вказує на можливість діяти від її імені.

Згідно наданої довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями можна спостерігати наступне, відповідно до наданої інформації земельна ділянка запроектована до відведення, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея, відводиться з земель комунальної власності територіальної громади міста Одеси в особі Одеської міської ради. Власником земель виступає міська рада відповідно до ст. 83 Земельного кодексу України, до земель комунальної власності входять всі землі крім земель приватної власності та державної. Згідно довідки угіддя визначатимуться розробленим проектом землеустрою. Категорія земель визначатиметься статтею 20

Земельного кодексу України. Відповідно до порядку земельна ділянка відноситься до – 200 землі житлової та громадської забудови.

3.1.2.2. Виконання польових робіт

Аналізуючи Закон України «Про землеустрій» неможливо не зупинитися на ст. 50. Відповідно до якої, матеріали польових (геодезичних) робіт є обов'язковими у складі проектів відведення земельних ділянок.

Відповідно до «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» геодезичні роботи виконуються сертифікованими інженерами-геодезистами. Розглядаючи проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, ми можемо спостерігати той факт, що розробник, а саме, землевпорядна організація, не має у своєму складі сертифікованого інженера-геодезиста, таким чином виконання геодезичних робіт можливо забезпечити за допомогою укладання договору з підрядною організацією, яка має сертифікованого інженера-геодезиста та сертифіковані прилади для виконання робіт [6].

На запроектованій до відведення земельній ділянці було виконано ряд польових (геодезичних) робіт відповідно до умов укладеного договору між фірмою-розробником документації та безпосередньо з сертифікованим інженером-геодезистом. Результатом роботи інженера-геодезиста є технічний звіт проведених робіт та топографічний план земельної ділянки нанесеній на планшет 62-А-1, 62-А-2 завірений Геодезичною службою м. Одеси та наведений в додатку 1.Виконання польових робіт можна розділити умовно на наступні етапи: **підготовчий,** в який входить збір та обробка досліджень минулих років, **польовий** – безпосередньо здійснення комплексних польових вимірювань, створення абрису земельної ділянки на якій виконуються роботи, та завершальний етап який є безпосередньо камеральною обробкою даних польових вимірювань, оформлення технічного звіту.

Відповідно до технічного звіту на земельній ділянці під час польового етапу виконувалися наступні роботи:

1. Теодолітний хід
2. Хід тригонометричного нівелювання
3. топографічне знімання М 1:500

Для високоточного знімання земельної ділянки було використано ряд взаємопов'язаних технологічних процесів. Згідно «Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» геодезичною основою є пункти Державної геодезичної мережі та розрядних мереж згущення. На земельній ділянці запроектованій до відведення було виконана прив'язка вихідних пунктів до пунктів Державної геодезичної мережі за допомогою методу GPS вимірювань. При виконання робіт вказаним методом точність виконання не перевищує допустимих значень.

Від пунктів геодезичної основи була створена зйомочна мережа методом прокладання теодолітного ходу. Вирівнювання теодолітного ходу виконано без порушення допустимих значень кутових нев'язок.

Висотна мережа складається із пунктів планового обґрунтування та окремих реперів. Висоти планової основи, знімальної мережі визначалися методом тригонометричного нівелювання. Різниця перевищень між точками висотної мережі не перевищують допустимих значень.

Створення топографічного плану земельної ділянки відбувалося відповідно до «Інструкцією з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» із застосуванням діючих «Умовних знаків для топографічного знімання планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500». Вихідну топографо-геодезичну інформацію отримано наземним методом, шляхом топографічного знімання із застосуванням електронного тахеометра. Паралельно з виконання топографічної зйомки було виконано обстеження підземних інженерних споруд.

Камеральне опрацювання польових матеріалів виконане системою автоматизованої обробки результатів топографо-геодезичних робіт «Digitals». Площа земельної ділянки по фактичному користуванні земельної ділянки за

результатами обчислення складає 0,0984га, також були обчисленні координати меж земельної ділянки та лінійні проміри які наведенні у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Каталог координат зовнішніх меж земельної ділянки схема координат СК63

№№ п/п	Кути				Довжина лінії	Координати	
	праві		дирекційні				
	град.	хв.	град.	хв		x	y
1	101	35,38				5130849,548	3395388,224
			113	41,88	19,51		
2	80	41,60				5130841,707	3395406,088
			213	0,28	0,63		
3	180	5,22				5130841,182	3395405,747
			212	55,06	0,23		
4	179	54,79				5130840,992	3395405,624
			213	0,27	4,47		
5	180	0,11				5130837,240	3395403,187
			213	0,16	2,50		
6	180	1,25				5130835,146	3395401,827
			212	58,92	17,12		
7	179	59,45				5130820,783	3395392,506
			212	59,46	22,46		
8	179	59,95				5130801,944	3395380,276
			212	59,51	1,50		
9	180	1,97				5130800,684	3395379,458
			212	57,54	1,00		
10	90	48,68				5130799,845	3395378,914
			302	8,86	13,31		
11	265	14,15				5130806,929	3395367,642
			216	54,71	0,82		
12	94	8,82				5130806,274	3395367,150
			302	45,89	3,02		
13	180	1,50				5130807,910	3395364,608
			302	44,29	4,79		
14	87	25,28				5130810,501	3395360,578
			35	19,01	3,14		
15	180	1,44				5130813,060	3395362,391
			35	17,57	4,03		
16	180	0,12				5130816,346	3395364,717
			35	17,45	3,91		
17	179	59,58				5130819,359	3395366,977
			35	17,87	20,72		
18	179	58,29				5130836,449	3395378,949
			35	19,58	3,34		
19	180	1,88				5130839,175	3395380,881
			35	17,70	11,88		
20	180	0,44				5130848,874	3395387,747
			35	17,26	0,83		

Створений топографічний план в повному обсязі відображає об’єкти місцевості, а топографо-геодезичні роботи виконані з урахуванням чинних нормативних документів з необхідною точністю, також при виконанні робіт

було застосовано новітні методи геодезичних визначень на сучасному обладнанні, що дали беззаперечну точність даних. В процесі виконання польових робіт отриманих матеріалів достатньо для подальших проектних робіт для відведення земельної ділянки (Додаток А).

3.1.2.3. Встановлення меж земельної ділянки

До переліку проекту землеустрою обов'язково входять акти погодження меж земельної ділянки, що вказує на те, що власники чи користувачі суміжних ділянок погоджуються та не мають ніяких скарг до меж земельної ділянки, що запроектована до відведення. Таким чином враховуючи положення пункту 3.12 наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010р. №376 закріплення межовими знаками меж земельної ділянки здійснюється у присутності власника (користувача) земельної ділянки, суміжних землевласників (землекористувачів). Відповідно до вказаного наказу виконавець робіт повинен своєчасно повідомити про дату та час проведення робіт зі закріплення межових знаків земельної ділянки в натурі (на місцевості), що повинно відбутися не пізніше п'яти робочих днів до вказаної дати початку робіт.

Повідомлення землевласників (землекористувачів) суміжних земельних ділянок місце проживання або місцезнаходження яких не відоме здійснюється через подання оголошення у місцевій пресі. Закріплення межовими знаками може здійснюватися за відсутності суміжних землевласників (користувачів) у випадку їх відсутності, якщо вони були повідомлені належним чином про дату і час проведення робіт із закріплення межових знаків меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до місця розташування земельної ділянки запроектованої до відведення, було обрано газету Одеської міської ради «Одеський вісник», в якій було розміщено оголошення про дату та час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на

місцевості), також було наголошено на присутність усіх власників (користувача) суміжних земельних ділянок.

Вирішення суперечок, котрі виникають у земельних відносинах можна вирішуватися кількома способами, серед яких вирішення у судовому порядку, із залученням органів місцевого самоврядування. В частині 3 статті 158 Земельного кодексу вказано про можливість органів місцевого самоврядування вирішувати земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності (користуванні) громадян, дотримання їх правил добросусідства.

Таким чином відповідно до статей 12, 158-161 Закону « Про місцеве самоврядування в Україні» Одеською міською радою створюється комісія з розгляду земельних спорів. Висновки комісії повинні регламентуватися ст. 159, 160 Земельного кодексу України [22].

Відповідно до виписки із протоколу засідання комісії із земельних спорів вирішено рекомендувати Управлінню Держгеокадастру в м. Одесі, Одеському міському управлінню земельних ресурсів Департаменту комунальної власності Одеської міської ради, Одеській міській раді розглядати та затверджувати в подальшому проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея площею 0,0984га без погодження меж земельної ділянки із суміжниками котрі не з’явилися на закріплення меж земельної ділянки. Висновок земельної комісії регламентовано чинним законодавством.

Враховуючи вище викладене, відповідно до п «б» ст. 198 Земельного кодексу України, межі земельної ділянки погоджені із суміжними землевласниками (користувачами).

Враховуючи положення п 3.8 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 18.05.2010 р. №376, межі земельної ділянки в натурі (на місцевості)

співпадають із штучними лінійними спорудами і рубежами (огорожа), бажанням громадянки України, котрій запроектована до відведення земельна ділянка, межові знаки не встановлювалися [7].

3.1.2.4. Математична обробка результатів вимірювання

Обробка польових даних земельної ділянки здійснюється за допомогою програмного забезпечення автоматизованої обробки результатів топографо-геодезичних робіт «Gis6». Обробка даних в межах земельної ділянки проходить наступним чином, спершу порівнюємо дані нанесених угідь на топографічному зніманні земельної ділянки в М 1:500. Наступним етапом є здійснення нанесення угідь земельної ділянки за координатами визначеними результатом полових робіт. Нанесення угідь здійснюється у відповідному слою програмного забезпечення, щоб таким чином уникнути оверлейного ефекту, який призведе до невірних обчислень площ контурів. Обчисливши площі угідь на території запроектованої земельної ділянки, обов'язково потрібно буде кожному контуру угідь присвоїти відповідний код згідно Класифікатора видів земельних угідь (КВЗУ) затвердженим додатком 4 Постанови про «Порядок ведення Державного земельного кадастру». Враховуючи місце розташування та характер використання земельної ділянки та беручи до уваги цільове призначення в даному проекті код угідь встановлюється 007.01 – Малоповерхова забудова. Даний вид угідь був обраний через особливість включення до свого складу земель під будівлями і спорудами, розміщених на присадибній ділянці [15].

Процес виділення угідь та присвоєння їм коду КВЗУ вважатиметься впорядкуванням угідь на території запроектованої до відведення земельної ділянки.

Контролем обрахування площ угідь вважатиметься сума площ внутрішніх контурів, яка складає 0,0984га. Порівнявши отриману площу з загальної 0,0984га, робимо висновок, що отримані дані тотожні, це свідчить про правильність вирахування площі внутрішніх угідь.

Супровідною метою розроблення проекту землеустрою є визначення та встановлення меж охоронних зон. Нормами Земельного кодексу України передбачено можливість встановлення обмежень (обтяжень) на земельну ділянку або її частину, в рамках передбачених законом або договором. Статті 110-115 глави 18 кодексу присвячені порядку застосування обмежень. Встановлені обмеження, обтяження діють на протязі встановленим законом чи договором. Головною умовою обмежень є їх обов'язкова державна реєстрація.

При складанні проекту відведення земельної ділянки громадянці України встановлено, що через всю земельну ділянку, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея, площею 0,0984га, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), проходять межі рекомендованих охоронних зон передбачених ст. 99, 111, 112 Земельного кодексу України:

- заборона на провадження окремих видів діяльності (заборона проектування та будівництва об'єктів без додержання державних стандартів, норм і правил (закон України «Про основи містобудування ст. 25);
- заборона проектування та будівництва об'єктів з порушенням затвердженої у встановленому порядку містобудівної документації (закон України «Про основи містобудування ст. 25);
- заборона проектування та будівництва присадибних (дачних та садових) ділянок без паспорту забудови земельної ділянки - будівельного паспорту (закон України «Про основи містобудування ст.27).

Зробивши обстеження інженерних комунікацій при виконанні польових робіт та нанесення їх на топографічний план м 1:500, обстеживши територію земельної ділянки запроектованої до відведення у власність на наявність охоронних режимоутворюючих об'єктів є невід'ємним етапом повноцінного розроблення документації. Обстеживши територію можна зробити висновок, що через земельну ділянку проходить водопровід. Вздовж земельної ділянки зі сторони суміжною з вулицею Академіка Гамалея, прокладено лінію

електропередачі низької напруги. Розміри охоронних зон навколо інженерних комунікацій на період розроблення проекту землеустрою визначалися ДБН 360-92** розділу 8. У 2018 році було затверджено оновлені Державні будівельні норми ДБН-2018 та відповідно додатком И1 розміри охоронних зон не суттєво не змінилися. Відповідно до вказаного розділу Державних будівельних норм ДБН 360-92**, розміри відстаней охоронних зон дорівнюють: водопровід – 2м по обидві сторони від осі труби. Лінія електропередачі низької напруги – 1м по обидві сторони від осі електропостачання. Вираховуємо площу обмежень інженерних комунікацій за допомогою програмного забезпечення автоматизованої обробки результатів топографо-геодезичних робіт -«Gis6». Беремо також до уваги, що точки перетину контурів охоронних зон з загальним контуром земельної ділянки утворюють поворотні точки зовнішніх меж. Аналогічно кодуванню угідь, потрібно присвоїти коди охоронним зонам. Наявність (відсутність) проектних обмежень регулюється додатком 6 Порядку ведення державного земельного кадастру, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012р. №1051. Відповідно Додатку 6 код охоронної зони навколо водопроводу визначається як 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій, в свою чергу охоронна зона навколо лінії електропередачі визначатиметься – 01.05 – охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи. В межах охоронних зон заборонене будівництво.

Таблиця 3.2

Експлікація охоронних зон

Назва	Підстава виникнення	Площа, га
1	2	3
Обмеження 1: Водоохоронна зона - 05.01(згідно додатку 6 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012р. №1051)	Згідно п. «б» ч.2 ст.111 ЗКУ Водний кодекс ст.87	0,0984

Продовження таблиці 3.2

1	2	3
Обмеження 2: Охоронна зона навколо інженерних комунікацій - 01.08(згідно додатку 6 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012р. №1051)	Згідно п. «б» ч.2 ст.111 ЗКУ ДБН 360-92** Містобудівництво «Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 8.	0,0203
Обмеження 3: Охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи - 01.05 (згідно додатку 6 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012р. №1051)	п. «б» ч.1 ст. 112 ЗКУ, ст.24 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об’єктів»	0,0016
Зона дії сервітутів: Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд - 07.09 (згідно додатку 6 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012р. №1051)	згідно п. «ж» ст.99 ЗКУ ДБН 360-92** п. 3.25	0,0024

Виконуючи обстеження режимоутворюючих об’єктів охоронних зон слід звернути увагу на план зонування м. Одеси, на якому крім розмежування функціональних зон, нанесені лінії водоохоронної зони та межі історичних ареалів міста. Обстеживши план відносно місця розташування земельної

ділянки з’ясувалося, що вся земельна ділянка розташована в мажах двокілометрової водоохоронної зони. Таким чином враховуючи положення Водного кодексу, а точніше, статті 87 затверджено обмеження господарської діяльності на земельній ділянці. Відповідно додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17.10.2012р. №1051 код охоронної зони визначатиметься як 05.01 - Водоохоронна зона.

Крім рекомендованих охоронних зон на території земельної ділянки потрібно виділити рекомендовані земельні сервітути. Враховуючи обстеження прилеглих угідь до земельної ділянки постає питання про встановлення сервітуту на право здійснювати ремонт прилеглого нерухомого майна. Таким чином рекомендованим сервітутом встановлюються певні права щодо користування вказаною частиною земельної ділянки. Особливістю даного сервітуту є те що він схематично позначається, та під час державної реєстрації не буде враховуватися та вноситися до Державного земельного кадастру, тому що відповідно до статті 551 Закону України «Про землеустрій» встановлення сервітуту здійснюється через розроблення технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту. Розміри встановлюються відповідно до п. 3.25 ДБН 360-92**[10], та складає по 1 м від об’єкту режимовстановлюючого об’єкту. Зони рекомендованого сервітуту встановлюються відповідно до пункту «ж» ст. 99 Земельного кодексу України та розмір рекомендованого сервітуту складає 0,0024га. Згідно Додатку 6 Постанови №1051 код рекомендованого сервітуту – 07.09 – право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель і споруд.

Обчислення площ рекомендованих охоронних зон та меж сервітуту зводимо до таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Експлікація земельних угідь

<table>
<tr><th rowspan="2">Назва землекористувачів, за рахунок яких відводиться земельна ділянка</th><th rowspan="2">Умови відведення</th><th rowspan="2">Категорія земель</th><th rowspan="2">Класифікація видів цільового призначення</th><th rowspan="2">Загальна площа, га</th><th colspan="2">За додатком 4 до постанови КМУ від 17.10.2012р. №1051</th></tr>
<tr><th colspan="2">Забудовані землі</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Землі комунальної власності територіальної громади міста Одеси в особі Одеської міської ради</td><td rowspan="8">власність</td><td rowspan="8">Землі житлової та громадської забудови</td><td rowspan="8">Розділ, секція В 02, підрозділ: 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)</td><td rowspan="8">0,0984</td><td>Всього</td><td>Мало-поверхова забудова</td></tr>
<tr><td colspan="2">007.01</td></tr>
<tr><td>В тому числі:</td><td>0,0984</td><td>0,0984</td></tr>
<tr><td>Водоохоронна зона (код 05.01)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (код 01.08)</td><td>0,0984</td><td>0,0984</td></tr>
<tr><td>Охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи (код 01.05)</td><td>0,0203</td><td>0,0203</td></tr>
<tr><td>Сервітут 07.09</td><td>0,0016</td><td>0,0016</td></tr>
<tr><td colspan="5">Разом:</td><td>0.0024</td><td>0.0024</td></tr>
<tr><td colspan="5">Разом:</td><td>0,0984</td><td>0,0984</td><td>0,0984</td></tr>
</table>

Відповідно до таблиці 3.3 можемо зробити висновок, що відповідно до режимоутворюючих об’єктів встановлюється й межа охоронної зони. Відповідно до Державних будівельних норм 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» від 17.04.1992 р. [10] встановлювалися розміри зон. Охоронні зони навколо інженерних комунікацій встановлювалися на певні частини земельної ділянки запроектованої до відведення, натомість водоохоронна зона охоплює всю площу земельної ділянки, що складає 0,0984га (Додаток Г).

3.1.3. Погодження проекту

Проект землеустрою розроблений з метою формування земельної ділянки, відведення у власність, визначення та узгодження меж земельної ділянки в натурі та визначення площі земельної ділянки, визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень впорядкування угідь та

забезпечення обліку і контролю за раціональним використанням земель, внесення даних про земельну ділянку в Державний земельний кадастр.

Розроблення проекту здійснювалося відповідно до Рішення Одеської міської ради в якому надано дозвіл громадянці України на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея. Громадянкою не було використано право безоплатної приватизації за вказаним цільовим призначенням, таким чином не порушено положень п. 4 ст. 116 Земельного кодексу України.

Розробивши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки наступним кроком стало його погодження відповідно до статті 186^1 Земельного кодексу України. Згідно п. 1 ст. 186^1 погодження проектів землеустрою відбувається в обов'язковому порядку в органах виконавчої влади, які реалізують державну політику в сфері земельних відносин.

Запроектована земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, таким чином розроблений проект, відповідно до положень п.2 ст. 186^1 Земельного кодексу, повинен подаватися на погодження до Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради.

Відповідно до положень п. 4 ст. 186^1 розробник проектної документації подає на погодження до Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради завірену копію проекту землеустрою. На протязі десятиденного терміну з дня отримання заяви з проханням надати висновок про розгляд проекту, Управління архітектури та містобудування повинно надати відповідь про свої висновки щодо погодження чи мотивовану відмову з переліком вказаних зауважень. Розробник проекту землеустрою у розумний строк може виправити вказані у відмові недоліки та подати на погодження повторно. Таким чином повторна відмова зі зазначенням нових зауважень щодо поданої документації є не правомірною.

Поданий проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академія Гамалея був розглянутий на відповідність його до положень вимогам законів та прийнятих до них нормативно-правових актів.

Копія проекту землеустрою була подана з каталогами координат поворотних точок, меж охоронних зон, меж земельних угідь земельної ділянки у місцевій системі координат, та з урахуванням нанесених рекомендованих обмежень на земельну ділянку чи її частину. У свою чергу Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради надало висновок по проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність у якому було вказано, що згідно плану зонування території (зонінгом) м. Одеси, затвердженим Одеською міською радою 19.10.2016 р, земельна ділянка розташована в житловій зоні Ж-1 (зона садибної житлової забудови), та в проектній водоохоронній зоні Чорного моря та лиманів. Також Управлінням вказані наступні рекомендовані обмеження по праву власності земельної ділянки опираючись на ст. 111 Земельного кодексу України:

- заборона на здійснення окремих видів діяльності заборона на проектування та будівництво об’єктів без дотримання державних стандартів, норм та правил (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) – діє на всю площу земельної ділянки;
- заборона на проектування та будівництва об’єктів з порушенням затвердженої в установленому порядку містобудівної документації (Закон України «Про основи містобудування» ст. 25) – діє на всю площу земельної ділянки;
- заборона на будівництво на присадибній ділянці без паспорту забудови земельної ділянки – будівельного паспорту (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» ст. 27) – діє на всю площу земельної ділянки;

- заборона проектування, будівництва та експлуатації об’єктів на земельній ділянці без дотримання охоронних зон інженерних комунікацій (Державні будівельні норми 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 8) – діє на земельну ділянку площею 0,0203 га;
- заборона проектування будівництва та експлуатації об’єктів на земельній ділянці без дотримання охоронних зон енергетичних об’єктів (Державні будівельні норми 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розділ 8) – діє на земельну ділянку площею 0,0016 га;
- заборона експлуатації земельної ділянки без забезпечення доступу суміжних землекористувачів для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту (Державні будівельні норми 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.25) - діє на земельну ділянку площею 0,0024 га;
- обмеження господарської діяльності на земельній ділянці (Водний кодекс України – стаття 87) – діє на всю площу земельної ділянки.

Громадянці України необхідно забезпечувати допуск на земельну ділянку: експлуатуючих організацій для ремонту та експлуатації інженерних комунікацій, енергетичних об’єктів, суміжних землекористувачів для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту.

Наданий на розгляд проект землеустрою був погоджений Управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради.

Враховуючи, що місто Одеса забезпечене необхідними містобудівними документами, а саме затвердженим Генеральним планом та планом зонування (зонінг), після отримання позитивного висновку Управління архітектури та містобудування в якому вказані обмеження та обтяження на земельну ділянку згідно ДБН 360-92** та Закону України «Про основи містобудування» наступним етапом є отримання переліку обмежень у використанні земельної ділянки. Наявність (відсутність) проектних обмежень відповідно до переліку

обмежень щодо використання земельної ділянки, передбачені Додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. №1051, до їх складу входять:

01.05 - Охоронна зона об'єкта енергетичної системи – 0,0016га;

01.08 – Охоронна зона навколо інженерних комунікацій – 0,0203 га;

05.01 – Водоохоронна зона – 0,0984га;

07.09 – Право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд – 0,0024га.

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки видається Відділом у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області та є невід'ємною складовою проекту землеустрою відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій».

Опираючись на положення ч. 1 ст. 186^1 Земельного кодексу України розроблений проект землеустрою повинен в обов'язковому порядку погоджуватися в територіальних органах виконавчої влади, що реалізують політику земельних відносин. Таким чином після отримання погодження Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради наступним кроком стало погодження проекту відділом Держгеокадастру.

Починаючи з 01.10.2016 р. відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №580 від 31.08.2016 р. «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» вступила в дію реалізація пілотного проекту погодження проектів в екстериторіальній формі. Слідуючи постанові №580, розробники проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея подали до Відділу в м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області оригінал землевпорядної документації та електронну копію розробленого

проекту, завірену електронним підписом розробника, що означає достовірність та відповідність оригіналу. У свою чергу, відділ Держгеокадастру приймає документацію, перевіряє паперову та електронну версії на відповідність. Після чого реєструє в системі електронного документообігу. Система електронного документообігу методом випадковості обирає територіальний орган Держгеокадастру котрий буде здійснювати перевірку розробленого проекту землеустрою відповідно до положень ст. 186^1 Земельного кодексу України, та надаватиме висновок про розгляд проекту. Надання висновку та безпосередньо сама перевірка наданих матеріалів здійснюється експертами державної експертизи землевпорядної документації відповідно до вимог чинних Законів України та нормативно-правових актів. Висновок затверджується електронним цифровим підписом виконавця та передається до територіального органу Держгеокадастру за місцем розташування запроектованої до відведення земельної ділянки. Відділ в м. Одесі затверджує печаткою відповідність документу та передає розробнику.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про державну експертизу землевпорядної документації» [18] прописаний перелік проектів, які повинні обов’язково подаватися на державну земельну експертизу, до таких входять проекти меж природно-заповідного фонду, природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду. Також враховуючи положення вказаної статті закону проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея не підлягає обов’язковій державній експертизі.

3.2. Виникнення права на земельну ділянку

Виникнення права власності на земельну ділянку сформульоване Земельним кодексом України. Відповідно до положень ст. 116, громадяни набувають права власності за рішенням органів державної виконавчої влади чи

органів місцевого самоврядування. Таким чином, підставою набуття прав на землю є рішення відповідних органів.

3.2.1. Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

У ст. 3 Земельного кодексу України сформульовано правило, яке трактує, що земельні відносини в нашій державі регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Основним законом, яким регулюється правова та організаційна діяльність сучасного Державного земельного кадастру вважається Закон України «Про Державний земельний кадастр» [20].

Відповідно до вказаного закону Державний земельний кадастр поєднує в собі зареєстровані відомості про земельні ділянки в межах державного кордону, відомості про цільове призначення, про форму власності, про обмеження у використанні зареєстрованих земель, дані про кількісну і якісну характеристику земель. Також законом трактовано, що процес внесення відомостей про формування земельної ділянки до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрового номера називається державною реєстрацією земельної ділянки.

Закон України «Про Державний земельний кадастр», наступним чином розшифровує поняття кадастровий номер – це унікальний номер, який присвоюється земельній ділянці під час реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі і є ідентифікатором в державній системі, який зберігається на протязі терміну існування. Відповідно до Закону України «Про ведення Державного земельного кадастру» кадастровий номер є унікальним цифровим ідентифікатором який складається з таких елементів:

- номеру кадастрової зони;
- номеру кадастрового кварталу;
- номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу.

Структурні елементи кадастрового номеру розділяються між собою двокрапкою.

Розроблений та погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея подається на Державну реєстрацію в Державному земельному кадастрі. Процедура реєстрації земельної ділянки інтерпретується у ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр». Реєстрація відбувається державним реєстратором за місцем розташування земельної ділянки. До переліку пакету документів для державної реєстрації земельної ділянки входять: оригінал проекту землеустрою, обмінний XML-файл, котрий повинен бути підписаний електронним підписом розробника, заява на державну реєстрацію.

Повний пакет документів для державної реєстрації починаючи з 2014 року відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг». можливо здійснити через адміністративну послугу. Для цього потрібно звернутися з відповідною заявою до Центру надання адміністративних послуг, яка реєструється та передається до державного кадастрового реєстратора.

Кадастровий реєстратор ч. 5 ст. 24 Закону «Про Державний земельний кадастр» протягом чотирнадцяти днів з дня отримання заяви, повинен розглянути документи та надати свою відповідь. Статтею 24 ч. 8 Закону трактовано, що результатом позитивного розгляду є надання заявнику Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг надається безкоштовно.

У витязі з Державного земельного кадастру міститься вся інформація про зареєстровану ділянку за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея, а саме:

- номер витягу

- дату формування витягу

- ким надано заяву для його отримання та номер запиту

- кадастровий номер – 5110136900:41:023:00**

- адреса ділянки – Одеська область, м. Одеса, вул. Академіка Гамалея

- цільове призначення – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

- категорія земель – землі житлової та громадської забудови

- вид використання – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

- форма власності – інформація про зареєстроване право в Державному земельному кадастрі відсутня

- площа ділянки, га – 0,0984

- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки

- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, дата створення документації, проектна організація та розробник документації (сертифікований інженер-землевпорядник)

- орган, який зареєстрував земельну ділянку – Відділ у м. Одесі, Головного управління Держгеокадастру в Одеській області

- дата державної реєстрації.

Також головною умовою при державній реєстрації є реєстрація відомостей стосовно обмеження у яких висвічується інформація стосовно виду обмеження, площі його дії, підстава для виникнення обмеження та строк дії обмеження. Складовою витягу з Державного земельного кадастру є кадастровий план, на якому зображено кадастровий номер, поворотні точки ділянки з лінійними промірами, зона дії обмежень, земельні угіддя та суміжні землевласники (землекористувачі). Кадастровий план зображено у масштабі 1:500. В умовних позначеннях розтлумачують суміжних землевласників (користувачів) з вказаними їхніми кадастровими номерами. Також у Витязі зображується Експлікація земельних угідь.

Одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки відкривається Поземельна книга, яка виконує роль документу, який містить усі відомості про об’єкт реєстрації. Дата відкриття Поземельної книги є датою реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, кадастровий номер виступає також в ролі номеру Поземельної книги.

Поземельна книга ведеться у паперовому та електронному видах, при чому паперовий вид формується на підставі електронного, яка роздруковується за допомого програмного забезпечення Державного земельного кадастру, скріплюється та засвідчується підписом та печаткою державного кадастрового реєстратора.

Процес державної реєстрації земельної ділянки означає те що, геопросторове положення земельної ділянки зафіксоване та чітко визначене відносно координат пунктів національної геодезичної мережі.

На сьогоднішній день обов’язковою умовою при переході права власності на земельну ділянку та об’єктів нерухомого майна, розташованих на ній (купівля-продаж, спадщина, оренда тощо) є наявність кадастрового номера.

3.2.2. Затвердження проекту землеустрою та передача у власність

Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі не надає права власності на земельну ділянку. Для отримання речового права потрібно затвердити проект землеустрою. Відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України визначено, що територіальний орган місцевого самоврядування, котрий надав рішення про отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою має повноваження затверджувати землевпорядну документацію.

Для отримання позитивного рішення Одеської міської ради про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянку у власність для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея потрібно крім оригіналу та завіреної копії проекту подати заяву відповідного змісту з проханням про затвердження.

Головною умовою повного пакету документів для подачі на затвердження є отримання довідки з адресного реєстру про затвердження адресу земельної ділянки.

Готовий проект землеустрою разом із завіреною його копією подається до Департаменту комунальної власності. Канцелярія Департаменту приймає проект та присвоює реєстраційний номер заяві на погодження.

Відповідно до положень ст. 122 Земельного кодексу України затвердити проект землеустрою та передати у власність чи користування земельну ділянку орган виконаної влади повинен здійснити відповідну процедуру на протязі календарного місяця.

Заява на затвердження проекту землеустрою перш ніж буде розглядатися на черговій сесії Одеської міської ради проходить ряд відділів, котрі здійснюють відповідну його перевірку.

Першим етапом перевірки є перевірка проекту інспектором Департаменту комунальної власності відповідного за місцем розташування земельної ділянки району м. Одеси. Адреса земельної ділянки вказує, що вона розташована у Київському районі. Таким чином, інспектором Київського району було здійснено перевірку проекту землеустрою на відповідність його ст. 50 Закону України «Про землеустрій», відповідність земельної ділянку Генеральному плану м. Одеси, плану зонування (зонінгу) міста та перевірку його на відповідність вимог подачі до Одеської міської ради. Інспектор здійснює підготовку проекту рішення про затвердження проекту землеустрою та відповідний супровідний лист із зазначенням відділів, котрі у подальшому здійснюватимуть перевірку проекту.

Наступним перевірку здійснюватиме юридичний відділ Департаменту комунальної власності Одеської міської ради. Відділ подає відповідний запит до відділів Держгеокадастру з проханням надати відповідь про те чи громадянка України котрій відводиться у власність земельна ділянка не має приватизації за аналогічним цільовим призначенням. Також юридичний відділ перевіряє правильність погодження проекту землеустрою. Якщо зауважень

юридичним відділом Департаменту комунальної власності Одеської міської ради не виникло, тоді проект землеустрою супровідним листом передають до юридичного департаменту Одеської міської ради.

Департамент у свою чергу здійснює перевірку проекту на відповідність всіх документів вимог чинного законодавства та здійснює повну перевірку правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці. Після отримання позитивних результатів здійснення перевірки Юридичний департамент Одеської міської ради передає проект землеустрою до винесення його на засідання постійної комісії з питань землеустрою та земельних правовідносин Одеської міської ради.

Комісія здійснює контроль щодо повноти та правильності здійснення порядку передачі земельних ділянок із земель комунальної власності, розглядає та виносить на розгляд проекти рішень. Членами комісії розглядається кожен проект землеустрою. По закінченню земельної комісії формується протокол засідання у якому вказують результати розгляду проектів. Після засідання проект землеустрою передають на чергову сесію Одеської міської ради, яка у свою чергу на порядок денний виносить голосування блоку питань (у який входить відповідна земельна ділянка) та приймають рішення стосовно усіх земельних ділянок, котрі увійшли в блок. Рішення про затвердження Проекту є одночасно рішенням про передачу зазначеної земельної ділянку у власність.

3.2.3. Реєстрація речового права на земельну ділянку

З дня отримання рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність фізична особа має термін протягом одного року для реєстрації речового права на земельну ділянку та отримання витягу про право власності.

Процес офіційного визначенням та набуття державного факту речового права називається Державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який регулюється Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень[19]. Державна реєстрація здійснюється шляхом внесення відомостей до Державного реєстру прав.

Відповідно до вищевказаного Закону земельна ділянка характеризується, як самостійний об’єкт нерухомого майна, відповідно до якого виникають суб’єктивні права. Здійсненням державної реєстрації займається державний реєстратор або нотаріус, як спеціальний суб’єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до п. 3 ст. 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

На особу, котра здійснюватиме державну реєстрацію покладено повноваження здійснювати перевірку поданих документів на відповідність вимогам чинного законодавства, перевірять відповідність даних котрі надаються заявником до даних котрі уже зареєстровані.

Головною умовою здійснення реєстраційних дій відносно земельної ділянки є документ, який підтверджує реєстрацію її в Державному земельному кадастрі. Аргументується це тим, що якщо є внесені відомості до Земельного кадастру, то така земельна ділянка вважається сформованою.

Для отримання витягу про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки з оригіналом рішення Одеської міської ради «Про затвердження проекту землеустрою та передачі земельної ділянки у власність» також потрібно подавати оригінал Витягу з Державного земельного кадастру та квитанцію про оплату державної реєстрації правовстановлюючі документи заявника або документ який посвідчує право діяти від імені власника у разі подання документів уповноваженою особою.

3.2.4 Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування

До переліку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянці України згідно ст. 50 Закону України «Про землеустрій» містяться матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування. До їх складу входять план відведення земельної ділянки,

кадастровий план, креслення-перенесення земельної ділянки, план меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки, креслення меж контурів угідь в розрізі землекористувачів (Додатки).

План відведення земельної ділянки можна охарактеризувати, як документ який повноцінно відображає хід землевпорядного процесу, починаючи з формування земельної ділянки до організації її території. План повинен містити інформацію щодо існуючої ситуації та дії що передбачаються проектом. Складовими плану відведення є схематично зображена земельна ділянка в масштабі із зазначенням поворотних точок, лінійних промірів, нанесенням земельних угідь, позначення їх площ, нанесенням меж охоронних зон та рекомендованих сервітутів, позначенням координат поворотних точок у системі СК-63 та УСК-2000, опис меж, умовні позначення, експлікація земельних угідь та найголовніше, що є невід'ємною складовою такого плану - ситуаційна схема та погодження майбутнім власником усіх умов відведення. Погодження відбувається засвідченням підписом на плані відведення. Креслення плану здійснюється у масштабі, який найкращим чином забезпечує необхідну точність читання. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея виконаний у масштабі 1:500, та з дотриманням усіх вимог складання плану відведення.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» вказано, що кадастровий план розробляється з метою відображення графічного зображення земельної ділянки для наочного відображення формування земельної ділянки запланованої до відведення. Кадастровий план земельної ділянки є одним з найголовніших складових документації із землеустрою. Кадастровий план земельної ділянки складається у паперовій та електронній формі.

Особливістю кадастрового плану є те, що на ньому не відображаються обмеження, які будуть поширюватися на суміжні землі та земельні ділянки. Кадастровий план обмежується лише територією ділянки.

На кадастровому плані відображається наступна інформація: площа земельної ділянки, зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних власників (користувачів), координати поворотних точок, лінійні проміри між поворотними точками, опис меж ділянки із зазначенням кадастрові номери суміжних земельних ділянок, земельні угіддя, межі частин території ділянки на які поширюється дія рекомендованих обмежень, сервітутів у використанні земельних ділянок.

План меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки відображає лише інформацію стосовно меж обмежень та обтяжень які відображаються фрагменті топографічного плану М 1:500, де нанесені режимоутворюючі об’єкти. В умовних позначеннях розшифровані рекомендовані обмеження та сервітути.

Креслення меж контурів угідь в розрізі землекористувачів відображає лише інформацію стосовно земельних угідь, що розташовані на території земельної ділянки із зазначенням їх площ.

Креслення-перенесення земельної ділянки відображає інформацію стосовно моменту перенесення меж ділянки за зареєстрованими в Державному земельному кадастрі поворотним точкам. На плані відображається земельна ділянка з номерами поворотних точок та лінійними промірами. Також вказується виписка геодезичних даних з зазначенням номеру поворотної точки та кутом повороту та довжини ліній від точки до точки. В умовних позначеннях відображається точки визначення GPS- приймачем шляхом трансформації від пунктів Державної геодезичної мережі, пункти Державної геодезичної мережі, токи теодолітного ходу.

Таким чином враховуючи всі норми розроблення матеріалів геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

(присадибна ділянка) за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея виконано в повній мірі з дотриманням всіх вимог чинного законодавства.

РОЗДІЛ 4
ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

На сьогодення, коли людство зіткнулося з епохою інтенсивного розвитку важкої промисловості та інтенсивного видобування надр гостро постає питання про охорону природного середовища. Великі міста України страждають від надлишкових викидів в повітряний басейн та у водойми держави. Звертаючи увагу на те, що місто Одеса має не тільки статус міста-курорту, але й на своїй території зорієнтовує безліч малих та великих промислових об’єктів, котрі мають шкідливий вплив на навколишнє середовище.

Охорона навколишнього середовища регулюється Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» [24] та супутніми до закону кодексами, такими як водний, земельний, лісовим, про надра та іншими законодавчими актами. Відповідно до законодавства в сфері охорони природнього середовища головними пріоритетами є забезпечення екологічно безпечного середовища існування людини, забезпечення просторової різноманітності та здійсненням діяльності відповідно зберігаючи екологічні стандарти.

Земельні відносини, котрі виникають під час використання водного, лісового, рослинного простору регулюються Земельним кодексом України, який в свою чергу забезпечує основні принципи земельного законодавства.

Водним кодексом регулюються відносини, які забезпечують водно-екологічний правопорядок, забезпечує ефективне використання вод та здійснює охорону їх від засмічення та забруднення.

У свою чергу лісовим кодексом України регулюються відносини котрі стосуються ефективного використання лісових ресурсів та інтенсивного їх збереження.

Комплексне використання надр, їх раціональне зберігання, охорона гірничих відносин регулюються кодексом України про надра.

Стан міського атмосферного повітря в значній мірі залежить від об'ємів викидів забруднюючих речовин від двох основних джерел забруднення – стаціонарних, до яких входять промислові підприємства та пересувних, безпосередньо автотранспорту. Рівень техногенного навантаження м. Одеси на навколишнє природне середовища з кожним роком збільшується та є достатньо високим. Зменшення забруднення повітря є не тільки міською чи регіональною проблемою, але й світового значення, та вимагає негайного вирішення. Таким чином міською владою ініційовано ряд процедур, котрі допоможуть значною мірою врегулювати викиди великих підприємств у атмосферне повітря. Підприємства міста, котрі мають великий обсяг виробництва зобов'язані виконувати розробку перспективних планів охорони природного середовища та презентувати на погодження органам місцевого самоврядування для їх затвердження. Перспективні плани повинні містити реальні пропозиції щодо зниження використання питних ресурсів води для промислових потреб, повинні запропонувати очисні споруди що забезпечать зниження викидів забруднених стічних вод. Охорона повітряного басейну повинна містити пропозиції які забезпечать гранично допустимий викид шкідливих речовин стаціонарних підприємств в атмосферне повітря. Також виникає питання про раціональне використання земельних ділянок, котрі перебувають у користування підприємств. Головна мета раціонального використання полягає у створенні зелених зон чи створені протиерозійних споруд для забезпечення належного виконання господарської діяльності. Збереження родючості ґрунту є також гострим питанням яке опосередковано пов'язано з викидами промислових відходів, для цього повинні бути розроблені заходи щодо зменшення їх обсягів.

Раціональне використання природних ресурсів міста є одним з основних факторів життєдіяльності населення, таким чином забезпечення їх збереження та відтворення вважається однією з умов стабільного соціально-економічного розвитку міста. Стан навколишнього середовища міста, став одним з головних питань яке опосередковано зацікавило Одеську міську раду. Вказане питання не одноразово виносилося на сесії міської ради, головною метою вважалося

забезпечити висвітлення питання та ознайомлення широкого кола людей з проблемами які виникли у сфері природного середовища. На сесіях вирішувалися питання про перспективи подальшого розвитку природокористування. Екологічна ситуація у місті зумовлена специфічним для нього, взаємозв'язком природних, містобудівних, інженерних, соціально-економічних та інших умов. Сьогоднішня ситуація також характеризується недостатньою здатністю природного середовища до самовідновлення. Оцінка стану навколишнього природного середовища виконується відповідно до затверджених норм та проводиться з урахуванням основних компонентів загальноприйнятих індикаторів, які загальноприйняті на державному рівні.

На міському рівні рішенням Одеської міської ради № 3053-VII від 21.03.2018 р. «Про внесення змін до Міської цільової програми охорони і поліпшення стану навколишнього природного середовища м. Одеси на 2017-2021 роки, затвердженої рішенням Одеської міської ради від 08 лютого 2017 року №1610-VII» [17] були прийняті зміни у викладеній програмі. У вказаній програмі узагальнено та систематизовано спостережну, статистичну та науково дослідницьку інформацію про стан довкілля міста, про заходи щодо збереження і охорони природних ресурсів, впровадження еколого-економічного механізму природокористування, виконання регіональних та загальнодержавних екологічних програм, тощо.

Розумне та ефективне використання, збереження існуючих природних ресурсів, захист їх від надмірного антропогенного навантаження спрямує сьогоденну ситуацію на якості навколишнього природного середовища. Надмірне забруднення повітря, води та ґрунту пагубно впливає на ландшафтне різноманіття, збільшує екологічні ризики, що в свою чергу погіршує біотичний стан живих організмів, зокрема й людей.

Екологічна ситуація на території міста за останні п'ять років в основному залишається стабільною. Аварійних ситуацій чи катастроф, які б зумовили значні обсяги чи неконтрольоване забруднення навколишнього середовища не було. Разом з тим, досягти помірного поліпшення екологічної ситуації не

вдалося. Для оптимізації стану атмосферного повітря потрібно впровадження нових прогресивних технологій виробництва, планування заходів щодо зменшення обсягів викидів забруднюючих речовин в атмосферу, переведення котелень на більш екологічно чисте паливо.

ВИСНОВКИ

Проект землеустрою розроблений з метою формування земельної ділянки, відведення у власність, визначення та узгодження меж земельної ділянки в натурі та визначення площі земельної ділянки, визначення у натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, впорядкування угідь, забезпечення обліку і контролю за раціональним використанням земель, внесення даних про земельну ділянку в державний земельний кадастр.

За рішенням Одеської міської ради громадянці України був наданий дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея. Землевпорядною організацією було отримано довідки та викопіювання які зазначенні в статті 50 Закону України «Про землеустрій». В результаті проведених геодезичних вимірів була обчислена площа земельної ділянки яка складає 0,0984 га, встановлені межі запроектованої ділянки в натурі вирахуванні координати меж угідь, поворотних точок.

Довідкою відділу у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області відповідно Звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності земельна ділянка громадянки України відводиться за рахунок земель комунальної власності територіальних громад міста Одеси в особі Одеської міської ради. Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України відведення земель до тієї чи іншої категорії земель здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Отримано викопіювання з містобудівної документації де надається інформація стосовно місця розташування земельної ділянки відповідно функціональних зон.

Проектом землеустрою рекомендовано до встановлення наступні охоронні зони:

- 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій – діє на площу 0,0203 га;
- 01.05 Охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи – діє на площу 0,0016 га;
- 05.01 Водоохоронна зона – діє на площу 0,0984 га.

Рекомендовано до встановлення зон дії сервітутів 07.09 Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд діє на площу 0,0024 га. Але земельний сервітут не реєструються в Державному земельному кадастрі тому що сервітути встановлюються технічною документацією.

Згідно алгоритму відведення земельної ділянки проект подали на погодження до Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради. На протязі 10 днів з моменту подання заяви було надано висновок про погодження проекту.

В електронній формі проект землеустрою подали на погодження по принципу екстериторіальності. Відповідно до висновку земельна ділянка за адресою: м. Одеса вул. Академіка Гамалея не підлягає обов’язковій державній експертизі.

Наступним етапом є реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі результатом якої став витяг, де вказана вся інформація про земельну ділянку, а саме:

- Номер витягу

- Дата формування витягу
- Кадастровий номер
- Адрес ділянки
- Цільове призначення
- Категорія земель
- Види використання
- Форма власності
- Площа ділянки

Отримавши витяг з Державного земельного кадастру проект передається на затвердження Одеській міській раді. Проект відведення земельної ділянки у власність громадянці України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Академіка Гамалея переданий на затвердження до Одеської міської ради. На протязі місяця рада повинна розглянути питання та затвердити проект.

Під час розроблення дипломного проекту було проаналізовано взаємодію органів виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з землевпорядними організаціями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Боклаг В.А., Мерзлюк А.В. Земельний кадастр у структурі державного управління земельними ресурсами: монографія. Запоріжжя: КПУ.2008.125с.
2. Гальченко С.А. эффективность системы государственного земельного кадастра различных аадминистративно-территориальных уровней: монографія. Київ: КДІУ, 2003.158с.
3. Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг: розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 р №523-р. Дата оновлення 29.08.2019. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-р (дата звернення: 25.04.2020).
4. Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності: Постанова Кабінету Міністрів України від 31.08.2016 №580. Дата оновлення: 01.05.2020 URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-2016-п (дата звернення: 25.04.2020).
5. Земельний кодекс: Закон України від 25.10.2001р №2768-III. Дата оновлення: 21.02.2020. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 04.04.2020).
6. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.11.1992 №622. Дата оновлення: 28.09.1999 URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98 (дата звернення: 20.04.2020).
7. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості): затв. наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 №376.Київ.

8. Конституція України: Закон України від 28.06.1996р. Дата оновлення: 01.01.2020. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр (дата звернення: 03.02.2020).
9. Легеза Ю.О., Можечук Л.В. Правове регулювання містобудівної діяльності в Україні:Юридичний науковий електронний журнал.
10. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: Державні будівельні норми 360-92** від 17.04.1992 №44.(дата звернення: 02.03.2020).
11. Оганов А.І. Роль гражданськио-правовых норм в регулировании градостроительных отношений: дис. … канд. Юр. Наук 12.00.02/ Краснодар, 2009.182с.
12. Пашкевич І. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація. Проблеми, невідповідності та пропозиції: Земельний вісник України. Вінниця, 2018
13. Планування і забудова територій: Державні будівельні норми. ДБН Б.2.2-12:2018 від 07.06.2018 URL https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf (дата звернення: 03.03.2020).
14. Полюта Е.С. Землеустроительные науки и классификация наук. Введение к изучению землеустроительных наук: Воронеж, 1927.32с.
15. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. Дата оновлення: 31.12.2019. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п (дата звернення: 25.04.2020).
16. Порядок складання та затвердження індексних карт (планів) і кадастрових планів: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 № 1117. Дата оновлення: 31.12.2019 (дата звернення: 05.05.2020).
17. Про внесення змін до міської цільової програми охорони і поліпшення стану навколишнього природного середовища м. Одеси на 2017-2021

роки затвердженої рішенням Одеської міської ради від 08.02.2017 року №1610-VII: рішення Одеської міської ради від 21.03.2018 №3053-VII. Дата оновлення: 05.04.2018. URL https://omr.gov.ua/ru/acts/council/92857/ (дата звернення: 05.05.2020).

18. Про державну землевпорядну експертизу: Закон України від 17.06.2004№1808-IV. Дата оновлення: 27.06.2015. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15 (дата звернення: 02.05.2020).
19. Про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. №1952-IV. Дата оновлення: 16.01.2020. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (дата звернення: 03.05.2020).
20. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI. Дата оновлення: 16.01.2020 р. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17 (дата звернення: 28.04.2020).
21. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 №858-IV. Дата оновлення: 16.01.2020. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15 (дата звернення: 17.03.2020).
22. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997р. №280/97-ВР. Дата оновлення: 14.05.2020 р. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр (дата звернення: 11.04.2020).
23. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. №3038-VI. Дата оновлення: 01.03.2020. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата звернення: 05.05.2020).
24. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 №1264-XII. Дата оновлення 18.12.2019. URL https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12 (дата звернення: 06.05.2020).
25. Про затвердження Генерального плану м. Одеса: рішення Одеської міської ради від 25.03.2015 №6489-VI. Дата оновлення 04.04.2015 р. URL https://omr.gov.ua/ru/acts/council/69315/ (дата звернення: 25.05.2020).

26. Про затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси: рішення Одеської міської ради від 19.10.2016 №1316-VII. Дата оновлення 28.10.2016 р. URL https://omr.gov.ua/ru/acts/council/89148/ (дата звернення: 25.05.2020).
27. Третяк А.М. Сучасний землеустрій як самостійна галузь наукового знання. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. НУБіП. 2013. №3.10-18 с.
28. Шевченко О.Г., Власюк О. Я. Оцінка вразливості до зміни клімату: монографія. Київ. КНУ.2015 р.