

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«До захисту допущено»

В.о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент

_____ Оксана МАЛАЩУК

«___»_____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Освітньої програми «Геодезія та землеустрій»
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

**ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ І
ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ
РЕЖИМОУТВОРЮЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ НА ТЕРИТОРІЇ САФ'ЯНІВСЬКОЇ
СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ ІЗМАЇЛЬСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ
ОБЛАСТІ**

Науковий керівник: к.е.н., доцент,

Тетяна МОВЧАН

(підпис)

Рецензент

(підпис)

Виконав здобувач заочної форми
навчання

Оксана ГАЗУН

(підпис)

*Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить
результати власних досліджень. Використання
ідей і текстів інших авторів має посилання
на відповідне джерело.*

Оксана ГАЗУН

(підпис)

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії
Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру
Освітній рівень перший (бакалаврський)
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
В.о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент Оксана МАЛАЩУК

«_____» _____ 2026 р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

Газун Оксані Іванівні

(прізвище, ім'я, по батькові ЗВО)

1. Тема роботи: Проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області

Керівник роботи: доцент, кандидат економічних наук Тетяна МОВЧАН, затверджений наказом закладу вищої освіти від « » ____ 202 р. №

2. Строк подання здобувачем роботи

3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правові документи, статистичні дані, планово-картографічні матеріали, кадастрові та реєстраційні дані, матеріали обстежень, соціально-економічні дані.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, фізико-географічна та соціально-економічна характеристика території Саф'янівської сільської громади, розроблення проекту землеустрою щодо організації і встановлення обмежень на території Саф'янівської сільської громади, техніко-економічні показники проекту та державна реєстрація обмежень у ДЗК.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): 1. План існуючого використання земель Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області. 2. Проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів КР	Примітка
1.	Отримання завдання та збір вихідних даних до роботи. Опрацювання літературних джерел за темою кваліфікаційної роботи		
2.	Написання першого розділу кваліфікаційної роботи «Теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів»		
3.	Написання другого розділу кваліфікаційної роботи «Фізико-географічна та соціально-економічна характеристика території Саф'янівської сільської громади». Проведення розрахунків та складання відповідних картографічних матеріалів		
4.	Написання третього розділу «Розроблення проекту землеустрою щодо організації і встановлення обмежень на території Саф'янівської сільської громади». Оформлення відповідних картографічних матеріалів.		
5.	Розрахунок техніко-економічних показників проекту та державна реєстрація обмежень у ДЗК, оформлення текстової та графічної частин. Написання висновків.		
6.	Попередній захист роботи на кафедрі.		

Здобувач ОС «Бакалавр»

_____ (підпис)

Оксана ГАЗУН

Науковий керівник

_____ (підпис)

Тетяна МОВЧАН

Гарант ОПП

_____ (підпис)

Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області. Газун О.І. Кваліфікаційна робота. ОДАУ кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 66 с. текстової частини, 19 таблиць, 10 рисунків, 38 літературних джерел, 2 аркуші графічної частини.

Текстова частина включає: вступ, теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, фізико-географічна та соціально-економічна характеристика території Саф'янівської сільської громади, розроблення проекту землеустрою щодо організації і встановлення обмежень на території Саф'янівської сільської громади, техніко-економічні показники проекту та державна реєстрація обмежень у ДЗК, висновки та пропозиції, список використаної літератури.

Графічна частина включає: план існуючого використання земель Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області та проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області.

Ключові слова: ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОХОРОННІ ЗОНИ, САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ, ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ, РЕЖИМОУТВОРЕННЯ, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ.

У роботі проаналізовано теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Наведено фізико-географічну та соціально-економічну характеристику території Саф'янівської сільської громади. Розроблено проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у межах громади. Визначено техніко-економічні показники проекту та розглянуто процедуру державної реєстрації встановлених обмежень у Державному земельному кадастрі.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ І. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ РЕЖИМОУТВОРЮЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ.....	11
1.1. Класифікація обмежень у використанні земель та правовий режим охоронних зон в Україні.....	11
1.2. Нормативно-правове регулювання формування територій з особливим режимом використання.....	15
1.3. Роль режимоутворюючих об'єктів у системі екологічної та техногенної безпеки територіальної громади.....	20
РОЗДІЛ ІІ. ФІЗИКО-ГЕОГРАФІЧНА ТА СОЦІАЛЬНО- ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ САФ'ЯНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ.....	25
2.1. Географічне положення та адміністративно-територіальний устрій об'єкта проектування.....	25
2.2. Природно-кліматичні умови, рельєф та характеристика ґрунтового покриву громади.....	27
2.3. Аналіз сучасного стану використання земельного фонду та інженерно-транспортної інфраструктури.....	32
РОЗДІЛ ІІІ. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ І ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ НА ТЕРИТОРІЇ САФ'ЯНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ	36
3.1. Інвентаризація та ідентифікація режимоутворюючих об'єктів на території громади.....	36
3.2. Обґрунтування меж та встановлення режиму використання охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури та історико-культурної спадщини.....	39
3.3. Визначення параметрів санітарно-захисних зон навколо об'єктів, що становлять загрозу здоров'ю населення.....	45

**РОЗДІЛ IV. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ
ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ У ДЗК..... 51**

4.1. Формування електронного документа та внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру..... 51

4.2. Економічна ефективність та екологічне значення встановлених обмежень для розвитку Саф'янівської громади..... 57

ВИСНОВКИ..... 65

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 67

ДОДАТКИ:

Додаток А. План існуючого використання земель Саф'янівської сільської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

Додаток Б. Проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади Ізмаїльського району Одеської області

Додаток В. Характеристика запроектованих обмежень на території Саф'янівської сільської громади

ВСТУП

Актуальність теми. Трансформація земельних відносин в Україні в умовах децентралізації, воєнного стану та цифровізації публічного управління зумовлює необхідність переосмислення механізмів регулювання землекористування. Питання організації раціонального використання земель та встановлення чітких просторових меж обмежень набуває стратегічного значення для гарантування еколого-техногенної безпеки територіальних громад. Обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки виступають не лише правовими інструментами, а й ключовими економічними чинниками, що впливають на капіталізацію земельних активів, інвестиційний клімат територій та рівень захищеності населення.

У сучасних реаліях воєнного стану та стратегічного планування повоєнного відновлення роль режимоутворюючих об'єктів - зокрема критичної інфраструктури, енергетичних комплексів, об'єктів водного господарства та оборони - критично зросла. Попри законодавче закріплення інституту обмежень у Земельному кодексі України та Законі України «Про землеустрій», тривалий час існував розрив між правовим статусом обмежень та їх фактичним відображенням у геоінформаційних системах. Впровадження Переліку видів обмежень у використанні земель стало концептуальним кроком до повної інтеграції відомостей про правові режими земель у цифровий простір Державного земельного кадастру, що робить процес проектування структурованим та верифікованим.

Соціально-правовий аспект теми базується на концепції соціальної функції власності: право володіння та користування землею не є абсолютним і обмежене екологічним імперативом та вимогами суспільної безпеки. Держава через інструментарій землеустрою зобов'язана забезпечити паритет між приватним інтересом власника та публічним інтересом громади. Це є фундаментальною умовою сталого розвитку, що дозволяє мінімізувати

ризика техногенного характеру та оптимізувати просторову організацію території.

Об'єкт дослідження - територія Саф'янівської сільської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області (у межах земель Бросківського старостинського округу). Об'єкт характеризується рівнинним рельєфом, наявністю розгалужених меліоративних систем, транскордонних водних об'єктів (р. Дунай), стратегічних транспортних коридорів (М15) та значної кількості режимоутворюючих об'єктів (ЛЕП, газопровід, аеропорт, тваринницькі ферми, звалище твердих побутових відходів тощо).

Предмет дослідження - просторово-правові умови встановлення обмежень у використанні земель, параметри охоронних та санітарно-захисних зон навколо режимоутворюючих об'єктів, а також процедура державної реєстрації таких обмежень у Державному земельному кадастрі.

Мета роботи - теоретико-методологічне обґрунтування та розробка практичних проектних рішень щодо встановлення меж обмежень у використанні земель на території Саф'янівської сільської громади, забезпечення правової визначеності суб'єктів земельних відносин, створення безпечних умов експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури та екологічну стабілізацію агроландшафтів.

Завдання дослідження:

1. Систематизувати теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель, класифікувати види обмежень та охарактеризувати правовий режим охоронних зон відповідно до чинного законодавства України (Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Повітряний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», «Про транспорт», «Про управління відходами», «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 173-96, постанови КМУ №1455 (2022) та №1747).

2. Провести інвентаризацію та ідентифікацію режимоутворюючих об'єктів на території Бросківського старостинського округу Саф'янівської громади, зокрема: пункти ДГМ (1 геодезичний, 1 нівелірний), лінії електропередач ПЛ 110 кВ, підземний водопровід (Ø 300 мм), підземний магістральний газопровід (Ø 250 мм), автомобільну дорогу М15, аеропорт із ЗПС, об'єкти агропромислового комплексу (птахоферми, МТФ, господарські двори, тракторну бригаду), кладовища (2 об'єкти), звалище ТПВ (3,76 га), а також врахувати прикордонну смугу (зона державного кордону з Румунією).

3. Обґрунтувати межі та встановити правовий режим використання охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури (геодезичні пункти, ЛЕП, водопровід, газопровід, автодорога, аеропорт) та історико-культурної спадщини (курган у с. Саф'яни).

4. Визначити параметри санітарно-захисних зон (СЗЗ) навколо об'єктів, що становлять загрозу здоров'ю населення: птахоферм (СЗЗ – 200 м), молочно-товарної ферми (200 м), господарських дворів (100 м), тракторної бригади (100 м), кладовища традиційного поховання (300 м), звалища твердих побутових відходів (500 м).

5. Розрахувати кількісні показники площ земель, на які поширюються встановлені обмеження, з деталізацією за видами угідь (рілля, пасовища, виноградники, сади).

6. Обґрунтувати процедуру формування електронного документа (XML-файл) та порядок внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення ДЗК (постанова КМУ №1051).

7. Оцінити економічну ефективність (запобігання збиткам від аварій на інженерних мережах, підвищення вартості земельних ділянок) та екологічне значення (охорона водних ресурсів, зменшення хімічного навантаження на ґрунти, захист біорізноманіття, санітарний захист населення) встановлених обмежень для сталого розвитку Саф'янівської громади.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів: *порівняльно-правовий метод* - для аналізу нормативно-правової бази; *системно-структурний метод* - для класифікації обмежень та режимоутворюючих об'єктів; *картографічний метод* - для побудови плану існуючого використання земель (Додаток А) та проектного плану організації територій з обмеженнями (Додаток Б); *геоінформаційний метод (ГІС)* - для просторової прив'язки меж охоронних зон; *метод натурних обстежень* - для верифікації даних Державного земельного кадастру; *статистичний метод* - для розрахунку площ обмежень за угіддями; *метод економічного аналізу* - для оцінки ефективності проекту.

Практичне значення отриманих результатів. Розроблений проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів може бути безпосередньо використаний Саф'янівською сільською громадою для: внесення відомостей до Державного земельного кадастру; обґрунтування відмови у наданні дозволів на розробку документації із землеустрою в межах охоронних зон; планування території громади з урахуванням містобудівних обмежень; забезпечення виконання вимог законодавства про охорону навколишнього середовища, а також для залучення інвестицій у створення переробних підприємств (з урахуванням встановлених обмежень).

РОЗДІЛ І

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ РЕЖИМОУТВОРЮЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ

1.1. Класифікація обмежень у використанні земель та правовий режим охоронних зон в Україні

Фундаментальною основою сучасного земельного права є концепція обмеженого характеру права власності на землю, що об'єктивно зумовлено особливим статусом землі як національного багатства, базового природного ресурсу та просторового базису життєдіяльності суспільства. У науковій доктрині під обмеженнями прав на землю запропоновано розуміти встановлені законодавством або уповноваженими органами влади заборони, приписи чи умови, які звужують обсяг реалізації суб'єктивного права власності або права користування земельною ділянкою в інтересах суспільства, держави, забезпечення екологічної безпеки чи збереження об'єктів інфраструктури [28].

Диференціація суміжних категорій є необхідною для правильної правової кваліфікації. На відміну від обмежень, обтяження прав на земельну ділянку мають переважно зобов'язальний характер, виникають на підставі договорів або односторонніх правочинів (сервітути, іпотека, довірче управління) і підлягають обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [33]. Обмеження ж встановлюються здебільшого імперативними нормами закону або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами (охоронні зони, санітарно-захисні зони, прибережні захисні смуги тощо) та діють незалежно від волі власника земельної ділянки.

Системний аналіз змісту статей 110-115 Земельного кодексу України (далі - ЗК України) свідчить, що обмеження у використанні земель безпосередньо формують правовий режим конкретних територій,

визначаючи допустимі види господарської та іншої діяльності. Ключовою новелою земельно-правового регулювання останніх років став перехід від декларативного опису обмежень до їх формалізованої ідентифікації за допомогою переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок, що можуть бути встановлені документацією із землеустрою. Зазначений Перелік є додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (у редакції, що діє з 2021 року). Запровадження цього інструменту дозволило трансформувати нормативно-правові приписи у цифрові дані Державного земельного кадастру (далі - ДЗК), де кожне обмеження отримує унікальний шестизначний код, офіційну назву та просторові координати (межі дії обмеження) [2, 22].

Ідентифікація та державна реєстрація обмежень у ДЗК здійснюються виключно відповідно до згаданого переліку, що забезпечує уніфікацію, автоматизацію обробки просторових даних та однозначність правового режиму територій у межах всієї країни [22]. До 2021 року в проектах землеустрою та технічній документації опис обмежень нерідко мав довільний, описовий характер, що породжувало правову невизначеність. На сучасному етапі внесення відомостей до ДЗК неможливе без зазначення конкретного коду обмеження, передбаченого Додатком 6, що виключає суб'єктивізм при формуванні витягів з кадастру та підвищує рівень захисту прав добросовісних набувачів земельних ділянок [2]. Перелік структурує обмеження за тематичними групами. Відповідно до Додатка 6 до Порядку ведення ДЗК, визначено наступні групи [22], які представлено у таблиці 1.1.

У межах кожної групи виділяються підвиди, кожен з яких має власний унікальний код (наприклад, код 01.05 – охоронні зони навколо об'єктів енергетики, у тому числі вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі).

Таблиця 1.1

Класифікація обмежень у використанні земель за об'єктами правового регулювання

Код групи	Назва групи обмежень	Приклади підвидів
01	Охоронні зони	01.05 – навколо об'єктів енергетики (ЛЕП); 01.07 – навколо геодезичних пунктів
02	Зони санітарної охорони	02.03 – зони санітарної охорони водозаборів
03	Санітарно-захисні зони	03.02 – навколо об'єктів промисловості; 03.05 – навколо кладовищ
04	Прибережні захисні смуги	04.01 – вздовж річок, ставків, водосховищ
05	Зони особливого режиму використання земель	05.02 - прикордонна смуга; 05.03 - зони навколо воєнних об'єктів
06-13	Інші категорії	Зони охорони пам'яток, водоохоронні зони тощо

Принципове значення має розмежування категорій «обмеження у використанні земель» та «цільове призначення земельної ділянки» (КВЦПЗ) [2; 22]. Обмеження (згідно з Додатком 6) накладаються поверх цільового призначення, створюючи особливий правовий режим використання ділянки без необхідності зміни її категорії земель. Відповідно до положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про обмеження, які не внесені до кадастрової системи із зазначенням відповідного коду переліку, не мають юридичної сили щодо третіх осіб, зокрема при вчиненні правочинів із земельними ділянками (купівля-продаж, дарування, міна, оренда) [13].

Особливе місце в системі земельно-правових обмежень посідають охоронні зони, правовий режим яких спрямований на забезпечення збереження, безаварійної та безперебійної експлуатації об'єктів, що мають

стратегічне, енергетичне, транспортне або комунікаційне значення. Так, законодавством України встановлено охоронні зони [2]:

- вздовж ліній зв'язку та електропередачі (статті 75, 76 ЗК України);
- навколо об'єктів магістрального трубопровідного транспорту (Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів») [15; 27];
- навколо геодезичних пунктів (Порядок охорони геодезичних пунктів, затверджений постановою КМУ № 836) [23];
- уздовж автомобільних доріг (Закон України «Про транспорт», ДБН В.2.3-4:2015) [8; 18];
- навколо аеропортів та аеродромів (Повітряний кодекс України) [3];
- навколо військових та оборонних об'єктів (Закон України «Про використання земель оборони») [3].

Правовий режим охоронних зон передбачає суворий регламент господарської та будівельної діяльності, що включає [2; 23; 24; 27]:

1. Заборону будівництва капітальних споруд у межах встановлених охоронних зон (житлових, громадських, виробничих будівель).
2. Обмеження або заборону проведення земляних робіт без попереднього письмового погодження з експлуатуючими організаціями.
3. Обов'язок власників та землекористувачів забезпечувати безперешкодний доступ до об'єктів представникам експлуатуючих організацій для проведення ремонтних, профілактичних та аварійно-відновлювальних робіт.
4. Заборону вчинення дій, що можуть пошкодити відповідні об'єкти або перешкоджати їх нормальному функціонуванню (складування матеріалів, розведення вогню, використання ударних механізмів тощо).

Станом на квітень 2026 року слід враховувати наступні зміни в нормативно-правовій базі:

По-перше, відповідно до наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 15.08.2025 № 1268, з 01 січня 2026 року набрали

чинності зміни до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Ці зміни оновлюють вимоги до містобудівної документації та вводять норми для розвитку електрозарядної інфраструктури, що має враховуватися при проектуванні нових об'єктів на території громади [5; 6].

По-друге, на заміну застарілим нормам у сфері проектування підприємств для зберігання та переробки зерна, з 2025 року введено в дію ДБН В.2.2-8:2025 «Підприємства, будівлі і споруди для зберігання та переробки зерна. Основні положення» (наказ Міністерства розвитку від 25.08.2025 № 1303). Цей документ встановлює сучасні вимоги до проектування елеваторів, зерноскладів, млинів, круп'яних і комбікормових заводів, що є актуальним у контексті розвитку переробної галузі на території Саф'янівської громади [7].

Таким чином, правовий режим охоронних зон в Україні, поряд з іншими видами обмежень, інтегрований у єдину цифрову систему Державного земельного кадастру, що забезпечує публічність, прозорість та передбачуваність використання земель, а також слугує важливим механізмом узгодження приватних інтересів власників землі з публічними інтересами у сфері національної безпеки, енергетики та інфраструктурного розвитку. Запровадження КВЦПЗ та оновлення ДБН у 2025-2026 роках створює належне правове поле для подальшого розвитку документації із землеустрою.

1.2. Нормативно-правове регулювання формування територій з особливим режимом використання

Правовий механізм формування територій з особливим режимом використання базується на ієрархічній системі нормативно-правових актів, фундаментом якої є Конституція України. Стаття 13 Основного Закону закріплює принцип, згідно з яким власність зобов'язує і не може використовуватися на шкоду людині та суспільству, що слугує конституційною підставою для легітимного встановлення обмежень прав на землю [1]. Деталізація цих конституційних положень здійснюється через норми Земельного, Водного та Повітряного кодексів України, а також через

профільне законодавство, що регулює діяльність у стратегічних сферах енергетики, транспорту, зв'язку та оборони [2; 3].

У системі нормативного регулювання ключову роль відіграє Закон України «Про землеустрій», який визначає склад, зміст та вимоги до документації із землеустрою, необхідної для встановлення меж обмежень [12]. Згідно зі статтею 25 цього Закону, встановлення обмежень у використанні земель здійснюється на підставі:

- комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад;
- проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду;
- спеціалізованих проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель (до яких належить і дана робота);
- проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, які можуть інтегрувати інформацію про наявні обмеження [12].

Важливою правовою новелою, що визначає сучасний стан регулювання, є Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (з урахуванням змін, внесених Постановою № 741 від 28 липня 2021 р.). Відповідно до Додатка 6 цієї Постанови, ідентифікація обмежень здійснюється за переліком видів обмежень у використанні земель, що можуть бути встановлені документацією із землеустрою [22].

Даний перелік забезпечує перехід від описових характеристик обмежень до їх строгої кодифікації (кожне обмеження отримує унікальний шестизначний код, наприклад, 01.05 – охоронна зона вздовж ЛЕП), що є обов'язковою умовою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК). Без зазначення відповідного коду переліку внесення інформації про обмеження до кадастру є неможливим [22; 13].

Процедура формування території з особливим режимом нерозривно пов'язана з ідентифікацією режимоутворюючого об'єкта. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр», це об'єкт природного або штучного походження (лінія електропередачі, трубопровід, водний об'єкт, промисловий майданчик, геодезичний пункт тощо), під яким, навколо якого або вздовж якого встановлюються обмеження у використанні земель [13].

Нормативно-технічні параметри таких зон (розміри, конфігурація, режим господарювання) визначаються не довільно, а на підставі державних будівельних норм (ДБН), державних санітарних правил (ДСанПіН) та спеціальних правил охорони. Зокрема:

1. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» – є головним містобудівним документом, що регламентує розміри санітарно-захисних зон (СЗЗ) для промислових підприємств, тваринницьких комплексів, складських об'єктів залежно від їх класу шкідливості (від 50 до 1000 м і більше), а також визначає вимоги до розташування кладовищ, очисних споруд та інших об'єктів, що є джерелами негативного впливу [6; 2].

З 01 січня 2026 року набрали чинності зміни до ДБН Б.2.2-12:2019, затверджені наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 15.08.2025 № 1268. Вони оновлюють вимоги до містобудівної документації та вводять норми для розвитку електрозарядної інфраструктури, що має враховуватися при проектуванні нових об'єктів на території громади [5; 6].

2. ДБН В.2.2-8:2025 «Підприємства, будівлі і споруди для зберігання та переробки зерна. Основні положення» – введений в дію з 2025 року (наказ Мінрозвитку від 25.08.2025 № 1303). Цей документ встановлює сучасні вимоги до проектування елеваторів, зерноскладів, млинів, круп'яних і комбікормових заводів, що є особливо актуальним у контексті розвитку переробної галузі на території Саф'янівської громади [1; 5, 7].

3. ДБН В.2.2-29:2025 «Промислові інженерні споруди. Основні положення» - визначає вимоги до проектування промислових споруд,

зокрема тих, що можуть бути розміщені в межах охоронних зон або поблизу них [1].

4. ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» - встановлює санітарно-захисну зону від території кладовища традиційного поховання до меж житлової забудови не менше 300 м, а від території кладовища для поховання урн після кремації - не менше 100 м [11]. Цей документ також визначає гігієнічні вимоги до вибору земельної ділянки (рівень ґрунтових вод не менше 2 м, відсутність зсувів, схил у бік від населеного пункту).

5. Спеціалізовані нормативи у сфері поводження з відходами (зокрема, ДБН В.2.4-2-2005 «Полігони твердих побутових відходів») та санітарні правила утримання територій населених місць визначають просторові бар'єри (від 300 до 500 м і більше) для захисту селітебних територій від біологічного, хімічного та фізичного впливу [19].

6. Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» та «Правила охорони електричних мереж» (затверджені постановою КМУ від 04.03.1997 № 209, зі змінами) - встановлюють жорсткі параметри охоронних зон (для магістральних трубопроводів - від 50 до 300 м залежно від діаметра та тиску; для ліній електропередачі - від 2 до 25 м залежно від класу напруги), а також спеціальний режим використання цих земель, що передбачає заборону будівництва капітальних споруд, висадження дерев, проведення вибухових робіт та обов'язкове узгодження земляних робіт із експлуатуючими організаціями [15; 24; 27].

7. ДБН Б.2.2-1-2008 «Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування» - встановлює містобудівні вимоги до розміщення, планування та санітарно-захисних зон різних типів місць поховань.

В умовах воєнного стану нормативне регулювання зазнало певних трансформацій у напрямку спрощення процедур встановлення обмежень для об'єктів енергетики, оборони та критичної інфраструктури (відповідно до

Закону України № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»). Це дозволяє оперативно реагувати на потреби відновлення зруйнованої інфраструктури та розміщення об'єктів оборонного призначення, проте вимагає від суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування неухильного дотримання встановленого режиму використання земель у межах таких зон [2; 3].

Відповідно до Закону України № 4321-IX від 05 серпня 2025 року, до 01 січня 2028 року відтерміновано необхідність розроблення та оновлення комплексних планів просторового розвитку територій громад. Це пояснює, чому даний проект землеустрою розробляється на основі наявної містобудівної документації (зокрема, Генерального плану с. Броска та інших населених пунктів Бросківського старостинського округу), яка залишається чинною до зазначеного терміну [1; 6].

Таким чином, чинна нормативно-правова база формує єдиний технологічний цикл: від визначення технічних характеристик та просторових параметрів режимоутворюючого об'єкта (через ДБН, ДСанПіН, спеціальні правила) до юридичної фіксації відповідного обмеження у цифровій базі Державного земельного кадастру (через перелік видів обмежень). Такий підхід є гарантією правової визначеності для власників земельних ділянок, а також необхідною умовою забезпечення техногенної, екологічної та санітарно-епідеміологічної безпеки територіальних громад. Оновлення ДБН у 2025–2026 роках (зокрема, ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-8:2025, ДБН В.2.2-29:2025) та відтермінування строків розроблення комплексних планів (Закон № 4321-IX) є важливими чинниками, які впливають на порядок розроблення та зміст проектної документації із землеустрою в сучасних умовах [1; 5; 6].

1.3. Роль режимоутворюючих об'єктів у системі екологічної та техногенної безпеки територіальної громади

У сучасній доктрині сталого просторового розвитку режимоутворюючі об'єкти розглядаються не лише як формальні юридичні підстави для встановлення земельних обмежень, а як фундаментальні структурні елементи «безпекового каркаса» територіальної громади. Відповідно до положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», режимоутворюючі об'єкти охоплюють широкий спектр об'єктів [13]:

- природного походження: водні об'єкти, лісові масиви, об'єкти природно-заповідного фонду, території Смарагдової мережі (Emerald Network);
- антропогенного походження: енергетичні комплекси, магістральні трубопроводи, об'єкти транспортної та комунікаційної інфраструктури, військові та фортифікаційні споруди, об'єкти критичної інфраструктури.

Роль цих об'єктів у забезпеченні техногенної, екологічної та санітарно-епідеміологічної стабільності територіальної громади є багатогранною та потребує комплексного наукового обґрунтування з урахуванням сучасних викликів, зокрема пов'язаних із воєнною агресією.

Функціонування охоронних зон навколо ліній електропередачі (повітряних та кабельних), газопроводів, нафтопроводів, об'єктів зв'язку та магістральних трубопроводів виконує превентивну (запобіжну) функцію, мінімізуючи ймовірність виникнення надзвичайних ситуацій техногенного характеру. Науково доведено, що чітке дотримання режиму господарської діяльності в межах охоронних зон магістральних трубопроводів запобігає несанкціонованому втручанню, механічним пошкодженням та несанкціонованій забудові [15; 27].

В умовах підвищеного ризику воєнних загроз це є критичним чинником забезпечення стійкості національної енергосистеми та безперебійного функціонування об'єктів критичної інфраструктури. Крім того, охоронні зони забезпечують фізичну цілісність інфраструктурних

об'єктів та створюють необхідний технологічний коридор для оперативного доступу аварійно-рятувальних служб та експлуатуючих організацій у разі виникнення аварійних ситуацій чи пошкоджень [14].

Роль режимоутворюючих об'єктів як екологічних стабілізаторів реалізується насамперед через механізм санітарно-захисних зон (СЗЗ) та прибережних захисних смуг. Згідно з вимогами Державних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», санітарно-захисна зона виступає як просторовий бар'єр, що нейтралізує або мінімізує шкідливий вплив фізичних (шум, вібрація, електромагнітне випромінювання), хімічних (викиди забруднювальних речовин) та біологічних (патогенні мікроорганізми) чинників виробничих об'єктів на навколишнє природне середовище та здоров'я населення [6; 5].

У межах сільських територіальних громад, зокрема Саф'янівської сільської громади, особливого значення набувають:

- об'єкти меліорації та водного господарства - встановлення навколо водних об'єктів прибережних захисних смуг (згідно зі статтями 60, 88, 89 Водного кодексу України) забезпечує захист поверхневих вод від антропогенного забруднення, запобігає водній ерозії ґрунтів та деградації прибережних ландшафтів;

- тваринницькі комплекси - санітарно-захисні зони навколо птахоферм та молочно-товарних ферм (згідно з Державними санітарними нормами ДСП 173-96) виступають ефективним механізмом запобігання біологічному забрудненню селітебних територій та джерел водопостачання [10].

Окремої уваги заслуговує Смарагдова мережа - європейська екологічна мережа територій, що мають особливе значення для збереження біорізноманіття. Вона створюється відповідно до зобов'язань України за Бернською конвенцією (Конвенція про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі, ратифікована Законом України № 436/96-ВР) [34].

Згідно з офіційними даними Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України, територія Нижньодунайського біосферного заповідника (розташованого в Ізмаїльському районі) входить до Смарагдової мережі як територія, що відповідає критеріям для збереження оселищ та видів, зазначених у Резолюції № 4 (1996) Бернської конвенції. Землі Саф'янівської сільської громади безпосередньо прилягають до заповідної зони та входять до буферної зони цього об'єкта природно-заповідного фонду.

На територіях Смарагдової мережі діють найсуворіші екологічні обмеження, зокрема [3]:

- заборона на будь-яку діяльність, що може призвести до погіршення стану природних оселищ та видів, для збереження яких створено територію;
- обов'язкове проведення стратегічної екологічної оцінки та оцінки впливу на довкілля для будь-яких проектів господарської діяльності в межах таких територій;
- необхідність розроблення спеціальних планів управління (менеджмент-планів).

У рамках програми ЄС «EU4Environment» продовжується реалізація заходів щодо підтримки розвитку Смарагдової мережі в Україні, зокрема проводиться розробка пілотних планів управління та навчальні семінари для підвищення обізнаності щодо впровадження Бернської конвенції. При цьому слід зазначити, що на Публічній кадастровій карті України шар «Смарагдова мережа» наразі не відображається у зв'язку з технічними проблемами оновлення даних [32]. Тому точний просторовий розподіл земель Саф'янівської громади в межах об'єктів Смарагдової мережі потребує окремого уточнення у Державній екологічній інспекції або адміністрації Нижньодунайського біосферного заповідника.

Таким чином, при проектуванні будь-яких об'єктів (зокрема, переробних потужностей) на території Саф'янівської громади необхідно попередньо уточнювати наявність та межі об'єктів Смарагдової мережі у

відповідних державних органах, оскільки це може накладати додаткові екологічні обмеження.

На сучасному етапі акцент у правовому регулюванні зміщується від простої формальної фіксації обмежень до стратегічного управління техногенними та екологічними ризиками. Режимоутворюючі об'єкти стають основою для формування просторових обмежень у межах Комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад (відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [35].

Актуальним науково-прикладним завданням є цифрова інтеграція просторових даних про режимоутворюючі об'єкти та встановлені навколо них обмеження до геоінформаційних систем (ГІС) містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру. Така інтеграція дозволяє здійснювати автоматизований превентивний контроль за забудовою, виключаючи можливість розміщення житлових, громадських, рекреаційних або інших чутливих об'єктів у зонах потенційної техногенної небезпеки - зокрема, у зонах обмежень навколо аеродромів (повітряних підходів), охоронних зонах об'єктів критичної інфраструктури, санітарно-захисних зонах промислових підприємств тощо [3; 22].

Окремої уваги заслуговує специфіка правового режиму земель оборони. Землі, надані для розміщення військових частин, полігонів, стрільбищ, фортифікаційних споруд та інших оборонних об'єктів, набувають особливого статусу зі спеціальним режимом використання, що передбачає обмеження або заборону доступу цивільних осіб, проведення земляних та будівельних робіт без дозволу командування.

Враховуючи, що територія Саф'янівської сільської громади безпосередньо межує з державним кордоном України (Кілійське гирло річки Дунай), у прикордонній смузі шириною до 5 км діють додаткові обмеження, встановлені постановою Кабінету Міністрів України № 1147 «Про прикордонний режим» [36]. Військовим частинам Державної прикордонної служби України надаються земельні ділянки шириною 30-50 м уздовж лінії

державного кордону, що накладає додаткові обмеження на господарську діяльність (заборона будівництва, проведення земляних робіт без дозволу прикордонного органу тощо).

У період воєнного стану, згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» № 2145-IX, процедури встановлення обмежень навколо об'єктів оборони та критичної інфраструктури суттєво спрощено, що дозволяє оперативно реагувати на безпекові виклики. Водночас така спрощена процедура вимагає від суб'єктів господарювання, органів місцевого самоврядування та військових адміністрацій підвищеної відповідальності за дотримання встановленого режиму використання земель у межах таких зон [37].

Таким чином, режимоутворюючі об'єкти виступають ключовим інструментом правового зонування територій, який забезпечує баланс між економічною експлуатацією земельних ресурсів (аграрне виробництво, лісокористування, розміщення об'єктів нерухомості) та імперативними вимогами колективної безпеки - техногенної, екологічної, санітарно-епідеміологічної та оборонної.

Науково обґрунтоване встановлення меж просторових обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів створює правове поле, в якому просторовий розвиток територіальної громади відбувається не хаотично (екстенсивно), а впорядковано, з урахуванням екологічної місткості ландшафту, техногенних ризиків та сучасних безпекових загроз (зокрема, пов'язаних із воєнною агресією та прикордонним розташуванням). Такий підхід повністю корелює з принципами екологічного імперативу, сталого землекористування та сталого розвитку територій, закріпленими в законодавстві України та міжнародних документах (зокрема, Порядку денному на XXI століття, Цілях сталого розвитку ООН до 2030 року, Бернській конвенції).

РОЗДІЛ II

ФІЗИКО-ГЕОГРАФІЧНА ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ САФ'ЯНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ

2.1. Географічне положення та адміністративно-територіальний устрій об'єкта проектування

Об'єктом проектування у межах даної роботи є територія колишньої Бросківської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області. У результаті проведення адміністративно-територіальної реформи та децентралізації в Україні, Бросківська сільська рада втратила статус окремої юридичної особи та увійшла до складу Саф'янівської сільської територіальної громади (далі - Саф'янівська СТГ) Ізмаїльського району [30]. Адміністративним центром об'єднаної громади визначено село Саф'яни. Станом на 2026 рік територія колишньої Бросківської сільської ради функціонує як Бросківський старостинський округ у складі Саф'янівської СТГ, що забезпечує представництво інтересів мешканців на місцевому рівні. Адміністративний центр Бросківського старостинського округу - село Броска - займає площу 339,11 га та має стратегічно важливе транспортно-географічне положення: воно розташоване за 4 км від районного центру (м. Ізмаїл) та однойменної залізничної станції, безпосередньо прилягаючи до міжнародної автомагістралі М15 (Одеса – Рені).

Саф'янівська сільська громада належить до найбільших сільських територіальних громад в Україні за чисельністю населення. Згідно з офіційними даними, кількість постійних мешканців перевищує 43 000 осіб [30]. Загальна площа Саф'янівської СТГ становить близько 915,4 км². Безпосередньо територія дослідження, що відповідає землям колишньої Бросківської сільської ради, має площу 28,94 км² та включає села Броска, Нова Некрасівка, Комишівка, Мурзак, а також частину прилеглих сільськогосподарських угідь (рис. 2.1).

Територія проектування розташована в межах Причорноморської низовини, у степовій зоні України. Географічні координати: приблизно $45^{\circ}40'$ північної широти та $28^{\circ}45'$ східної довготи. Особливістю географічного положення об'єкта є його стратегічне значення: територія безпосередньо межує з містом Ізмаїл, оточуючи його з півночі, сходу та заходу, та розташована у прикордонній зоні.



Рис. 2.1. Саф'янівська сільська громада

Південна межа Саф'янівської громади проходить по Кілійському гирлу річки Дунай, яке є державним кордоном України з Румунією [30].

Така локація зумовлює низку особливостей:

- специфічний режим природокористування в межах прикордонної смуги;
- особливі вимоги до землевпорядкування відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 1147 «Про прикордонний режим» [36];
- необхідність врахування міжнародних норм та угод при проектуванні об'єктів агропромислового комплексу.

2.2. Природно-кліматичні умови, рельєф та характеристика ґрунтового покриву громади

Природно-кліматичні умови на території Бросківського старостинського округу є сприятливими (хоча і частково ризикованими) для розвитку сектору виробництва та переробки продукції сільського господарства.

Географічне положення району в степовій зоні зумовило формування його головного природного багатства - агровиробничих ресурсів, представлених переважно чорноземними ґрунтами з високою природною родючістю.

Геоморфологічна будова об'єкта проектування характеризується рівнинним рельєфом із незначним похилом у бік заплави річки Дунай. Переважаючі абсолютні відмітки поверхні коливаються в межах 15-45 м над рівнем моря. Схили території мають стрімкість переважно 0°-1°; на окремих локальних підвищеннях поблизу балок зустрічаються схили стрімкістю 1°-3°. Незначна ерозійна розчленованість рельєфу створює сприятливі умови для ведення інтенсивного механізованого землеробства, будівництва об'єктів агропромислового призначення та прокладання інженерних комунікацій.

Відповідно до п. 4.2 ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», с. Броска належить до II-ї південно-східної кліматичної зони [9]. Клімат характеризується як помірно-континентальний з ознаками субтропічного впливу, що пояснюється близькістю Чорного моря та дунайських плавнів. Основні кліматичні показники, отримані на основі аналізу нормативних даних та результатів багаторічних спостережень, систематизовано у таблиці 2.1.

Відносно низька річна кількість опадів (400-500 мм) класифікує територію як недостатньо зволожену, що створює певні ризики для рослинництва без застосування систем зрошення. Водночас високі показники інсоляції (частка сонячних днів – близько 32%) є сприятливим фактором для

впровадження енергоефективних технологій, зокрема систем сонячної генерації на об'єктах переробки сільськогосподарської продукції.

Таблиця 2.1

Основні кліматичні показники території проектування (с. Броска, Ізмаїльський р-н)

Показник	Значення
Середня температура січня	від -2°C до +6°C
Середня температура липня	від +25°C до +29°C
Абсолютний мінімум температури	від -32°C до -42°C
Абсолютний максимум температури	від +39°C до +41°C
Річна кількість опадів	від 400 мм до 500 мм
Відносна вологість повітря (липень)	менше 65 %
Середня швидкість вітру (січень)	від 4 м/с до 6 м/с
Тривалість опалювального періоду	152 доби

На основі графіку повторюваності вітру в с. Броска встановлено: у липні переважають вітри північно-західного та західного напрямків; у січні домінують вітри західного напрямку. Такий розподіл вітрового режиму має враховуватися при просторовому розміщенні об'єктів переробної промисловості, зокрема при визначенні санітарно-захисних зон та оцінці напрямків поширення викидів забруднюючих речовин. З характеристики погоди в с. Броска за даними багаторічних спостережень відомо, що сонячних і малохмарних днів налічується близько 32 %; хмарних днів - 26 %; а днів з опадами різного характеру - 42 %. Сумарна частка сприятливих для функціонування геліосистем днів (сонячних та малохмарних) становить

майже 58 %, що підтверджує технічну доцільність застосування альтернативних джерел енергії у складі проєктованих об'єктів.

Територія проєктування характеризується рівнинним рельєфом із переважаючими схилами стрімкістю 0° - 1° , що створює оптимальні умови для ведення високомеханізованого землеробства. Локальні підвищення із схилами стрімкістю 1° - 3° займають незначну частину території та не створюють суттєвих перешкод для сільськогосподарського виробництва. У ґрунтовому покриві переважають південні чорноземи - ґрунти з високим вмістом гумусу (4-6%), нейтральною реакцією середовища (рН 6,5-7,2) та сприятливими водно-фізичними властивостями. Зазначені ґрунти належать до найбільш цінних агровиробничих ресурсів України.

Основу природних біоценозів досліджуваної території складають однорічні та багаторічні трав'янисті рослини, представлені злаками, різнотрав'ям та бобовими. На ділянках, де збереглася природна рослинність (перелоги, схили балок, полезахисні смуги), проєктивне покриття поверхні ґрунту трав'янистою рослинністю становить 35%-45% [30].

У складі трав'янистої рослинності домінують злакові: вівсяниця (*Festuca*), тонконіг (*Poa*), житняк (*Agropyron*), ковила (*Stipa*), типчак (*Festuca valesiaca*). Різнотрав'я представлене рослинами, що мають невисоку кормову цінність: спориш (*Polygonum aviculare*), полин (*Artemisia*), деревій (*Achillea millefolium*), шавлія (*Salvia*). У зниженнях рельєфу (западинах, подах) рослинність набуває лугового характеру; тут зустрічаються конюшина (*Trifolium*), пирій (*Elytrigia repens*), цикорій (*Cichorium intybus*), тонконіг лучний (*Poa pratensis*).

Деревна рослинність представлена виключно штучними захисними лісонасадженнями, створеними по межах полів у вигляді полезахисних лісосмуг. Найпоширеніші види: акація біла (*Robinia pseudoacacia*), софора (*Sophora japonica*), абрикос (*Armeniaca vulgaris*), рідше – клен ясенелистий (*Acer negundo*). Із чагарників - акація жовта (*Caragana arborescens*). У складі рудеральної флори (бур'янів) найчастіше трапляються: осот польовий

(*Cirsium arvense*), суріпка (*Barbarea vulgaris*), мишій (*Setaria*), молочай (*Euphorbia*), полин звичайний (*Artemisia vulgaris*).

Головним природним багатством досліджуваної території є південні чорноземи, які сформувалися на лесових породах. За механічним складом ґрунти переважно важкосуглинкові, що забезпечує добру вологоутримуючу здатність - властивість, критично важливу в умовах степової зони з недостатнім зволоженням. Основні фізико-хімічні характеристики ґрунтів: потужність гумусового горизонту - 40-70 см; вміст гумусу 4-6 %; реакція ґрунтового розчину - близька до нейтральної (рН 6,5-7,2), що сприяє засвоєнню поживних речовин більшістю сільськогосподарських культур.

Завдяки високій природній родючості та сприятливим фізико-хімічним властивостям, південні чорноземи досліджуваної території є основою для отримання стабільних врожаїв зернових, технічних та овочевих культур. Водночас недостатня кількість опадів (400–500 мм на рік) та часті посухи обумовлюють необхідність застосування заходів із накопичення та збереження вологи: затримання снігу, мінімальної обробки ґрунту, а на окремих ділянках – зрошення.

Агрокліматичні умови території характеризуються наступними показниками: сума активних температур вище +10°C перевищує 3200-3400°C; тривалість безморозного періоду – 180-210 діб. Такі умови дозволяють вирощувати широкий спектр сільськогосподарських культур. Окрім традиційних зернових (озима пшениця, ячмінь, кукурудза) та технічних культур (соняшник, ріпак), існують передумови для вирощування бавовни (культура, що відроджується в Одеській області), теплолюбних овочевих культур та винограду.

В умовах 2026 року, з урахуванням потреби у заміщенні імпорту та розвитку внутрішнього продовольчого ринку, наявна сировинна база (зернові, олійні, плодово-ягідна продукція, молоко, м'ясо) створює передумови для розміщення на території колишньої Бросківської сільської ради потужностей з первинної та глибокої переробки:

Близькість до міжнародної траси М15 та залізничного вузла м. Ізмаїл, а також наявність власної злітно-посадкової смуги значно полегшує логістику готової продукції як на внутрішній, так і на експортні ринки.

Територія Бросківського старостинського округу має високий агропромисловий потенціал. Місцеві сільськогосподарські підприємства продовжують виробництво зернових, технічних (соняшник, ріпак) та кормових культур. Наявність трудових ресурсів (понад 43 тис. мешканців у громаді) та транспортної інфраструктури (автомобільні шляхи до міжнародних портів Ізмаїл та Рені, залізнична станція, близькість до дунайського водного шляху) робить територію перспективною для розміщення потужностей з глибокої переробки сільськогосподарської сировини.

Відповідно до рішень сесій Саф'янівської сільської ради 2025-2026 років, у громаді реалізуються програми підтримки агропромислового комплексу через механізми пільгової оренди комунального майна, залучення інвестицій у переробну галузь та розвиток сільськогосподарської кооперації [30]. Зазначені заходи створюють сприятливе середовище для впровадження результатів даної роботи.

Отже, фізико-географічні умови території Бросківського старостинського округу характеризуються рівнинним рельєфом, домінуванням високородючих південних чорноземів та помірно-континентальним кліматом, що в цілому є сприятливими для ведення сільськогосподарського виробництва. Основним кліматичним ризиком є недостатнє зволоження (річна кількість опадів - 400-500 мм) та високі літні температури, що обумовлює необхідність застосування зрошення на окремих ділянках. Вітровий режим (домінування західних та північно-західних вітрів) має враховуватися при проектуванні санітарно-захисних зон об'єктів, що є джерелами викидів забруднюючих речовин. Адміністративна реформа завершена; станом на 2026 рік територія дослідження функціонує як єдиний господарський комплекс у складі Саф'янівської сільської територіальної

громади. Високий агровиробничий та трудовий потенціал, наявність розвиненої транспортної інфраструктури та підтримка місцевої влади обумовлюють доцільність розвитку на даній території сектору переробки сільськогосподарської продукції, що є предметом подальшого проектування.

2.3. Аналіз сучасного стану використання земельного фонду та інженерно-транспортної інфраструктури

Станом на 2026 рік територія Бросківського старостинського округу у складі Саф'янівської сільської територіальної громади характеризується високим рівнем господарського освоєння, розвиненою транспортною мережею та значним агропромисловим потенціалом, що робить її перспективною для розміщення нових виробничих потужностей з переробки сільськогосподарської продукції.

Структура земельних угідь відображає виражену сільськогосподарську спрямованість регіону, характерну для Ізмаїльського району в цілому. Загальна площа земель у межах досліджуваної території становить 3025,49 га. Детальний розподіл земельного фонду за категоріями та видами угідь наведено в таблиці 2.2.

Результати аналізу свідчать про домінування ріллі в структурі земельного фонду (1800,53 га), що складає близько 60 % від загальної площі та майже 70 % площі сільськогосподарських земель. Така структура землекористування підтверджує рослинницьку спрямованість господарської спеціалізації території.

Значна частка багаторічних насаджень (268,31 га), серед яких виноградники займають 210,07 га, а сади – 58,24 га, формує передумови для розвитку виноробства та плодоовочевої переробної промисловості. Наявність пасовищ (254,23 га) створює кормову базу для тваринництва, зокрема для розташованих на території птахоферми та молочно-товарної ферми.

Таблиця 2.2

Експлікація земель території дослідження за угіддями

№ п/п	Назва земель, угідь	Площа, га
I	Сільськогосподарські землі - всього	2632,29
	з них:	
1	сільськогосподарські угіддя	2591,38
а	в т.ч. рілля	1800,53
б	багаторічні насадження	268,31
в	в т.ч. сади	58,24
г	виноградники	210,07
д	пасовища	254,23
2	під господарськими дворами, ПТФ, МТФ	30,68
3	під польовими дорогами	10,23
II	Несільськогосподарські землі - всього	393,20
	з них	
1	під лісосмугами	26,53
2	землі транспорту (в т.ч. аеропорт)	16,87
3	під тракторною бригадою	5,97
3	під населеним пунктом	339,11
4	під кладовищем	0,96
5	під звалищем	3,76
	Всього земель в межах плану	3025,49

Об'єкт проектування має високий ступінь транспортної доступності, що є ключовим фактором для агрологістики та визначає інвестиційну привабливість території.

Через територію Бросківського старостинського округу проходить автомагістраль міжнародного значення М15 (Одеса – Рені), яка забезпечує основний експортний потік зернових та технічних культур до дунайських портів (Ізмаїл, Рені) для подальшого транспортування до країн Європейського Союзу. Магістраль є частиною міжнародного транспортного коридору, що зв'язує Україну з Румунією, Болгарією та країнами Центральної Європи [2; 30].

Безпосередня близькість (4 км) до залізничної станції «Ізмаїл» дозволяє інтегрувати проєктовані об'єкти у мультимодальні логістичні ланцюги. Залізнична мережа забезпечує транспортування великих партій сільськогосподарської продукції до морських портів та промислових центрів України [30].

Наявність на території аеропорту зі злітно-посадковою смугою (землі транспорту – 16,87 га) є унікальним інфраструктурним активом. Станом на 2026 рік аеропорт використовується переважно для потреб малої авіації (агрохімічні роботи, спеціальні вантажні перевезення).

Дорожньо-вулична мережа населеного пункту має розгалужену структуру з твердим покриттям, що забезпечує зв'язок між житловою зоною, виробничими об'єктами та сільськогосподарськими угіддями.

Господарський комплекс території представлений як рослинництвом, так і тваринництвом, що створює диверсифіковану сировинну базу для переробної промисловості.

Основним напрямом є вирощування зернових культур (озима пшениця, ячмінь, кукурудза), технічних культур (соняшник, ріпак), винограду та плодових культур. Окремої уваги заслуговує активізація експериментів з вирощування бавовнику в Одеській області - культури, актуальної у зв'язку зі зміною кліматичних умов та стратегічною необхідністю забезпечення сировиною текстильної та оборонної промисловості. У 2025 році в Одеській області випробовували 22 сорти бавовнику, з яких болгарські сорти продемонстрували високу врожайність (до 2,6 т/га на зрошуваних ділянках). Державна програма підтримки вирощування бавовнику з компенсацією 10 тис. грн/га збережена на 2026 рік.

На території функціонують птахоферма (ПТФ) та молочно-товарна ферма (МТФ), які забезпечують виробництво м'яса птиці, яєць, молока та яловичини. Присутнє також вівчарство (традиційна галузь) та свинарство.

Існуюча виробнича інфраструктура (птахоферма, МТФ, тракторна бригада) переважно створена у минулому столітті та потребує модернізації

відповідно до сучасних екологічних, технологічних та енергоефективних стандартів, що відкриває перспективи для інвестицій.

Село Броска забезпечує проєктовані підприємства трудовими ресурсами. За офіційними даними [30], чисельність населення станом на 2019 рік становила 3704 особи. Станом на 2026 рік, внаслідок міграційних процесів, спричинених воєнним станом, чисельність населення могла дещо зменшитися, однак громада зберігає значний трудовий потенціал.

Створення нових робочих місць у переробній галузі в межах Саф'янівської сільської територіальної громади є пріоритетним напрямком соціально-економічного розвитку, що підтверджується бюджетними призначеннями та програмними документами громади на 2026 рік [1; 5; 7].

Важливим аспектом соціального розвитку території є поява нових форм дозвілля та реабілітації. У селі Броска функціонує кінний клуб «LeynHorse», заснований переселенцями з Мелітополя, який надає послуги з іпотерапії та кінного спорту, сприяючи соціальній реабілітації військовослужбовців та внутрішньо переміщених осіб.

Отже, аналіз земельного фонду території виявив виражену сільськогосподарську спрямованість, зокрема 87% земель відведено під сільське господарство, з домінуванням ріллі. Це створює міцну сировинну базу для переробних підприємств.

Спеціалізація господарства охоплює рослинництво (зернові, технічні культури, виноград) та тваринництво (м'ясо-молочне, птахівництво), що сприяє комплексній переробці сировини. Розвинута транспортна інфраструктура (автомагістраль М15, залізнична станція, аеропорт) забезпечує ефективну логістику сировини та готової продукції.

Актуальним напрямком розвитку є вирощування бавовнику, яке має потенціал для створення переробних потужностей у текстильній галузі. На основі проведеного аналізу розроблено План існуючого використання земель (Додаток А), що слугує картографічною основою для подальших проєктних рішень.

РОЗДІЛ III
РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО
ОРГАНІЗАЦІЇ І ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ НА ТЕРИТОРІЇ
САФ'ЯНІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ

3.1. Інвентаризація та ідентифікація режимоутворюючих об'єктів на території громади

Важливою складовою забезпечення сталого розвитку Саф'янівської сільської територіальної громади є чітка ідентифікація та просторова прив'язка режимоутворюючих об'єктів (далі – РО), які накладають обмеження на використання земель. Відповідно до статей 112–114 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель підлягають обов'язковій реєстрації у Державному земельному кадастрі на основі розробленої документації із землеустрою [2; 12].

Процес інвентаризації базувався на комплексному аналізі: плану існуючого використання земель (Додаток А); картографічних матеріалів Державного земельного кадастру; даних дистанційного зондування Землі (супутникові знімки 2024-2025 років); натурних обстежень, проведених у 2025–2026 роках.

На території Саф'янівської сільської громади, зокрема в межах земель Бросківського старостинського округу, функціонує розгалужена система інженерних мереж.

Електропостачання здійснюється від Ізмаїльської електростанції через мережу повітряних ліній електропередач (ПЛ) напругою 110 кВ та 35 кВ. Усі вулиці населеного пункту забезпечені зовнішнім освітленням.

Водопостачання здійснюється від центрального водопроводу (підземний водопровід діаметром 0,3 м) комунального підприємства «Ізмаїльське виробниче управління водопровідно-каналізаційного господарства», а також, у поодиноких випадках, через приватні свердловини від підземних міжпластових вод.

Видалення поверхневого стоку забезпечується дощовою каналізацією та зливостоками, прокладеними з урахуванням картограми стрімкості схилів.

Газопостачання здійснюється від Ізмаїльського управління експлуатації газового господарства (УЕГГ). На території громади наявні газопроводи низького (до 0,005 МПа), середнього (понад 0,005 до 0,3 МПа) та високого (0,3–0,6 МПа) тиску. Газопроводи надвисокого тиску (понад 0,6 МПа) не прокладені.

У ході дослідження виявлено та систематизовано режимоутворюючі об'єкти, які представлено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Класифікація режимоутворюючих об'єктів Саф'янівської сільської громади

№ п/п	Код	Режимоутворюючі об'єкти	Нормативно-правові акти, на основі яких визначаються режимоутворюючі об'єкти
1	2	3	4
1	-	Геодезичний пункт 1 класу та нівелірний пункт 1 класу	Порядок охорони геодезичних пунктів [23]
2	16.4	Повітряні лінії (далі-ПЛ) електропередач 110 кВ	Земельний кодекс України [2]; Закон України "Про електроенергетику" [14]; постанова №209 "Про затвердження правил охорони електричних мереж" [24]
3	15.4	Підземний магістральний газопровід II класу Ізмаїльського управління експлуатації газового господарства (далі-УЕГГ), діаметром 250мм	Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [15]; Постанова № 1747 "Про затвердження правил охорони магістральних трубопроводів" [27]
4	11.2	Автомобільна дорога (М15)	Закон України "Про транспорт" [18]; ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій" [6]; ДБН В.2.3-4-2015 "Автомобільні дороги" [8]
5	11.3	Аеропорт зі злітно-посадковою смугою	Повітряний кодекс України [3]; Земельний кодекс України [2]; Закон України "Про транспорт" [18]; ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій" [6]

№ п/п	Код	Режимоутворюючі об'єкти	Нормативно-правові акти, на основі яких визначаються режимоутворюючі об'єкти
1	2	3	4
6	9.1	Птахоферма, молочно-товарна ферма, господарські двори,	ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]; Державні санітарні правила і норми “Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України” (ДСанПіН 2.2.2.028-99) [11]; ДБН Б.2.4-3-95 “Генеральні плани сільськогосподарських підприємств” [7]
7	9.25	тракторна бригада	ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів [10]; ДБН Б.2.4-3-95 “Генеральні плани сільськогосподарських підприємств” [7]
8	10.11	Кладовище традиційного поховання	Закон України «Про поховання та похоронну справу» [20]; Державні санітарні правила і норми “Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України” (ДСанПіН 2.2.2.028-99) [11];
9	10.2	Звалище твердих побутових відходів	Закон України “Про відходи”[19] ;

В результаті були перелічені режимоутворюючі об'єкти та нормативно-правові акти, на основі яких визначаються обмеження у використанні земель, на яких вони знаходяться.

У зв'язку з триваючим воєнним станом та прикордонним розташуванням Одеської області, на території громади діють додаткові обмеження, передбачені: постановою Кабінету Міністрів України № 1147 «Про прикордонний режим» [23]; наказами військових адміністрацій щодо режиму в'їзду/виїзду та проведення робіт у прикордонній смузі. Інформація про конкретні об'єкти цивільного захисту (укриття) та спеціальні обмеження щодо використання земель прикордонної смуги на момент проведення дослідження мала обмежений доступ з міркувань безпеки.

3.2. Обґрунтування меж та встановлення режиму використання охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури та історико-культурної спадщини

Відповідно до Порядку охорони геодезичних пунктів (постанова КМУ № 836 від 08.11.2017), навколо геодезичних та нівелірних пунктів 1 класу встановлюється охоронна зона шириною 1 м уздовж меж пункту [23]. Наявність пунктів ДГМ представлено на рисунку 3.1.

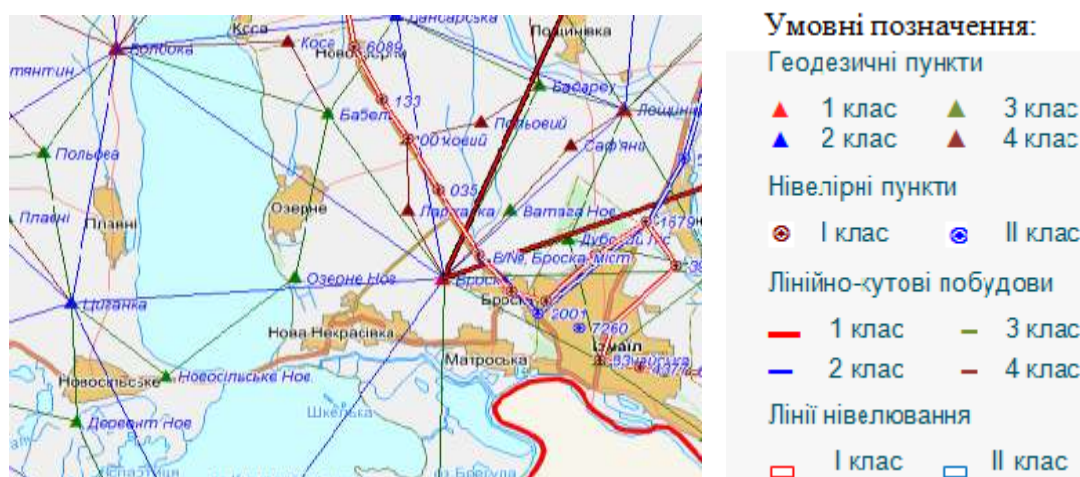


Рис. 3.1 Наявність пунктів ДГМ на території Саф'янівської сільської громади

Охоронні зони на території об'єкту проектування встановлені навколо пунктів державної геодезичної мережі і зображені на (рис.3.2).



Рис. 3.2 Фрагмент охоронної зони навколо геодезичного пункту 1 класу (зліва) та нівелірного пункту 1 класу (справа)

Отже, в радіусі розміщення геодезичних пунктів необхідно влаштовувати охоронну зону. Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж

геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів [23].

Відповідно до статті 76 Земельного кодексу України та Правил охорони електричних мереж (постанова КМУ № 1455 від 27.12.2022), уздовж повітряних ліній електропередач встановлюються охоронні зони [2; 24].

На території громади проходять повітряні лінії електропередачі двох напруг: 110 кВ - лінії електропередачі, що постачають електричну енергію від м. Ізмаїл до с. Броска, с. Ларжанка та с. Озерне та 35 кВ - лінії електропередачі, що постачають електричну енергію від центральної ЛЕП ПЛ 110 кВ до житлових будинків в с. Броска. В таблиці 3.2 представлено ширину охоронної зони в залежності від напруги ЛЕП.

Таблиця 3.2

Ширина охоронної зони в залежності від напруги ЛЕП

Напруга повітряних ліній електропередач	Ширина охоронної зони
До 1 кВ	2 м
До 20 кВ	10 м
35 кВ	15 м
110 кВ	20 м
Підземні кабельні лінії	1 м
Навколо трансформаторних підстанцій	3 м від огорожі

На території громади проходять повітряні лінії електропередач напругою 110 кВ (охоронна зона 20 м) та 35 кВ (охоронна зона 15 м) рис 3.3.

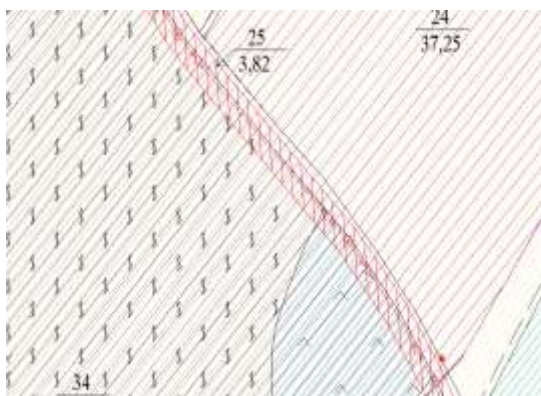


Рис. 3.3 Фрагмент охоронної зони ліній електропередачі ПЛ 110 кВ

Режим використання: забороняється будівництво житлових та громадських будинків, влаштування звалищ, складування добрив та інших матеріалів, садіння дерев, проведення заходів з масовим скупченням людей, виконання робіт із застосуванням ударних механізмів без письмового дозволу РЕМ [24].

Охоронна зона підземного водопроводу

Водопостачання с. Броска здійснюється від центрального водопроводу Ізмаїльського водоканалу, через підземний водопровід, діаметром 0,3 м, що проходить через населений пункт с. Броска та постачає його водою.

Ширину охоронної зони вздовж системи трубопроводів, яка використовується для транспортування води, визначають, орієнтуючись на тип ґрунту.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”, якщо в сухому ґрунті прокладено водогін, то розмір зони в кожную сторону становить 10 м. Якщо за своїм діаметром труба менше 1000 мм, то в цьому випадку в кожную зі сторін охоронна зона повинна поширюватися на 10 м. На 20 м вона повинна проходити при влаштуванні трубопроводів великого діаметру [6].

Коли прокладають мережу водопостачання в ґрунті з високою вологістю, то протяжність охоронної зони в кожній зі сторін повинна складати 50 м. Такий фактор, як діаметр використовуваної труби до уваги не беруть. Якщо водопровід прокладається по територіях, які вже забудовані, то в цьому випадку допускається зменшення розмірів охоронних зон. Але робити це можна тільки після того, як це питання узгоджено і схвалено санітарно-епідеміологічною станцією (СЕС).

Враховуючи, що водогін від м. Ізмаїл до с. Броска прокладений в сухому ґрунті діаметром 300 мм, вздовж нього буде встановлена охоронна зона по 10 м з кожного боку водопроводу. В такій охоронній зоні не повинно бути приймачів сміття, забороняється проводити водопровід по території звалищ і полів фільтрації, неприпустимим є їх проведення по

скотомогильникам і кладовищам. *Режим використання:* забороняється розташовувати приймачі сміття, проводити водопровід по території звалищ, полів фільтрації, скотомогильників та кладовищ.

Охоронна зона підземного газопроводу

Підземні газопроводи с. Броска підключені до магістрального газопроводу II класу Ізмаїльського УЕГГ, діаметром 250 мм. Відповідно до додатку 1 Правил охорони магістральних трубопроводів, охоронна зона магістрального газопроводу II класу (до 300 мм включно), складає 75 м від осі газопроводу, з обох боків. Згідно зі ст. 11 Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», ширина охоронної зони для газопроводу, діаметром до 300 мм включно, складає 100 м в обидві боки від осі газопроводу. Тому, охоронна зона магістрального газопроводу буде становити 100 м в обидва боки від осі газопроводу [27, 15] (таблиця 3.3).

Таблиця 3.3

Ширина охоронної зони магістрального газопроводу залежно від діаметра

Діаметр газопроводу	Ширина охоронної зони
До 300 мм включно	200 м (по 100 м в обидва боки)
Від 300 мм до 600 мм включно	300 м (по 150 м в обидва боки)
Від 1000 мм до 1200 мм включно	600 м (по 300 м в обидва боки)

Встановлення охоронної зони підземного газопроводу представлено на рис. 3.4.

Режим використання: без письмового дозволу експлуатаційного підприємства забороняється будівництво будь-яких споруд, розміщення АЗС, гаражів, звалищ, вилив кислот та лугів, розведення вогню, висаджування багаторічних насаджень, облаштування цвинтарів [15; 27].

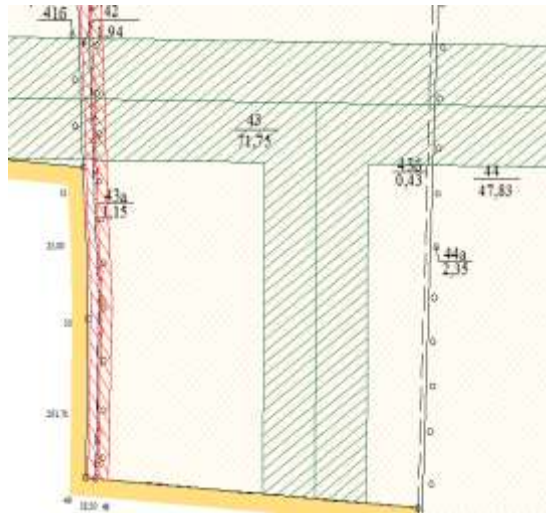


Рис. 3.4 Фрагмент охоронної зони вздовж підземного газопроводу діаметром 0,25 м

Охоронна зона автомобільної дороги (М15)

Відповідно до статті 31 Закону України “Про транспорт”, до земель дорожнього господарства належать землі, надані в користування під проїзну частину, узбіччя, земельне полотно, декоративне озеленення, резерви, кювети, мости, тунелі, транспортні розв’язки, водопропускні споруди, підпірні стінки, смуги відведення і розташовані в їх межах інші дорожні споруди та обладнання [18].

Автомобільна дорога - частина території, зокрема в населеному пункті (вулиця), призначена для руху транспортних засобів і пішоходів, з усіма розташованими на ній спорудами (мостами, шляхопроводами, естакадами, наземними і підземними пішохідними переходами) та засобами організації дорожнього руху, і обмежена по ширині зовнішнім краєм тротуарів чи краєм смуги відведення. Вона забезпечує внутрішньодержавні та міжнародні перевезення пасажирів і вантажів, з'єднує населені пункти та окремі об'єкти і є складовою частиною єдиної транспортної системи держави.

Через територію громади проходить автомобільна дорога М15, яка з'єднує м. Ізмаїл з селами Броска, Нова Некрасівка та Ларжанка. Оскільки вищевказана автомобільна дорога забезпечує внутрішньодержавні та міжнародні перевезення пасажирів і вантажів. Відповідно до Закону України «Про транспорт», ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-4:2015, уздовж дороги

міжнародного значення М15 встановлюється придорожня смуга охоронна зона шириною 100 м (по 50 м в обидва боки від межі смуги відведення) [6; 8; 18] (рис. 3.5).

Режим використання: забороняється будівництво без погодження з власником дороги, створення звалищ, скидання стічних вод, розміщення реклами без дозволу.

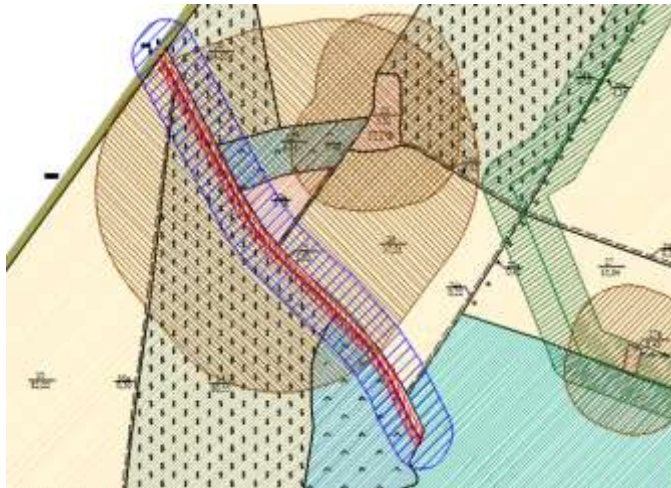


Рис. 3.5 Фрагмент охоронної зони вздовж автомобільної дороги М 15

Охоронна зона аеропорту

На території громади знаходиться аеропорт зі злітно-посадковою смугою. Згідно з Повітряним кодексом України, приаеродромна територія - визначена ділянка земної, водної поверхні, включаючи будь-які будівлі, споруди і обладнання, призначена повністю чи частково для вильоту, прибуття, стоянки та руху по такій поверхні повітряних суден [3]. На приаеродромній території запроваджується особливий порядок діяльності. У проекті встановлено охоронну зону вздовж злітно-посадкової смуги шириною 100 м керуючись положеннями Повітряного кодексу України, Земельного кодексу України, а також Закону України “Про транспорт”, [3, 2, 18] (рис. 3.6).

Обмеження: забороняється будівництво висотних об’єктів без погодження, діяльність, що сприяє скупченню птахів, установлення радіовипромінювальних пристроїв, висадка високих дерев; на відстані до 15 км – відкрите складування харчових відходів та звалищ [3].

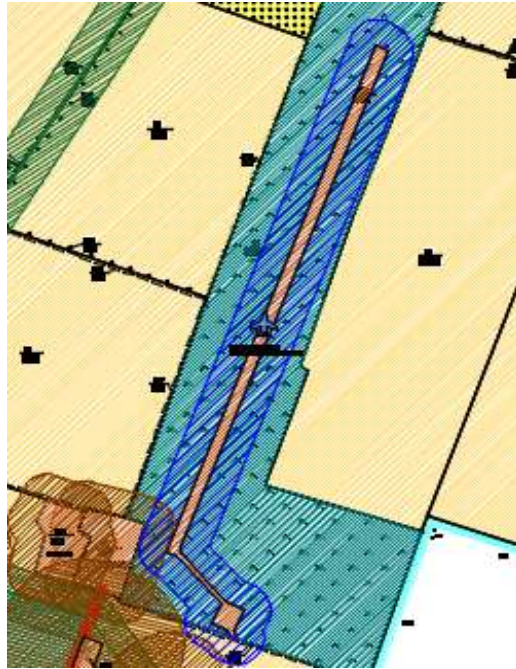


Рис. 3.6 Охоронна зона вздовж злітно-посадкової смуги та аеропорту

Охоронна зона об'єктів культурної спадщини

Відповідно до Законів України «Про охорону культурної спадщини» та «Про охорону археологічної спадщини», навколо кургану в с. Саф'яни (пам'ятка археології національного значення) встановлюється охоронна зона радіусом 50 м [16; 17; 25; 26].

Режим використання: у разі виявлення археологічних знахідок під час земляних робіт виконавець зобов'язаний зупинити роботи та протягом однієї доби повідомити уповноважений орган охорони культурної спадщини.

3.3. Визначення параметрів санітарно-захисних зон навколо об'єктів, що становлять загрозу здоров'ю населення

На території громади (за межами населеного пункту) знаходяться об'єкти, що потребують встановлення санітарно-захисних зон (СЗЗ) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 [6], див. табл. 3.3.

Режим використання: у межах СЗЗ забороняється розміщення житлових будинків, дитячих та лікувальних закладів, спортивних споруд, парків, висаджування плодово-ягідних дерев і чагарників.

Таблиця 3.3

Розмір санітарно-захисних зон для режимоутворюючих об'єктів

Об'єкт	Розмір СЗЗ	Нормативний документ
Птахоферма	200 м	п. 7.6.4 ДБН Б.2.2-12:2019
Молочно-товарна ферма	200 м	п. 7.6.4 ДБН Б.2.2-12:2019
Господарські двори	100 м	п. 7.6.4 ДБН Б.2.2-12:2019
Тракторна бригада	100 м	п. 7.6.4 ДБН Б.2.2-12:2019

Санітарно-захисні зони навколо режимоутворюючих об'єктів сільського господарства відображені на рисунку 3.7.

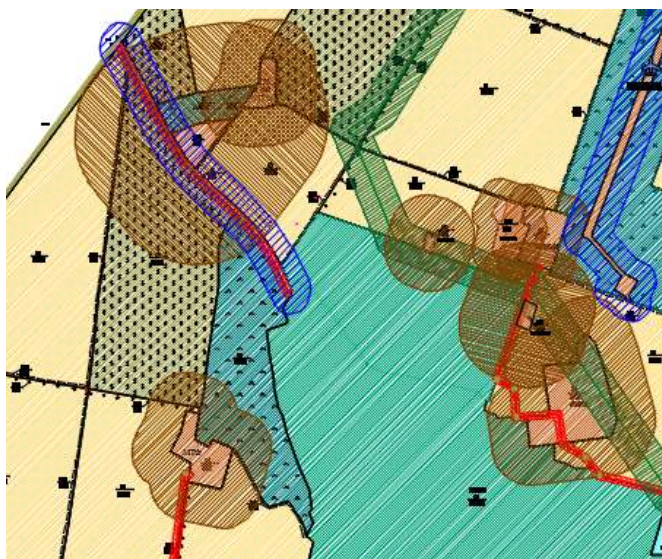


Рис. 3.7 Санітарно-захисні зони навколо об'єктів сільського господарства

У межах санітарно-захисних зон господарських дворів та тракторної бригади забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Санітарно-захисна зона кладовища традиційного поховання

На території Бросківського старостинського округу знаходяться два кладовища традиційного поховання: одне з яких - в межах населеного пункту, а друге - за його межами.

Відповідно до ДСанПіН 2.2.2.028-99, навколо кладовища традиційного поховання встановлюється СЗЗ шириною не менше 300 м (для поховання урн після кремації – не менше 100 м) [11] (див. рис. 3.8).



Рис. 3.8 Встановлення санітарно-захисної зон навколо кладовища традиційного поховання

Вимоги до ділянки: відсутність затоплення, підтоплення, зсувів; наявність схилу у протилежний бік від населеного пункту; рівень ґрунтових вод не менше 2 м.

Санітарно-захисна зона звалища твердих побутових відходів (ТПВ)

Звалища відходів - це території, на яких безконтрольно накопичуються побутові, будівельні та інші відходи. Часто для зменшення обсягу відходів їх підпалюють, що є неприпустимим, оскільки звалища є серйозним джерелом забруднення повітря та води. Відсутність належного обладнання на таких звалищах призводить до потрапляння продуктів гниття у ґрунт і підземні води, які використовуються для водопостачання.

Температура гниття на звалищах може бути настільки високою, що це викликає займання, а в атмосферу викидаються шкідливі речовини. Наприклад, при тлінні поліетиленового пакета вивільняється понад 70

небезпечних хімічних сполук. Такі звалища також сприяють розмноженню комах і гризунів, які є переносниками інфекційних захворювань, таких як лептоспіроз, сказ та чума.

Згідно з Законом України "Про відходи", забороняється несанкціоноване скидання відходів на території міст та інших населених пунктів. Власники відходів, до яких належать громадяни, підприємства та організації, зобов'язані дотримуватися вимог щодо їх утилізації. Порухення цих вимог тягне за собою адміністративну, цивільну або кримінальну відповідальність, залежно від тяжкості завданої шкоди довкіллю.

Таким чином, викидання сміття у невстановлених місцях призводить до забруднення навколишнього середовища і є підставою для притягнення до відповідальності. Важливо, щоб власники відходів дотримувалися законодавства та не допускали засмічення територій.

На території громади (за межами населеного пункту) знаходиться звалище ТПВ площею 3,76 га. Відповідно до Закону України «Про управління відходами» та ДСанПіН 173-96, навколо звалища встановлюється СЗЗ шириною 500 м [10; 19].

На підставі Закону України «Про управління відходами» (чинна редакція, що замінила Закон «Про відходи») санітарно-захисну зону звалища твердих побутових відходів встановлено шириною 0,5 км (рис. 3.9) [19].

Відповідно до нормативних вимог, регламентуються наступні мінімальні відстані від об'єкта розміщення відходів: до житлової забудови – не менше 500 м; до сільськогосподарських угідь – не менше 200 м; до лісових масивів – не менше 50 м.

Забороняється розміщення звалища твердих побутових відходів у зонах живлення підземних вод, на територіях I та II поясів санітарної охорони водозаборів, а також у зонах активного карсту, зсувних процесів та затоплення [19]. Зазначені обмеження спрямовані на запобігання забрудненню ґрунтових вод, збереження родючості прилеглих сільськогосподарських земель та забезпечення санітарно-епідеміологічної

безпеки населення.

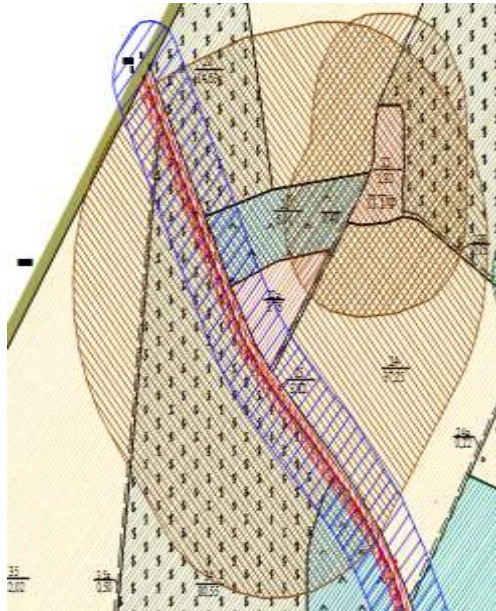


Рис. 3.9 Санітарно-захисна зона навколо звалища твердих побутових відходів (ширина 0,5 км)

3.4. Охорона навколишнього природного середовища та встановлення прибережних захисних смуг водних об'єктів

Відповідно до статті 113 Земельного кодексу України та статей 59, 93 Водного кодексу України, вздовж річок, ставків та водосховищ встановлюються водоохоронні зони та прибережні захисні смуги (ПЗС) з метою охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення та вичерпання [2; 3].

Територія Саф'янівської громади розташована в межах басейну річки Дунай (Кілійське гирло). На відстані 3-5 км на південь від с. Броска проходить державний кордон по р. Дунай. На території наявна також мережа меліоративних каналів та тимчасових водотоків.

В таблиці 3.4 представлено ширину прибережні захисні смуги для водних об'єктів.

Встановлення прибережних захисних смуг

Водний об'єкт	Ширина ПЗС	Нормативний документ
Річка Дунай (велика річка)	100 м	ст. 60, 88, 89 ВКУ [3]
Тимчасові водотоки (балки, суходоли)	25 м	ст. 60, 88, 89 ВКУ [3]
Ставки площею < 3 га	50 м	ст. 60, 88, 89 ВКУ [3]

Водоохоронна зона р. Дунай встановлюється шириною не менше 2 км.

Режим використання ПЗС

Забороняється: розорювання земель (крім підготовки до залуження); садівництво та городництво; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних та навігаційних); влаштування звалищ; скидання неочищених стічних вод; застосування пестицидів та добрив.

Дозволяється: сінокосіння; випасання худоби за умови дотримання норм навантаження; захисне заліснення; облаштування рекреаційних зон за умови дотримання природоохоронних вимог [2; 38].

За результатами натурного обстеження, стан прибережних смуг вздовж тимчасових водотоків оцінюється як незадовільний (фіксуються випадки розорювання до урізу води, засмічення відходами).

Рекомендовано: провести інвентаризацію меж ПЗС з винесенням їх у натуру (встановлення межових знаків); створити захисні лісонасадження вздовж тимчасових водотоків (ширина 10-15 м); провести розчистку русел від сміття та наносів; розробити проєкт організації території водоохоронних зон.

РОЗДІЛ IV

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ У ДЗК

4.1. Формування електронного документа та внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру

Відповідно до статті 112 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі (ДЗК) у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації [2]. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Отже, для набуття юридичної сили запроектованих у роботі обмежень у використанні земель на території Бросківського старостинського округу Саф'янівської сільської громади необхідно провести їх державну реєстрацію у встановленому порядку.

Інтеграція відомостей про встановлені обмеження до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру дозволяє здійснювати автоматизований превентивний контроль за забудовою. Зокрема, наявність у цифровій базі даних інформації про межі охоронних та санітарно-захисних зон унеможливорює помилкове надання містобудівних умов та обмежень для об'єктів, розташованих у межах таких зон, що значно знижує ризики незаконного будівництва [3; 22].

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», до ДЗК вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель на підставі [13]: усіх видів документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій» [12]; договору; рішення суду.

Виходячи з вищевикладеного, для встановлення обмежень має бути розроблена відповідна землевпорядна документація - проект землеустрою

щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Перелік видів документації із землеустрою та повний перелік документів, що має містити кожен вид документації, наведено у Законі України «Про землеустрій» [12].

Повноваження щодо надання дозволу на розробку документації, порядок погодження і затвердження документації із землеустрою чітко регламентує Земельний кодекс України [2].

Проекти землеустрою щодо обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів погоджуються в обов'язковому порядку (див. табл. 4.1)

Таблиця 4.1

Органи погодження та їх сфера відповідальності

Орган погодження	Сфера відповідальності
Територіальний орган Держгеокадастру	Земельні відносини
Структурний підрозділ РДА у сфері містобудування та архітектури	Містобудівні умови
Територіальний орган водного господарства	Водні об'єкти
Центральний орган охорони навколишнього природного середовища	Екологічна безпека

Крім того, проекти землеустрою погоджуються з власниками та користувачами земельних ділянок, які включаються до території обмежень без їх вилучення (крім випадків, коли обмеження безпосередньо встановлені законом або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами). Затвердження проекту здійснюється його замовником (Саф'янівською сільською громадою) [2; 12].

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви: власника земельної ділянки; користувача земельної ділянки

державної чи комунальної власності; особи, на користь якої встановлені обмеження.

Для державної реєстрації обмеження заявник подає Державному кадастровому реєстратору наступні документи [13]: заяву про державну реєстрацію обмеження за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру; документ, що підтверджує виникнення, зміну та припинення обмеження; електронний документ, що містить результати робіт із землеустрою (сформований у встановленому форматі XML).

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється протягом 14 робочих днів з дня реєстрації заяви про надання послуги – безоплатно. До Державного земельного кадастру вносяться відомості про обмеження у використанні земель [13] (див. табл. 4.2).

Таблиця 4.2

Класифікація обмежень у використанні земель

Категорія відомостей	Зміст
Ідентифікація обмеження	назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами)
Просторові дані	контури обмеження з координатами поворотних точок та довжиною
Площа обмеження	площа (в цілому і за окремими контурами)
Режим використання	перелік заборонених видів діяльності та обов'язків з посиланням на нормативно-правові акти, строк дії обмеження
Опис режимоутворюючого об'єкта	найменування, контури меж, площа, характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження
Документи-підстави	назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження, електронні копії

Підстави для відмови у наданні адміністративної послуги

Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні адміністративної послуги з державної реєстрації обмежень включає [13] (див. табл. 4.3).

Таблиця 4.3

Підстави для відмови у державній реєстрації обмежень у використанні земель

№	Підстава для відмови
1	Обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації
2	Обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора
3	Із заявою звернулася неналежна особа
4	Подані документи не відповідають вимогам законодавства
5	Заявлене обмеження вже зареєстроване

Для отримання повної інформації щодо кількості земель, що підпадають під обмеження господарської діяльності внаслідок встановлення обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів, розраховано кількісну характеристику земель, на які поширюються обмеження (таблиця 4.4).

Аналіз таблиці 4.4 свідчить, що в межах розробленого проекту землеустрою: санітарно-захисні зони складають 318,7614 га (10,54% від загальної площі землекористування); охоронні зони складають 382,3563 га (12,64% від загальної площі); загальна площа земель, на які поширюються обмеження, становить 701,1177 га, що дорівнює 23,18% від загальної площі території Саф'янівської сільської громади.

На основі проведених розрахунків складено детальний перелік обмежень прав на земельні ділянки із зазначенням площ за видами угідь (таблиця 4.5).

Таблиця 4.4

Кількісна характеристика землекористування режимоутворюючих
об'єктів та територій і їх охоронних зон

Назва режимоутворюючого об'єкту	Вид охоронної зони	Площа зони дії обмеження	
		га	від загальної площі землекористування сільської ради
1	2	3	4
Птахоферма (2,92 га)	Санітарна-захисна зона	28,0900	0.93
Молочно-товарна ферма (6,48 га)		36,5224	1.21
Птахоферма (0,43 га)		18,0551	0.60
Господарський двір (16,50 га)		48,5208	1.60
Господарський двір (4,35 га)		11,7900	0.39
Тракторна бригада (5,97 га)		13,5708	0.45
Кладовище традиційного поховання (за межами нас.п.), (0,96 га)		40,5989	1.34
Звалище твердих побутових відходів (3,76 га)		121,6134	4.02
Всього		318,7614	10.54
Підземний газопровід, (d= 250 мм)	Охоронна зона	239,6516	7.92
ЛЕМ ПЛ 110 кВ		31,1624	1.03
Геодезичний пункт ДГМ 1 класу		0,0004	0.00
Нівелірний пункт ДГМ 1 класу		0,0004	0.00
Автомоб. дорога (3,82 га)		34,4532	1.14
Автомобільна дорога (1,15 га)		23,0002	0.76
Аеропорт зі злітно-пос. смугою (11,11 га)		54,0881	1.79
Всього		382,3563	12.64
Всього разом		701,1177	23.18

Таблиця 4.5

Обмеження прав на земельні ділянки

№	Код обмеження	Тип встановленого обмеження	Об'єкти, які обмежують права на земельну ділянку	Площа всього, га	в т.ч. за угіддями			
					Рілля	Пасовища	Виноградники	Сади
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	-	Охоронна зона	Геодезичний пункт 1 класу	0,0004	0,0004	-	-	-
2	-		нівелірний пункт 1 класу	0,0004	0,0004	-	-	-
3	15.4		Підземний газопровід, діаметром 250 мм	239,6516	208,7716	7,9800	13,7600	9,1400
4	16.4		ЛЕМ ПЛ 110 кВ	31,1624	30,8724	0,2900	-	-
5	11.2		Автомобільні дороги	57,4534	38,0434	6,6600	12,7500	-
6	11.3		Аеропорт зі злітно-посадковою смугою	54,0881	2,2700	51,8181	-	-
7	10.2	Санітарно-захисна зона	Звалище твердих відходів	121,6134	59,6979	10,4200	51,4955	-
8	10.11		Кладовище традиційного поховання	40,5989	38,7689	1,8300	-	-
9	9.25		Тракторна бригада	13,5708	8,9300	4,6400	-	-
10	9.1		Господарські двори	60,3108	60,3108	-	-	-
11	9.1		Птахоферма	46,1499	37,2199	-	8,9300	-
12	9.1		Молочно-товарна ферма	36,5224	21,7424	11,1200	3,6600	-
Всього				701,1225	506,6289	94,7581	90,5955	9,1400

Результати аналізу таблиці 4.5 свідчать, що найбільші площі обмежень припадають на рілля - 506,63 га (72,3% від загальної площі обмежень), що закономірно, враховуючи домінування цього виду угідь у структурі земельного фонду. Значні площі обмежень також зафіксовано на пасовищах (94,76 га) та виноградниках (90,60 га).

Кінцевим результатом роботи є оформлення планово-картографічного матеріалу: проект землеустрою щодо організації і встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Саф'янівської сільської громади (Додаток Б) і таблиця Характеристика запроектованих обмежень на території громади (Додаток В).

4.2. Економічна ефективність та екологічне значення встановлених обмежень для розвитку Саф'янівської громади

Встановлення обмежень у використанні земель є невід'ємною складовою сталого розвитку територій, яка забезпечує баланс між господарською діяльністю, соціальними потребами населення та збереженням навколишнього природного середовища. Ефективність запроектованих обмежень оцінюється за трьома складовими: економічною, екологічною та соціальною.

Економічна ефективність встановлених обмежень – прямі економічні ефекти представлена у таблиці 4.6.

Таблиця 4.6

Прямі економічні ефекти

№	Ефект	Характеристика
1	Запобігання збиткам від аварій	Чітке визначення меж охоронних зон газопроводів, ЛЕП, водогонів знижує ризик аварій. За даними Ізмаїльського УЕГГ, вартість ліквідації одного пошкодження магістрального газопроводу може сягати 500-800 тис. грн
2	Зменшення витрат на судові спори	Зареєстровані в ДЗК обмеження створюють прозору правову основу для земельних відносин

№	Ефект	Характеристика
3	Підвищення інвестиційної привабливості	Чітко визначені зони обмежень зменшують ризики для інвесторів
4	Оптимізація сільгоспвиробництва	Обмеження на площі 701,12 га дозволяють зосередити інтенсивне виробництво на екологічно безпечних ділянках

Опосередковані економічні ефекти – це збереження вартості нерухомості (встановлення СЗЗ навколо звалища ТПВ (121,61 га) та кладовища (40,60 га) запобігає зниженню ринкової вартості житлової та комерційної нерухомості в с. Броска. За оцінками, відсутність належних СЗЗ може знижувати вартість земельних ділянок у радіусі 500 м на 20–30%) та економія бюджетних коштів на відшкодування шкоди здоров'ю населення.

Розрахунок економічної ефективності (базуючись на даних Саф'янівської сільської громади станом на 2026 рік) наведено в таблиці 4.7.

Таблиця 4.7

Показники економічної ефективності встановлення обмежень

Показник	Значення
Загальна площа земель з встановленими обмеженнями, га	701,12
Частка площі обмежень у загальній площі громади	23,18%
Орієнтовні витрати на розробку проекту, тис. грн	850-1200
Орієнтовні витрати на реєстрацію обмежень у ДЗК, тис. грн	0 (безоплатно)
Запобігання збиткам від аварій (щорічно), тис. грн	500-800
Підвищення вартості земельних ділянок (середнє)	5-10%
Термін окупності проекту, років	1-3

Встановлення обмежень на площі 701,12 га, що становить 23,18% від загальної площі громади, свідчить про значний вплив на територіальне планування та управління земельними ресурсами. Це може допомогти у

збереженні екологічної рівноваги та запобіганні конфліктам між різними користувачами землі. Орієнтовні витрати на розробку проекту в межах 850-1200 тис. грн є помірними в контексті потенційних вигод, які можуть бути отримані від запобігання збиткам та підвищення вартості земель. Витрати на реєстрацію обмежень у Державному земельному кадастрі є безкоштовними, що знижує фінансовий тягар на громаду та стимулює впровадження обмежень. Щорічне запобігання збиткам від аварій у розмірі 500-800 тис. грн підкреслює економічну доцільність встановлення обмежень. Це не лише зменшує ризики для населення, але й зберігає фінансові ресурси громади. Зростання вартості земельних ділянок на 5-10% є важливим показником, що свідчить про позитивний вплив обмежень на ринок нерухомості. Це може залучити інвестиції та сприяти розвитку громади. Термін окупності проекту в 1-3 роки є вигідним, оскільки швидке повернення інвестицій дозволяє громадам швидше отримувати вигоди від впроваджених обмежень.

Отже, встановлення обмежень у використанні земель є економічно ефективним заходом, який не лише покращує екологічну ситуацію, але й сприяє економічному розвитку громади через підвищення вартості земель і запобігання збиткам.

Екологічне значення встановлених обмежень – основні екологічні ефекти представлені у таблиці 4.8.

Таблиця 4.8

Основні екологічні ефекти

№	Ефект	Характеристика
1	Охорона водних ресурсів	ПЗС р. Дунай (100 м) та ставків (50 м) запобігають потраплянню забруднювальних речовин у водні об'єкти
2	Зменшення хімічного навантаження на ґрунти	У межах СЗЗ обмежується застосування мінеральних добрив та пестицидів

№	Ефект	Характеристика
3	Зменшення викидів забруднювальних речовин	СЗЗ навколо птахоферм та МТФ (82,67 га) створюють буферну зону між джерелами забруднення і житловою забудовою
4	Захист біорізноманіття	Охоронна зона аеропорту з обмеженням на діяльність, що сприяє скупченню птахів, зменшує ризики для орнітофауни (понад 120 видів птахів)
5	Санітарно-гігієнічний захист населення	СЗЗ навколо звалища ТПВ (121,61 га) та кладовища (40,60 га) запобігають потраплянню патогенних мікроорганізмів у ґрунтові води та повітря

Отже, встановлення природоохоронних зон (ПЗС) навколо річок і ставків є ефективним заходом для запобігання забрудненню водних об'єктів. Це допомагає зберегти якість води та екосистеми, що залежать від цих ресурсів.

Обмеження використання мінеральних добрив і пестицидів у межах санітарно-захисних зон (СЗЗ) сприяє покращенню якості ґрунтів. Це важливо для збереження родючості та здоров'я екосистем.

Створення буферних зон навколо птахоферм і молочних товарних ферм (МТФ) допомагає знизити негативний вплив забруднюючих викидів на житлові райони. Це зменшує ризики для здоров'я населення.

Охоронні зони, зокрема навколо аеропортів, обмежують діяльність, що може призвести до скупчення птахів, що, в свою чергу, знижує ризики для орнітофауни. Це важливо для збереження різноманіття видів.

Санітарно-захисні зони навколо сміттєзвалищ і кладовищ запобігають потраплянню патогенних мікроорганізмів у ґрунтові води та повітря, що є критично важливим для здоров'я населення.

Соціальне значення проекту встановлених обмежень представлено в таблиці 4.9.

Основні екологічні ефекти

№	Ефект	Характеристика
1	Покращення умов проживання	Чітке визначення СЗЗ гарантує мешканцям неможливість розміщення нових шкідливих виробництв поблизу житла
2	Створення правової визначеності	Зареєстровані в ДЗК обмеження дозволяють власникам земельних ділянок планувати господарську діяльність без ризику порушення законодавства
3	Залучення інвестицій	Прозорі правила землекористування підвищують довіру до місцевої влади та сприяють залученню коштів на розвиток соціальної інфраструктури
4	Зменшення соціальної напруги	Встановлення СЗЗ навколо звалища ТПВ та кладовища усуває конфлікти між мешканцями та комунальними службами

Визначення санітарно-захисних зон (СЗЗ) є критично важливим для забезпечення здорового середовища проживання. Чітке регулювання цих зон гарантує, що нові шкідливі виробництва не можуть бути розміщені поблизу житлових районів, що знижує ризики для здоров'я мешканців і покращує якість їхнього життя. Це також сприяє формуванню більш комфортного і безпечного житлового середовища.

Реєстрація обмежень у Державному земельному кадастрі (ДЗК) забезпечує правову визначеність для власників земельних ділянок. Це дозволяє їм планувати свою господарську діяльність без страху порушення законодавства, що, в свою чергу, сприяє стабільності та розвитку місцевої економіки.

Прозорі правила землекористування, які виникають внаслідок встановлення СЗЗ, підвищують довіру до місцевої влади. Це може стимулювати інвесторів вкладати кошти в розвиток соціальної інфраструктури, що є важливим фактором для економічного зростання

регіонів. Інвестиції в свою чергу можуть призвести до покращення інфраструктури, створення нових робочих місць і підвищення загального рівня життя населення.

Встановлення СЗЗ навколо сміттєзвалищ та кладовищ допомагає усунути конфлікти між мешканцями та комунальними службами. Це зменшує соціальну напругу, пов'язану з екологічними проблемами, і сприяє покращенню взаємин між громадою та органами місцевого самоврядування.

Отже, встановлення санітарно-захисних зон має значний позитивний вплив на екологічну, соціальну та економічну ситуацію в регіонах, що робить їх важливим інструментом для забезпечення сталого розвитку.

Інтегральна оцінка ефективності проекту

Для обґрунтування доцільності встановлення обмежень у використанні земель у межах Саф'янівської територіальної громади проведено інтегральну оцінку ефективності проєкту (табл. 4.10). Такий підхід дозволяє врахувати не лише кількісні показники (площу, частку ріллі, кількість об'єктів), але й якісні ефекти - екологічні, соціальні, економічні та інституційні.

За результатами дослідження встановлено обмеження на площі 701,12 га, що становить 23,18% загальної території Саф'янівської громади. Така частка є достатньою для ефективного контролю за використанням земель та запобігання їх деградації, водночас не блокуючи господарську діяльність.

У межах проєкту ідентифіковано 12 типів режимоутворюючих об'єктів, що забезпечує комплексний характер обмежень (водоохоронні зони, санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж, об'єкти природно-заповідного фонду тощо). Частка ріллі в зоні обмежень становить 506,63 га (72,3%) - це принципово важливий показник, оскільки рілля є найбільш цінним та водночас вразливим видом сільськогосподарських угідь.

Таблиця 4.10

Інтегральна оцінка ефективності проекту

Критерій	Характеристика / значення
Загальна площа встановлених обмежень	701,12 га (23,18% території)
Кількість ідентифікованих режимоутворюючих об'єктів	12 типів
Частка ріллі в зоні обмежень	506,63 га (72,3%)
Запобігання щорічним збиткам від аварій	500–800 тис. грн
Екологічний ефект	Зменшення забруднення водних об'єктів, збереження біорізноманіття, санітарний захист населення
Соціальний ефект	Покращення умов проживання 3,7 тис. осіб, правова визначеність, зменшення соціальної напруги
Термін окупності проекту	1–3 роки
Відповідність стратегічним документам	Стратегія розвитку Саф'янівської СТГ, Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 рр.

Економічна ефективність. Запобігання щорічним збиткам від аварій на інженерних мережах оцінюється в 500-800 тис. грн. Чіткий кадастровий облік обмежень знижує ризики пошкодження комунікацій, несанкціонованої забудови в охоронних зонах та інших порушень, що призводять до техногенних аварій. Додатковим економічним ефектом є підвищення вартості земельних ділянок на 5-10% завдяки правовій визначеності. Термін окупності проекту - 1-3 роки, що для природоохоронних та кадастрових проєктів є високоефективним показником.

Екологічний ефект виявляється у зменшенні хімічного навантаження на

грунти, охороні водних ресурсів річки Дунай (завдяки дотриманню прибережних захисних смуг), збереженні біорізноманіття, а також у належному санітарно-гігієнічному захисті населення від впливу промислових та комунальних об'єктів.

Соціальний ефект полягає у покращенні умов проживання 3,7 тис. осіб, створенні правової визначеності для землекористувачів та зменшенні соціальної напруги, пов'язаної із земельними спорами.

Інституційна відповідність. Проєкт узгоджується зі Стратегією розвитку Саф'янівської сільської територіальної громади та Державною стратегією регіонального розвитку на 2021-2027 роки, що підтверджує його легітимність і довгострокову перспективу.

Реалізація проєкту та державна реєстрація встановлених обмежень у Державному земельному кадастрі та Містобудівному кадастрі (з можливістю автоматизованого превентивного контролю за забудовою) є необхідною умовою для сталого розвитку Саф'янівської громади, залучення інвестицій у переробний сектор та забезпечення належного рівня екологічної безпеки.

ВИСНОВКИ

У межах кваліфікаційної роботи розроблено проєкт землеустрою щодо організації та встановлення обмежень у використанні земель на території Бросківського старостинського округу Саф'янівської сільської територіальної громади Ізмаїльського району Одеської області.

1. Систематизовано теоретико-правові засади встановлення обмежень у використанні земель. Класифіковано види обмежень відповідно до Переліку (Додаток 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру) та охарактеризовано правовий режим охоронних зон згідно із Земельним, Водним і Повітряним кодексами України, законами «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», «Про транспорт», «Про управління відходами», «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 173-96, а також постановами КМУ №1455 (2022) та №1747.

2. Проведено інвентаризацію та ідентифікацію режимоутворюючих об'єктів на території Бросківського старостинського округу. Виявлено: пункти ДГМ (1 геодезичний, 1 нівелірний), лінії електропередач ПЛ 110 кВ, підземний водопровід (Ø 300 мм), підземний магістральний газопровід (Ø 250 мм), автомобільну дорогу М15, аеропорт із злітно-посадковою смугою, об'єкти агропромислового комплексу (птахоферми, молочно-товарні ферми, господарські двори, тракторну бригаду), два кладовища, звалище твердих побутових відходів (3,76 га), а також враховано прикордонну смугу (зона державного кордону з Румунією).

3. Обґрунтовано межі та встановлено правовий режим використання охоронних зон об'єктів інженерної інфраструктури: геодезичних пунктів (1 м), ліній електропередач ПЛ 110 кВ (20 м), водопроводу (10 м), газопроводу (100 м), автодороги М15 (100 м), аеропорту (100 м). Для об'єкта історико-культурної спадщини (курган у с. Саф'яни) визначено відповідні охоронні зони згідно із законодавством.

4. Визначено параметри санітарно-захисних зон навколо об'єктів, що становлять загрозу здоров'ю населення: для птахоферм – 200 м, молочно-товарної ферми – 200 м, господарських дворів – 100 м, тракторної бригади – 100 м, кладовища традиційного поховання – 300 м, звалища твердих побутових відходів – 500 м.

5. Встановлено прибережні захисні смуги водних об'єктів: для річки Дунай (Кілійське гирло) – 100 м, для тимчасових водотоків – 25 м, для ставків площею менше 3 га – 50 м відповідно до Водного кодексу України. Запропоновано заходи з охорони навколишнього природного середовища, зокрема проведення інвентаризації прибережних смуг, створення захисних лісонасаджень та розчистку русел.

6. Розраховано кількісні показники площ земель, на які поширюються встановлені обмеження: загальна площа – 701,12 га (23,18 % території). Деталізація за видами угідь: рілля – 506,63 га (72,3 % площі обмежень), пасовища – 94,76 га, виноградники – 90,60 га, сади – 9,14 га.

7. Обґрунтовано процедуру формування електронного документа (XML-файл) та порядок внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення ДЗК (постанова КМУ №1051). Реєстрація здійснюється безоплатно протягом 14 робочих днів.

8. Оцінено економічну ефективність встановлених обмежень: запобігання щорічним збиткам від аварій на інженерних мережах (500–800 тис. грн), підвищення вартості земельних ділянок на 5-10 %. Визначено екологічне значення: охорона водних ресурсів Дунаю, зменшення хімічного навантаження на ґрунти, захист біорізноманіття (понад 120 видів птахів), санітарний захист населення. Констатовано, що реалізація проєкту сприяє сталому розвитку Саф'янівської громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : офіц. текст. Київ : КМ, 2013. 96 с.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Відомості Верховної ради України. 2001. ст. 544.
3. Повітряний кодекс України : Закон України від 19.05.2011 р. № 3393-VI (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Відомості Верховної ради України. 2011. № 48-49. ст. 536.
4. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 07.12.1984 р. № 80731-X (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Відомості Верховної Ради Української РСР (ВВР). 1984. № 51. ст. 1122.
5. Кримінальний кодекс України : Закон України від 01.09.2001 р. № 2341-III (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Відомості Верховної ради України. 2001. № 25-26. ст. 131.
6. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». [Чинний від 2019-10-01, зі змінами]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2019. 179 с. (Увага: документ має статус «Архівний» згідно з даними Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, однак застосовується у частинах, що не суперечать новому будівельному законодавству) .
7. ДБН В.2.2-8:2025 «Підприємства, будівлі і споруди для зберігання та переробки зерна. Основні положення» (наказ Мінрозвитку від 25.08.2025 № 1303)
8. ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги». [Чинний від 2015-07-01]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2015. 113 с.
9. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія». [Чинний від 2010-12-16]. Вид. офіц. Київ: Мінрегіон України, 2010. 128 с.
10. ДСТУ 8302:2015 «Інформація та документація. Бібліографічне посилання. Загальні вимоги та правила складання». [Чинний від 2016-07-01]. Вид. офіц. Київ: ДП «УкрНДНЦ», 2016. 37 с.

11. ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України». [Чинний від 1999-07-01]. Вид. офіц. Київ: Постанова Головного державного санітарного лікаря України, 1999. 15 с.

12. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 28.04.2026) .

13. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Редакція від 10.12.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 28.04.2026) .

14. Про електроенергетику : Закон України від 16.10.1997 р. № 575/97-ВР (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/575/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 28.04.2026).

15. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 01.07.2011 р. № 3041-17 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17> (дата звернення: 28.04.2026).

16. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-14 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2026. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення: 28.04.2026).

17. Про охорону археологічної спадщини: Закон України від 18.03.2004 р. № 1626-15 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1626-15> (дата звернення: 28.04.2026).

18. Про транспорт: Закон України від 10.11.1994 р. № 232/94-ВР (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-%D0%B2%D1%80> (дата

звернення: 28.04.2026).

19. Про управління відходами: Закон України від 05.03.1998 р. № 187/98-ВР (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/187/98-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 28.04.2026). *Увага: Закон втрачає чинність з 09.07.2028 у зв'язку з введенням в дію нового Закону України «Про управління відходами» від 20.06.2022 № 2320-ІХ* . Закон України «Про управління відходами» № 2320-ІХ від 20.06.2022

20. Про поховання та похоронну справу: Закон України від 10.07.2003 р. № 1102-ІV (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1102-15> (дата звернення: 28.04.2026).

21. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Дата оновлення: 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19> (дата звернення: 28.04.2026).

22. Порядок ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Офіційне видання, 2012. 71 с.

23. Порядок охорони геодезичних пунктів: постанова Кабінету Міністрів України від 08.11.2017 р. № 836 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Офіційне видання, 2017. 28 с.

24. Про затвердження Правил охорони електричних мереж: постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Офіційне видання, 1997. 78 с.

25. Про занесення пам'яток історії, монументального мистецтва та археології національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України: постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1761. Офіційне видання, 2001. 131 с.

26. Про занесення об'єктів культурної спадщини національного

значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України: постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 р. № 928. Офіційне видання, 2009. 96 с.

27. Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів: постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747 (зі змінами та доповненнями станом на 2026 рік). Офіційне видання, 2002. 54 с.

28. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й.М. Дорош. К.: ЦЗРУ, 2007. 236 с.

29. Дорош Й. Структурно-логічна модель формування обмежень у використанні земель / Й. Дорош // Землевпорядний вісник. 2007. № 7. С. 45-47

30. Офіційний вебпортал Саф'янівської сільської територіальної громади URL : <https://gromada.info/gromada/safyanivska/> (дата звернення: 28.04.2026).

31. Державна геодезична мережа України. <https://dgm.gki.com.ua> (дата звернення: 28.04.2026).

32. Публічна кадастрова карта України. URL : <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення: 28.04.2026).

33. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 01.05.2026)

34. Конвенція про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі, ратифікована Законом України № 436/96-ВР від 29.10.1996 р. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_032#Text (дата звернення: 01.05.2026)

35. Про регулювання містобудівної діяльності : Закону України № 3038-VI від 17.02.2011р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 01.05.2026)

36. Про прикордонний режим : постанова Кабінету Міністрів України

№ 1147 від 27.07.1998р. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-98-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.05.2026)

37. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України № 2145-IX від 12.05.2022р., <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 01.05.2026)

38. Водний кодекс України : Закон України від 06.06.1995р. № 213/95-ВР URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>

Характеристика запроектованих обмежень на території Саф'янівської сільської громади

№ п/п	Назва обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження, га	Підстава встановлення обмеження	Перелік заборон
1	2	3	4	5	6
1	Санітарно-захисні зони птахоферм, молочно-товарної ферми та господарських дворів	9.1	142,9783	ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]; Державні санітарні правила і норми “Тігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України” (ДСанПіН 2.2.2.028-99) [11]; ДБН Б.2.4-3-95 “Генеральні плани сільськогосподарських підприємств” [7];	розміщувати спортивні споруди, парки, дитячі установи, лікувально-профілактичні та оздоровчі установи; висаджувати плодово-ягідні дерева і чагарники
2	Санітарно-захисна зона тракторної бригади	9.25	13,5708	ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів [10]; ДБН Б.2.4-3-95 “Генеральні плани сільськогосподарських підприємств” [7]	будівництво житлових об’єктів, об’єктів соціальної інфраструктури та інших об’єктів, пов’язаних з постійним перебуванням людей.
3	Санітарно-захисна зона кладовища традиційного поховання	10.11	40,5989	Закон України «Про поховання та похоронну справу» [20]; Державні санітарні правила і норми “Тігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України” (ДСанПіН 2.2.2.028-99) [11];	будівництво житлових об’єктів, об’єктів соціальної інфраструктури та інших об’єктів, пов’язаних з постійним перебуванням людей.
4	Санітарно-захисна зона звалища твердих побутових відходів	10.2	121,6134	Закон України “Про управління відходами” [19];	будівництво житлових об’єктів, об’єктів соціальної інфраструктури та інших об’єктів, пов’язаних з постійним перебуванням людей;
	Всього		318,7614		

Продовж. додатку В

№ п/п	Назва обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження, га	Підстава встановлення обмеження	Перелік заборон
5	Охоронна зона вздовж підземного газопроводу, діаметром 250 мм	15.4	239,6516	Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [15]; Постанова № 1747 “Про затвердження правил охорони магістральних трубопроводів” [27];	будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі; розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів; будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди; будувати автомобільні дороги та залізничні колії, що проходять паралельно до магістрального газопроводу, крім випадків спорудження відомчих технологічних доріг підприємств магістральних газопроводів; влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, а також інших речовин, що спричиняють корозію; розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані із масовим скупченням людей; будувати огорожі відокремлення земельних ділянок приватної власності, лісових ділянок, садів, виноградників тощо; зберігати сіно, соломку, розбивати польові стани, табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки; висаджувати багаторічні насадження; облаштовувати цвинтарі, скотомогильники, переорювати (руйнувати) під'їдні шляхи та відомчі технологічні дороги до магістральних газопроводів; розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню.

Продовж. додатку В

№ п/п	Назва обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження, га	Підстава встановлення обмеження	Перелік заборон
6	Охоронна зона вздовж ЛЕП ПЛ 110 кВ	16.4	31,1624	Земельний кодекс України [2]; Закон України "Про електроенергетику" [14]; постанова №209 "Про затвердження правил охорони електричних мереж" [24];	стороннім особам заборонено перебувати на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підключення до електричних мереж; будувати житлові, громадські та дачні будинки; влаштовувати будь-які звалища; складати добрива, корми, торф, солом, дрова, інші матеріали; розпалювати вогнища; розташовувати автозаправні станції або інші сховища паливномастильних матеріалів; накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи; саджати дерева та інші багаторічні насадження; влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони,ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт; запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв; виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 тонн, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, паливно-мастильні матеріали.

Продовж. додатку В

№ п/п	Назва обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження, га	Підстава встановлення обмеження	Перелік заборон
7	Охоронні зони навколо геодезичних пунктів	-	0,0008	Порядок охорони геодезичних пунктів [23]	забороняється: виконувати господарські роботи (складування матеріалів, утримання худоби, розведення багать), завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам, а також виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на їхній стан.
8	Охоронна зона вздовж автомобільної дороги (М15)	11.2	57.4534	Закон України “Про транспорт” [18]; ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]; ДБН В.2.3-4-2015 “Автомобільні дороги” [8];	У межах смуги відведення автомобільних доріг забороняється: розташовувати будь-які споруди або об’єкти без погодження з власниками доріг та Державтоінспекцією; розміщувати контейнери для твердих побутових і харчових відходів; смітити, пошкоджувати дорожнє покриття, обладнання та зелені насадження; спалювати відходи та опале листя, складати їх для тривалого зберігання; скидати промислові, меліоративні та каналізаційні води в систему дорожнього злистоку; встановлювати намети та влаштовувати місця для відпочинку; прокладати нові або ремонтувати існуючі мережі в межах червоних ліній вулиць без дозволу органів місцевого самоврядування.
9	Охоронна зона аеропорту зі-злітно-посадковою смугою	11.3	54,0881	Повітряний кодекс України [3]; Земельний кодекс України [2]; Закон України “Про транспорт” [18]; ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” [6]	На приаеродромній території будівлі та природні об’єкти не повинні створювати загрозу польотам повітряних суден. Запроваджується особливий порядок діяльності, що може вплинути на безпеку авіації або створити перешкоди для наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження. До такої діяльності належать: будівництво, вибухові роботи, діяльність що сприяє скупченню птахів, установлення радіовипромінювальних та лазерних пристроїв, запуск ракет і радіозондів, викиди диму та газів, будівництво високовольтних ліній, висадка дерев. У смугах повітряних підходів обмежується спорудження об’єктів із масовим перебуванням людей та об’єктів підвищеної небезпеки. На відстані до 15 км від меж аеродрому забороняється відкрите складування харчових відходів, розміщення звалищ, спорудження об’єктів, що сприяють скупченню птахів. Погодження діяльності здійснюється органами місцевого самоврядування за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом із питань цивільної авіації. Експлуатант здійснює контроль за станом приаеродромної території та має право вимагати усунення перешкод (дерев, гілок, споруд). Порушення зобов'язують припинити діяльність за рішенням уповноваженого органу, а завдана шкода підлягає відшкодуванню згідно із законом.
Всього			382,3563		
Всього разом			701,1177		

