

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 ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ
БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ НА ТЕРИТОРІЇ М.
ОДЕСА**

Науковий керівник: ст. викладач,

Лідія СМОЛЕНСЬКА

(підпис)

Рецензент: професор,

Віктор МИХАЙЛЮК

(підпис)

Виконав здобувач заочної форми
навчання

Оксана СЛОБОДЕНЮК

(підпис)

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

Оксана СЛОБОДЕНЮК

(підпис)

ОДЕСА – 2026

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.зав. кафедри _____ Малащук О.С.

«___» _____ 2026 р.

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ ВИЩОЇ ОСВІТИ

СЛОБОДЕНЮК ОКСАНІ ВІКТОРІВНІ

1. Тема роботи проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса

Керівник роботи ст.викладач Смоленська Л.І., затверджений наказом по університету від «_04_» __02__2026 р. №09-з

2. Строк подання роботи здобувачем вищої освіти «_12_» _06_ 2026 р.

3. Вихідні дані до роботи:. Генплан Київського району м. Одеса; Зонінг Київського району м.Одеса; База даних Державного земельного кадастру.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити: Вступ; теоретичні основи та нормативно-правова база відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса; аналіз сучасного стану та обґрунтування вибору земельної ділянки; розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; охорона навколишнього природного середовища; висновки.0020

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): План визначення об'єктів містобудівного кадастру; план визначення меж містобудівного кадастру; план меж міського кварталу; план меж обмежень.

6. Дата видачі завдання « ____ » _____ 2026 р.

Календарний план виконання кваліфікаційної роботи

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Опрацювання законодавчої бази для написання кваліфікаційної роботи		
2.	Теоретичні основи та нормативно-правова база відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса		
3.	Аналіз сучасного стану та обґрунтування вибору земельної ділянки		
-	Природно-сільськогосподарська характеристика території (грунти, рельєф, гідрологія)		
-	Інженерно-геодезичні вишукування та існуючий стан території		
4.	Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки		
5.	Охорона навколишнього природного середовища		
6.	Написання висновків		
7.	Опрацювання графічного матеріалу		
8.	Оформлення кваліфікаційної роботи в цілому		
9.	Попередній захист кваліфікаційної роботи		

Здобувач вищої освіти _____ Оксана СЛОБОДЕНЮК

Керівник _____ Лідія СМОЛЕНСЬКА

Гарант ОПП _____ Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса. Слободенюк О.В. Кваліфікаційна робота. ОДАУ. Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 58 с. текстової частини, 15 таблиць, 11 рисунків, 16 джерела інформації.

Текстова частина включає: вступ, чотири розділи, висновки, список використаних джерел.

У першому розділі викладено теоретичні основи та нормативно-правова база відведення земельних ділянок для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса.

У другому розділі зроблено аналіз сучасного стану та обґрунтування вибору земельної ділянки, природно-сільськогосподарська характеристика території (грунти, рельєф, гідрологія), інженерно-геодезичні вишукування та існуючий стан території, обґрунтування місця розташування ділянки (аналіз містобудівних умов та обмежень).

Третій розділ присвячено розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У четвертому розділі розглянуто правові основи охорони навколишнього природного середовища, окреслено роль територіальних громад у природоохоронній діяльності.

У кваліфікаційній роботі в повному обсязі описана розробка науково обґрунтованого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з урахуванням особливостей містобудівної ситуації в м. Одеса.

Ключові слова: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, БАГАТОКВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, ПРАВО ВЛАСНОСТІ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ, ОДЕСА, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ НА ТЕРИТОРІЇ М. ОДЕСА.....	8
1.1 Правовий режим земель житлової та громадської забудови в Україні.....	8
1.2 Особливості набуття права власності на землю для будівництва багатоквартирних будинків.....	11
1.3 Огляд містобудівної документації м. Одеса (Генеральний план, Зонування).....	12
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	24
2.1 Природно-сільськогосподарська характеристика території (ґрунти, рельєф, гідрологія).....	24
2.2 Інженерно-геодезичні вишукування та існуючий стан території....	30
РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	35
3.1. Розподіл територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови.....	35
3.2. Визначення цільового призначення (Вид використання: 02.07) та обмежень.....	41
3.3. Виготовлення технічної документації (Кадастрові роботи, Поземельна книга).....	46
РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	51
ВИСНОВКИ.....	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	57

ВСТУП

Актуальність теми кваліфікаційної роботи зумовлена необхідністю раціонального використання земельних ресурсів у межах міської забудови та зростаючою потребою населення у якісному житлі. В умовах сталого розвитку міст, зокрема м. Одеса, важливого значення набуває ефективне планування територій, правильне формування та відведення земельних ділянок для житлового будівництва, що відповідає сучасним містобудівним, екологічним та соціально-економічним вимогам.

Землеустрій є ключовим інструментом державного регулювання земельних відносин, що забезпечує впорядкування територій, визначення правового режиму земель та створення умов для їх раціонального використання. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність є важливим етапом реалізації права власності на землю.

Місто Одеса характеризується високою щільністю забудови, інтенсивним розвитком інфраструктури та обмеженими земельними ресурсами, що обумовлює складність процесів відведення земельних ділянок. У таких умовах особливої уваги потребує врахування містобудівної документації, інженерно-геологічних умов, існуючих обмежень та обтяжень, а також забезпечення екологічної безпеки територій.

Метою даної кваліфікаційної роботи є розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правову базу у сфері земельних відносин та землеустрою;
- дослідити природні, економічні та містобудівні умови території об'єкта проєктування;
- визначити правовий режим земельної ділянки, наявні обмеження та обтяження;

розробити проєкт землеустрою із визначенням площі, меж та конфігурації ділянки;

- сформулювати графічні матеріали відповідно до вимог чинного законодавства.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка на території м. Одеса, що планується для відведення у власність.

Предметом дослідження є процес розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку.

Методи дослідження включають аналіз нормативно-правових актів, порівняльний аналіз, картографічні методи, геодезичні розрахунки та методи просторового моделювання.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання розробленого проєкту землеустрою у застосуванні отриманих підходів у діяльності органів місцевого самоврядування та землевласників.

Таким чином, тема кваліфікаційної роботи є актуальною, має теоретичне та практичне значення і спрямована на вирішення важливих завдань раціонального використання земельних ресурсів у межах міста.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ НА ТЕРИТОРІЇ М. ОДЕСА

1.1 Правовий режим земель житлової та громадської забудови в Україні

Правовий режим земель в Україні визначається передусім Земельним кодексом України, який встановлює основні засади поділу земель за цільовим призначенням, порядок набуття прав на землю та гарантії їх реалізації [1, с. 12-15]. Згідно зі ст. 19 ЗК України, всі землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій, серед яких особливе місце посідають землі житлової та громадської забудови [1, с. 38]. Ця категорія є основою для розміщення житлових масивів, об'єктів соціально-культурного, побутового, адміністративного та іншого призначення в межах населених пунктів.

Земельний кодекс України [1] визначає, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для:

- будівництва та експлуатації житлових будинків (одноквартирних, садибних, багатоквартирних);
- будівництва та експлуатації об'єктів громадського призначення (шкіл, лікарень, адміністративних будівель, торговельних центрів тощо);
- благоустрою територій, створення зелених зон, скверів, парків у межах забудови [1, с. 41].

Оскільки темою нашої роботи є розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, то також доцільно привести визначення категорії земель житлової та громадської забудови, надане у статті 38 ЗКУ:

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової

забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

В свою чергу землі житлової та громадської забудови поділяються за функціональним використанням на наступні підпункти наведені на рис. 1.1.



Рисунок 1.1.1. Функціональне використання земель житлової та громадської забудови

Особливістю правового режиму цієї категорії земель є те, що їх використання має здійснюватися відповідно до містобудівної документації - Генерального плану населеного пункту, плану зонування території (зонінгу) та детального плану території [2, с. 25]. Стаття 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає, що містобудівні умови та обмеження є обов'язковими для виконання при проєктуванні та будівництві об'єктів [6, с. 58].

Важливим аспектом правового режиму є також система обмежень у використанні земель. Згідно зі ст. 112 ЗК України, обмеження можуть встановлюватися у зв'язку з:

- перебуванням земельної ділянки в охоронних зонах (навколо інженерних комунікацій, об'єктів енергетики, водопроводу, каналізації тощо);
- наявністю санітарно-захисних зон навколо промислових об'єктів;
- розташуванням ділянки в зоні охорони пам'яток культурної спадщини;
- іншими містобудівними та природоохоронними вимогами [1, с. 215-218].

Для міста Одеси, яке має статус історичного населеного пункту, особливого значення набувають обмеження, пов'язані з охороною культурної спадщини. Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» [5] та рішень Одеської міської ради, в історичному ареалі міста діють спеціальні режими забудови, які регулюють поверховість, архітектурні рішення та матеріали будівництва.

Необхідність розроблення проєктів землеустрою обумовлена вимогами чинного законодавства, зокрема Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій». Відповідно до цих нормативно-правових актів, набуття права власності або користування земельною ділянкою в більшості випадків потребує здійснення землевпорядних робіт, результатом яких є відповідна документація із землеустрою.

Проєкти землеустрою є обов'язковими у випадках:

- відведення земельних ділянок у власність або користування;
- зміни цільового призначення земель;
- встановлення та закріплення меж земельних ділянок;
- формування нових земельних ділянок;
- впорядкування територій.

Вони забезпечують правову визначеність щодо меж земельної ділянки, її площі, цільового призначення та обмежень у використанні, що є необхідною умовою для державної реєстрації права власності.

Розроблення проєктів землеустрою здійснюється спеціалізованими організаціями або сертифікованими інженерами-землевпорядниками, що гарантує дотримання встановлених стандартів і вимог. Важливим етапом є погодження документації з відповідними органами влади та її подальше затвердження.

Таким чином, проєкти землеустрою є необхідним інструментом регулювання земельних відносин, що забезпечує законність набуття прав на земельні ділянки, прозорість їх використання та захист інтересів власників.

1.2 Особливості набуття права власності на землю для будівництва багатоквартирних будинків

Процедура набуття права власності на земельну ділянку для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку має низку особливостей, передбачених Земельним кодексом України [1] та Законом України «Про землеустрій» [4].

Перш за все, слід зазначити, що згідно зі ст. 40 ЗК України, громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків виключно у випадках, передбачених законом [1, с. 82]. Основними способами такого набуття є:

1. Приватизація земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок (для співвласників);
2. Викуп земельної ділянки з комунальної власності на аукціоні (для забудовників);
3. Безоплатна передача у власність для будівництва житла окремим категоріям громадян (ст. 121 ЗК України) [1, с. 234].

Для території м. Одеси, де землі перебувають у комунальній власності Одеської міської територіальної громади, найпоширенішим способом є придбання права власності на земельну ділянку через земельні торги (аукціон). Порядок проведення таких торгів регулюється ст. 135-139 ЗК України та Законом України «Про оренду землі» [1, с. 268].

Процедура відведення земельної ділянки включає наступні етапи (згідно зі ст. 123 ЗК України):

- Подання клопотання до міської ради про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою;
- Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- Погодження проєкту;
- Затвердження проєкту рішенням міської ради;
- Державна реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [1, с. 238-242].

Особливістю відведення земель під багатоквартирну забудову є необхідність врахування прибудинкової території. Згідно зі ст. 42 ЗК України, до земельної ділянки, відведеної для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, включається також територія, необхідна для забезпечення функціонування будинку (проїзди, підходи, дитячі та спортивні майданчики, зелені насадження) [1, с. 89].

1.3 Огляд містобудівної документації м. Одеси (Генеральний план, Зонування)

Одним з найважливіших питань в Україні на сьогодні є проблема територіального розвитку українських міст, планування міських територій та містобудівного регулювання забудови [2].

Містобудівний кадастр – державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційні ресурси будівельних норм, державні стандарти і правила для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів [6].

Відповідно до пункту 1 статті 22 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівний кадастр ведеться з урахуванням

даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення [1].

Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру, та іншими суб'єктами, визначеними цим Законом [1].

Процес створення містобудівного кадастру складається з трьох етапів, більш детально зображено на рисунку 1.3.1.

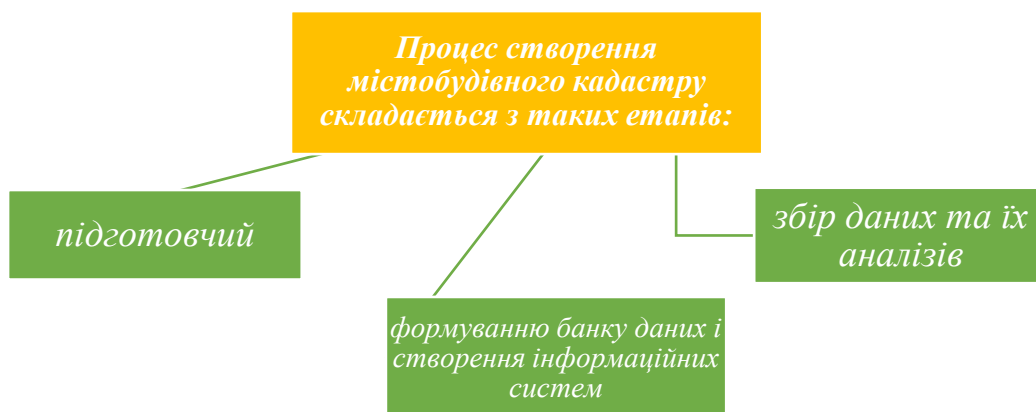


Рисунок 1.3.1. Етапи створення містобудівного кадастру

Містобудівна документація є ключовим інструментом регулювання земельних відносин у місті Одеса. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [6], до неї належать Генеральний план населеного пункту, план зонування території та детальні плани територій.

Містобудівний кадастр – державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційні ресурси будівельних норм, державні стандарти і правила для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів [2].

Відповідно до пункту 1 статті 22 Закону України «Про регулювання

містобудівної діяльності», містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення [4].

Відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються нормативно-правовими актами:

- Конституція України;
- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України "Про основи містобудування";
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- Закон України "Про Генеральну схему планування території України";
- Закон України "Про архітектурну діяльність";
- Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду";
- Закон України "Про землеустрій".

Ведення кадастру вирішує питання економічної оцінки окремих територій з метою встановлення розмірів податків, обліку власників і користувачів об'єктів кадастру, регулювання земельних та інших відносин, контроль реалізації рішень і постанов органів влади в галузі містобудування, земельних відносин – і має особливе значення для прийняття відповідних рішень та володіння необхідною, актуальною інформацією органів влади.

У період підготовчого етапу вивчають існуючі топографо-геодезичні та земельно-облікові матеріали, документи відводу земельних ділянок і права власності й користування ними, вивчають інвентаризаційні документи минулих років, а також інженерно-геологічну та екологічну ситуацію.

Кінцевим результатом підготовчого етапу є перелік об'єктів, які знаходяться на даній території, план території з зазначенням кодів її елементів і дані, яких

не вистачає для повноцінного створення кадастру. При цьому слід пам'ятати, що одиницею обліку в містобудівному кадастрі є об'єкт, такі об'єкти показано на рис. 1.3.2.



Рисунок 1.3.2. Одиниці обліку в містобудівному кадастрі

Основним документом вважається Закон України "Про основи містобудування", прийнятий Верховною Радою у листопаді 1992 року. Закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини [5].

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів [8].

Об'єктами містобудування на державному та регіональному рівнях є планувальна організація території, система розселення, система

взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування території України, її частин (груп областей), областей, адміністративних районів.

Об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно до:

- у населених пунктах - меж населених пунктів, їх функціональних зон (сельбищної, промислової тощо), житлових районів, мікрорайонів (кварталів), приміських зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні;
- за межами населених пунктів - меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи [8].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», у статті 22, зазначено, що містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному, обласному та районному рівнях, на рівні обласних центрів та міст обласного значення.



Рисунок.1.3.4 Одиниці обліку в містобудівному кадастрі

Інформація, що міститься в містобудівному кадастрі, є загальнодоступною, за винятком даних із обмеженим доступом, захист яких здійснюється суб'єктами інформаційних відносин згідно з чинним законодавством.

Відповідно до Закону України «Про Генеральну схему планування території України», ця схема затверджує пріоритети та концептуальні підходи до планування й використання територій країни. Вона включає текстові та графічні матеріали, що містять аналіз сучасного стану територій, основні напрями їх використання та пропозиції щодо реалізації схеми.

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визначає правові, економічні, соціальні й організаційні засади оновлення таких кварталів із заміною застарілої забудови.

Суб'єктами цього Закону є органи влади, місцевого самоврядування, інвестори-забудовники, власники/наймачі приміщень, власники земельних ділянок тощо.

Дія Закону не поширюється на об'єкти в охоронюваних археологічних зонах, історичних ареалах та в зонах охорони пам'яток.

Реконструкція має виконуватися з дотриманням нормативів у сфері землеустрою, містобудування, озеленення, санітарії, екології, поводження з відходами. Інвестор-забудовник зобов'язаний утилізувати відходи від знесення та сприяти повторному використанню будівельних матеріалів[5].

Закон «Про архітектурну діяльність» регулює правові та організаційні засади архітектурної діяльності, спрямованої на створення якісного житлового середовища, естетичність, економічну доцільність і надійність будівель[3].

Основу містобудівного кадастру становить топографо-геодезична інформація в єдиній системі координат із кадастровими кодами об'єктів. Її зміст визначається метою та завданнями міського кадастру. Обов'язковим є дотримання державних стандартів, зокрема ДБН 360-92* «Планування та забудова міських та сільських поселень» [9].

Містобудівну діяльність слід розглядати в трьох площинах:

- *Державні інтереси:* сталий розвиток територій, функціонування інженерно-транспортної інфраструктури, збереження ресурсів, охорона об'єктів спадщини та традиційних територій корінних народів.
- *Громадські інтереси:* сприятливі умови проживання, обмеження негативного впливу на довкілля, покращення екології, розвиток інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини.
- *Приватні інтереси:* реалізація прав та законних інтересів власників та орендарів землі й нерухомості.

Містобудівна діяльність не повинна суперечити, а ні державним, а ні громадським, а ні приватним інтересам. Державні, громадські та приватні інтереси в області містобудівної діяльності забезпечуються безумовним виконанням вимог нормативно-правових актів, державних містобудівних нормативів та правил, реалізацією містобудівної та проектної документації з метою забезпечення сприятливих умов проживання та контролю за їх виконанням. Узгодження державних, громадських та приватних інтересів в області містобудівної діяльності забезпечується органами державної влади,

місцевого самоврядування та судами в межах їх компетенції. А для цього необхідно мати комплексну систему законодавчих та нормативно-правових актів, чітко і однозначно визначаючих всі права та обов'язки усіх суб'єктів містобудівної діяльності [10].



Рисунок 1.3.2. Витяг з публічної кадастрової карти

Генеральний план м. Одеси є основним містобудівним документом, що визначає стратегічні напрямки розвитку міста, у тому числі територіальне планування житлової забудови. Чинний Генеральний план м. Одеси (затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 № 6266-VI) визначає [8]:

- функціональне зонування території міста;
- червоні лінії вулиць і доріг;
- розміщення об'єктів соціальної інфраструктури;
- зони охорони культурної спадщини;
- природоохоронні території та обмеження.

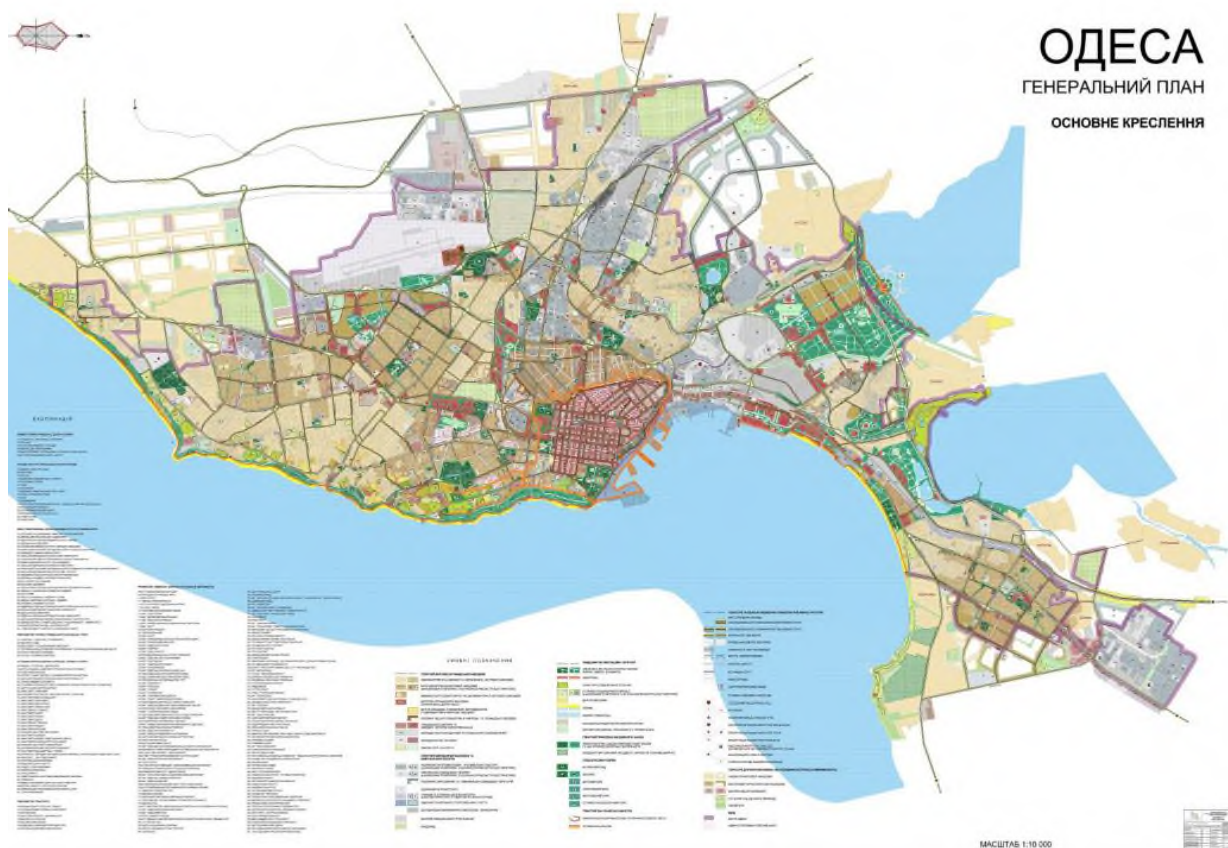


Рисунок 1.3.3. Генеральний план м. Одеси

Генеральним планом передбачено, що пріоритетними напрямками житлової забудови є: реконструкція та ущільнення забудови в центральних районах, а також комплексна забудова вільних територій у периферійних зонах (Таїрово, Котовського, Черемушки, Люстдорф) [8].

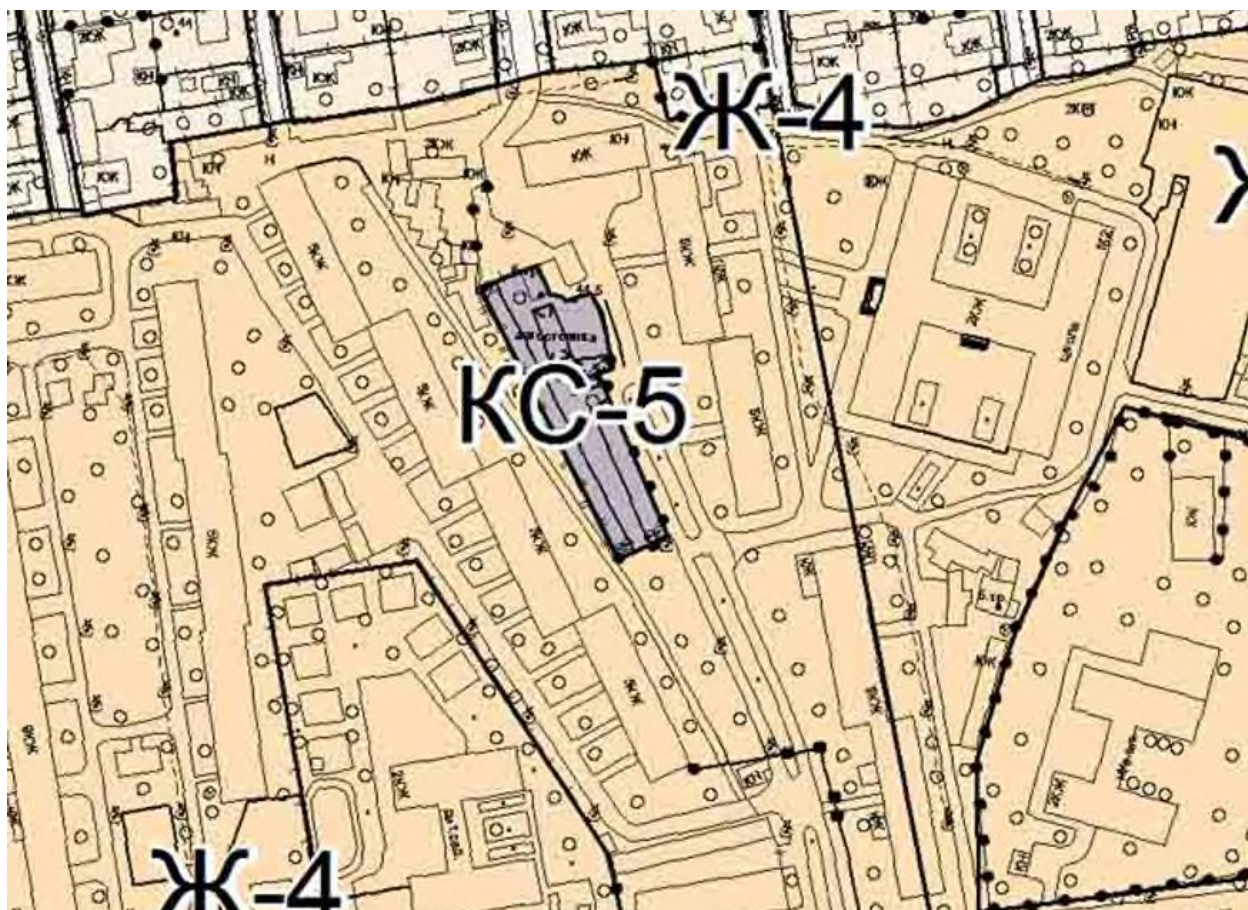


Рисунок 1.3.4. План зонування території (зонінг)

План зонування території (зонінг) є документом, що деталізує Генеральний план та встановлює містобудівні регламенти для кожної зони [6, с. 94]. Для м. Одеси план зонування поділяє територію на такі основні типи зон.

Таблиця 13.1. Основні типи зон

Тип зони	Позначення	Дозволене використання для житлової забудови
Житлова зона садибної забудови	Ж-1	Індивідуальні житлові будинки (1-2 поверхи)
Житлова зона багатоквартирної забудови (малої поверховості)	Ж-2	Будинки до 4 поверхів

Тип зони	Позначення	Дозволене використання для житлової забудови
Житлова зона багатоквартирної забудови (середньої поверховості)	Ж-3	Будинки 5-9 поверхів
Житлова зона багатоквартирної забудови (високої поверховості)	Ж-4	Будинки 10 і більше поверхів

Змішана житлова зона з громадськими об'єктами

Ж-г

Житлові будинки з вбудовано-прибудованими приміщеннями

Історичний ареал (з особливими умовами забудови)

I-a

Реконструкція з обмеженнями за поверховістю та архітектурою

Примітка: складено автором на основі [7; 8]

Важливим для розуміння процедури відведення є положення ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», згідно з якою містобудівні умови та обмеження є обов'язковим документом, що додається до проєкту землеустрою [6, с. 58]. Цей документ видається уповноваженим органом містобудування та архітектури (для м. Одеси - Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради) на підставі Генерального плану та плану зонування.

Крім того, для території м. Одеси діють спеціальні історико-архітектурні обмеження, затверджені рішенням Одеської обласної державної адміністрації «Про затвердження меж історичного ареалу м. Одеси та режимів використання». Відповідно до Закону України «Про охорону культурної

спадщини» [5], у межах історичного ареалу забороняється будівництво, що порушує історичне середовище, ландшафт та архітектурний ансамбль.

Таким чином, теоретичний аналіз нормативно-правової бази дозволяє зробити висновок, що процес відведення земельної ділянки для будівництва багатоквартирного будинку в м. Одесі є складним, багатоетапним та потребує врахування широкого спектру правових, містобудівних та природоохоронних вимог. Подальші розділи роботи будуть присвячені практичній реалізації цих вимог на прикладі конкретної земельної ділянки.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1 Природно-сільськогосподарська характеристика території (грунти, рельєф, гідрологія)

Об'єкт кваліфікаційної роботи розташований у межах Київського району міста Одеси.



Рисунок 2.1.1. Київський район міста Одеси

У рамках реформи децентралізації Київський район входить до складу Одеського району та Одеської міської територіальної громади. Територіальна громада самостійно управляє бюджетом, розвитком інфраструктури та місцевими послугами, а місто напряду взаємодіє з державним бюджетом, минаючи колишній обласний центр. [1, 2]

Київський район Одеси є одним із найсучасніших адміністративних районів міста. На його території розташовані об'єкти соціальної, освітньої та медичної інфраструктури: навчальні заклади, лікарні, бібліотеки, санаторії, готелі, пансіонати, адміністративні установи, а також торговельні центри та супермаркети.

Основу території району становить житлова забудова різних типів. Значні площі займає індивідуальна житлова забудова з малоповерховими будівлями. Поряд із цим, у районі поширені типові багатоквартирні будинки - переважно 9–16 поверхів, а також (у меншій кількості) 5-поверхові будинки перших масових серій («хрущовки»). Крім житлових об'єктів, на території району наявні окремі промислові будівлі. Наразі в Київському районі триває активне будівництво нових житлових та комерційних об'єктів, висотність яких сягає 25 поверхів.

Підприємства Київського району здійснюють діяльність у різних сферах господарства, зокрема у виробництві, будівництві, гуртовій та роздрібній торгівлі, а також у сфері технічного обслуговування. Загалом соціальна інфраструктура району є досить розвиненою.

Для відпочинку мешканців і гостей Одеси в межах Київського району облаштовано курортно-пляжну зону, яка простягається від 10-ї станції Великого Фонтану до селища «Совін'йон». Ця зона має зручні транспортні під'їзди до моря. Серед пляжів виділяється спеціалізований пляж для осіб з інвалідністю, обладнаний пандусами для забезпечення доступу до води на інвалідних візках.

Також у районі, неподалік від вулиці Дачі Ковалевського, розташований пляж «Монастирський», який пристосований для купання та відпочинку дітей. У межах прибережно-курортної зони функціонують численні заклади розважального спрямування.

До складу Київського району входить також курортний житловий масив «Чорноморка», поряд з яким розміщене елітне котеджне селище «Совін'йон».

На території району знаходиться унікальний Меморіал героїчної оборони Одеси періоду німецько-радянської війни. До його складу входять музей, виставка військової техніки просто неба, батарея берегової оборони, а також великий парк. Цей парк є популярним місцем відпочинку місцевих мешканців, добре пристосованим для дозвілля на відкритому повітрі.

Одеса — місто обласного підпорядкування, розташоване на північно-західному узбережжі Чорного моря. Воно виконує роль адміністративного центру Одеської області, а також є значним культурним, науково-освітнім, туристичним і торговельним осередком України. Одеса має статус найбільшого морського торговельного порту держави, а також є потужним вузлом автомобільних і залізничних шляхів.

Чисельність населення міста становила 1 011 050 осіб. Площа Одеси дорівнює 162,42 км², щільність населення — 6 224,9 особи/км². Місто знаходиться у східноєвропейському часовому поясі, приблизно за 39 км від державного кордону з Республікою Молдова.

В економічній структурі Одеси представлені такі галузі промисловості, як машинобудування, хімічна, нафтопереробна, харчова та легка.

Особливості транспортно-географічного положення

Одеса розташована на перехресті транспортних маршрутів, що з'єднують Північну та Центральну Європу з Близьким Сходом і Азією. Це вигідне географічне положення забезпечує місту статус важливого транспортного вузла. Наявність сприятливих умов для приймання, обробки, складування та транспортування вантажів, а також для обслуговування пасажирських потоків зумовлена:

- розгалуженою мережею автомобільних доріг;
- близькістю до річок Дунай, Дністер, Південний Буг і Дніпро;
- функціонуванням великих морських портів — Одеси, Чорноморська та Южного;
- наявністю міжнародного аеропорту «Одеса»;
- розвиненою залізничною інфраструктурою.

Через Одесу проходять міжнародні автомагістралі M05, M14, M15, M16, M22, E58, E87, E95, E581, національна траса H04, а також три міжнародні транспортні коридори — Європейський коридор №9, транспортний потік Гданськ — Одеса та «TRACECA».

Одеський морський торговельний порт є найбільшим в Україні. Його технічні можливості дозволяють щороку переробляти до 21 млн тон сухих вантажів і до 25 млн тон наливних. Порт підтримує зв'язки з більш ніж 600 портами у 100 країнах світу.

Залізничний вокзал розташований у центральній частині Одеси. Одеська залізниця щомісяця перевозить близько 700 тисяч пасажирів та відправляє понад 2 млн тон вантажів.

Міжнародний аеропорт «Одеса» знаходиться на південно-західній околиці міста, за 7,5 км від його центру, та займає третє місце в Україні за обсягами пасажирських перевезень. Регулярні рейси з аеропорту здійснюються до більш ніж 60 міст світу, зокрема до великих європейських та азійських центрів, а також до курортів Середземномор'я.

Об'єкт кваліфікаційної роботи належить до району **IV-4 «Таїровський»**, а саме — до **мікрорайону «В»**. Межі мікрорайону «В» визначені наступними вулицями: проспект академіка Глушка, проспект Небесної Сотні, площа Незалежності, вулиця Академіка Корольова.

На території мікрорайону виділено такі зони функціонального використання:

- зона садибної житлової забудови (Ж-1);
- зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (9–16 поверхів) (Ж-4);
- проєктна зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (9–16 поверхів) (Ж-4п);
- рекреаційні зони озелених територій загального користування (Р-3);
- проєктні рекреаційні зони озелених територій загального користування (Р-3п);
- зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації (КС-5);
- лікувальна зона (Г-5);
- торгівельна зона (Г-6).

Відстані від умовного центру мікрорайону до ключових транспортних об'єктів Одеси становлять:

- до залізничного вокзалу — 10,20 км ($\approx$ 23 хвилини);
- до морського вокзалу — 12,92 км ($\approx$ 30 хвилин);
- до міжнародного аеропорту — 9,45 км ($\approx$ 23 хвилини).

Квартал, у межах якого розташований об'єкт проєктування, обмежений вулицею Костанді, а також 12-ю та 15-ю лініями Люстдорфської дороги. У межах цього кварталу розміщені житлові будинки.

Також у межах кварталу наявний внутрішній прохід.

Територія м. Одеси розташована в межах Причорноморської низовини та характеризується складними інженерно-геологічними умовами, що суттєво впливають на можливість будівництва багатоквартирних житлових будинків. Природні умови регіону формуються під впливом геоморфологічних, тектонічних, літологічних та гідрогеологічних факторів, що дозволяє віднести більшість будівельних ділянок до категорії складних за інженерно-геологічними умовами [6].

Рельєф території м. Одеси характеризується наявністю трьох основних геоморфологічних рівнів: прибережна зона (пляжі та берегові схили), терасовий схил та плато. Висотні відмітки коливаються від рівня моря (0 м) до 60–65 м над рівнем моря в районі Живахової гори [5, с. 3]. Для будівництва багатоквартирних будинків найбільш сприятливими є ділянки плато, де рельєф є відносно рівним.

На узбережжі Одеси, зокрема в Київському районі, поширені зсувні схили, які мають блокову структуру та характеризуються наявністю лесоподібних просадкових ґрунтів. Як зазначають В.С. Осадчий та співавтори, на території схилу спостерігаються незатухаючі повільні деформації, пов'язані з блоковою структурою схилу, гідрогеологічними умовами та реологічними властивостями меотичних глин [1, с. 90]. Це створює значні обмеження для розміщення багатоповерхової забудови в прибережних зонах.

Ґрунтовий покрив території м. Одеси представлений переважно чорноземами південними, що сформувалися на лесоподібних суглинках. Однак в межах міської забудови природні ґрунти зазнали значної техногенної трансформації. За даними геотехнічних досліджень, для території Одеси характерна складна стратиграфія, що включає такі основні інженерно-геологічні елементи [3, с. 66].

Таблиця 2.1.1. Основні інженерно-геологічні елементи

Інженерно-геологічний елемент	Позначення	Глибина залягання, м	Характеристики
Насипні ґрунти	GU 0-1	0–2,0	Пилуваті піски, будівельне сміття
Лесоподібні суглинки та супіски	GU 2-8	2,0–12,0	Просадкові, макропористі
Верхньопліоценові глини	GU 9-9т	12,0–20,0	Щільні, тверді, тріщинуваті
Понтичні вапняки	GU 10-12	20,0–28,0	Тріщинуваті, закарстовані
Меотичні глини	GU 13-14	>28,0	Щільні, схильні до повзучості

Особливістю одеських ґрунтів є наявність лесоподібних суглинків, які мають властивість просідання при замочуванні. Крім того, для цих ґрунтів характерна значна неоднорідність за фізико-механічними властивостями, що необхідно враховувати при проєктуванні фундаментів багатоквартирних будинків.

Гідрографічна мережа м. Одеси представлена Одеською затокою Чорного моря, Хаджибейським та Куяльницьким лиманами. Ці водойми суттєво впливають на гідрогеологічний режим прилеглих територій. Підземні

води приурочені до естуарно-морських відкладів та залягають на глибині від 0,6 до 0,8 м від поверхні в понижених ділянках [5, с. 4].

Гідрогеологічні умови Одеси характеризуються наявністю кількох водоносних горизонтів [1, с. 90]:

- водоносний горизонт у четвертинних лесоподібних відкладах;
- водоносний горизонт у понтичних вапняках (напірний);
- водоносний горизонт у меотичних відкладах.

Високий рівень ґрунтових вод (особливо в низинних районах колишніх зрошувальних полів) створює значні ускладнення при будівництві підземних частин будівель. Як зазначають Г. Плахотний та співавтори, на території низинної частини Одеси рівень ґрунтових вод становить 0,5–1,0 м від денної поверхні, а вся територія складена строкатою товщею водонасичених ґрунтів [5, с. 5]. Це вимагає застосування спеціальних заходів водозниження та гідроізоляції при будівництві.

2.2 Інженерно-геодезичні вишукування та існуючий стан території

Інженерно-геодезичні вишукування є обов'язковим етапом перед розробкою проєкту землеустрою. Вони включають створення планово-висотної основи, топографічну зйомку ділянки в масштабі 1:500, визначення меж та площі земельної ділянки, а також вивчення інженерно-геологічних умов.

Квартал — це частина міста, яка обмежена кількома, найчастіше чотирма вулицями. Фактично саме з таких, іноді досить великих, іноді складаються з трьох-чотирьох і навіть двох висотних будинків «шматочків», відокремлених від інших районів автодорогами, і складається загальний міський пейзаж.

Межами міського кварталу є червоні лінії магістральних та житлових вулиць, проїзди, магістральні інженерні мережі, або природні межі.

Розподіл території мікрорайону на міські квартали здійснюється для того, щоб визначити пропозиції щодо розмірів і конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки разом із прибудинковими територіями, з метою подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, а також для відображення меж земельних ділянок наявних і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлювальні документи.

Поворотні точки меж кварталу позначаються та нумеруються з використанням умовного знака «Знаки межові – межові стовпи» для масштабів 1:1000, 1:500. Нумерація поворотних точок кварталів виконується від 1 і далі за годинниковою стрілкою в межах кожного визначеного кварталу. Дані про поворотні точки меж кадастрових кварталів вносяться до таблиці 2.2.1.

Таблиця 2.2.1. Геодезичні дані меж міських кварталів

Номер міського кварталу	№ пово- ротної точки	К о о р д и н а т и	
		Х	У
1	2	3	4
16	1	1069.9519	383.5923
	2	1115.0994	412.6682
	3	1081.7772	294.0678
	4	935.9974	544.4961

Отже, за даними приведеними в таблиці, можна визначити точне місце положення поворотних точок меж кадастрового кварталу №5110136900:21:016. За даними викреслюємо план меж міських кварталів. На плані меж представлений номер міського кварталу, номери поворотних точок, кількість яких складає 4, міри ліній між поворотними точками та площа міського кварталу.

Основним фактором, що визначає всі параметри земельно-кадастрових зйомок, є вимоги до точності й детальності відображення кадастрових об'єктів. Ці вимоги, своєю чергою, зумовлюються цільовим призначенням земель, їхньою якістю та пов'язаною з ними обліковою одиницею площі.

На практиці координати меж кварталів визначаються за даними

геодезичних вимірювань, які виконуються сучасними приладами (GPS – приймачі, електронні тахеометри світловіддалеміри тощо) з подальшою комп’ютерною обробкою геодезичних даних і побудовою планового матеріалу.

Координати кварталів визначаємо аналітичним способом. В даній роботі для визначення координат використано спеціальне програмне забезпечення (AutoCad).



Рис. 2.2.1. Фрагмент з зображенням міських кварталів на Публічній кадастровій карті

Одиницею обліку та зберігання даних у містобудівному кадастрі є об'єкт рис.2.2.2.



Рисунок 2.2.2. Об'єкти містобудівного кадастру

Для кожного об'єкта встановлено затверджений перелік показників, які поділяються на правові, метричні, технічні, вартісні, функціональні та геодезичні координати. Сукупність даних про об'єкт містобудівного кадастру, внесених до спеціальних форм, утворює його паспорт. Інформація подається у вигляді чисел, текстових рядків, кодів і графічних зображень. Коди об'єктам присвоюються за державними та локальними класифікаторами, затвердженими Мінрегіонбудом України. Після ідентифікації та нумерації об'єктів містобудівного кадастру на міському кварталі, розташованому на 6-й лінії Люстдорфської дороги, виконується розрахунок їхньої площі або довжини. Дані по кожному об'єкту наведено в таблиці 2.2.2.

Таблиця 2.2.2. Об'єкти містобудівного кадастру на території міського кварталу
№ 016

№ п/п	Тип об'єкту містобудівного кадастру	Площа, га	Протяжність, м
1.	Багатопверховий будинок	0,1030	
2.	Люки	0,0016	
3.	Озеленені ділянки	0,1520	
4.	Ділянка та вузол вулично-дорожньої мережі	0,1002	
5.	Плитка, асфальт	0,1752	
6.	Гараж	0,0018	
7.	ЛЕП		108,43
8.	Водопровід		135,18
9.	Каналізація		111,15
Сума		0,5338	

Всі об'єкти містобудівного кадастру дають можливість показати їхній стан, особливості групування і взаємозв'язки між ними, завдяки чому моделюється просторовий образ відображення на карті об'єктів реальної дійсності. Завершальним етапом є оформлення плану «Визначення об'єктів містобудівного кадастру».



РОЗДІЛ 3

РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Розподіл територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови

Зонування території (зонінг) являє собою механізм регулювання використання земель для задоволення суспільних потреб, за якого цільове призначення встановлюється не для окремої ділянки, а для сукупності суміжних земельних ділянок, що утворюють функціональну зону. Межі функціональних зон визначаються лініями вулиць, проходять паралельно до них на певній відстані або збігаються з межами земельних ділянок [10].

Правовий режим використання та охорони земель у межах міських і сільських населених пунктів значною мірою зумовлюється територіальними функціональними зонами цих земель відповідно до їхньої забудови, призначення та цільового використання.

Зонування є різновидом територіального планування, реалізується в межах населених пунктів і встановлює вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. У законодавчому полі планування територій розглядається в нерозривному зв'язку із забудовою.

Зонування територій для забудови та іншого використання визначається планом зонування території, «який встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території» [1].

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про основи містобудування», дані плану зонування вносяться до містобудівного кадастру населених пунктів як системи даних про населені пункти, їхні функціональні зони, окремі території та земельні ділянки, будинки й споруди, соціальну, інженерну та транспортну інфраструктуру, екологічні й інженерно-геологічні умови.

До складу таких зон можуть входити земельні ділянки, віднесені відповідно до містобудівних регламентів до певних територіальних зон, для кожної з яких має бути передбачено окремий правовий режим використання та охорони земельних ділянок (рис. 3.1.1.).

Головне завдання специфічної функції зонування - якнайраціональніше розподілити територію населеного пункту під різні потреби, визначивши місця для забудови з урахуванням призначення будівель, їхньої поверховості та використовуваних матеріалів. Натомість функціональне зонування - це поділ території на відокремлені частини відповідно до їх цільового призначення [5].

В межах заданого міського кварталу № 016 визначаємо функціональні зони (табл.3.1.1.).

Таблиця 3.1.1. Розподіл території кварталу №5110136900:21:016 за функціональним зонуванням

№ п\п	Функціональна зона	Площа, га
1.	Житлова	0,1030
2.	Інженерних і транспортних інфраструктур	0,1282
3.	Виробнича	0,0017
4.	Рекреаційна	0,2038
5.	Інші територіальні зони	0,0971
Всього		0,5338

Розподіливши територію кварталу № 5110136900:21:016 за функціональним зонуванням було розроблено схему функціонального зонування міського кварталу населеного пункту.

Житлова
• для забудови житловими будинками і об'єктами культурно-побутового призначення; індивідуальної житлової забудови, малоповерхової, середньо-етажної, змішаної, багатоповерхової житлової забудови
Громадська
• для забудови адміністративними будівлями, об'єктами освітнього, культурно-побутового, соціального призначення та іншими призначеними для громадського використання об'єктами
Виробнича
• для забудови промисловими, комунально-складськими, виробничо-побутовими, іншими виробничими об'єктами
Інженерна і транспортна інфраструктура
• для забудови об'єктами залізничного, автомобільного, річкового, морського, повітряного і трубопровідного транспорту, зв'язку, інженерної інфраструктури
Рекреаційна
• зайнятим міськими лісами і садами, скверами, парками, ставками, озерами, водосховищами, призначеним для відпочинку громадян і туризму
Сільськогосподарського використання
• зайнятими ріллею, багаторічними насадженнями, а також будівлями, будівлями і спорудами сільськогосподарського призначення, що використовуються з метою ведення сільськогосподарського виробництва до моменту зміни виду їх використання відповідно до генеральних планів поселень і правилами землекористування і забудови
Спеціального призначення
• для розміщення кладовищ, крематоріїв, скотомогильників, сваток побутових і виробничих відходів та інших об'єктів, використання яких несумісне з призначенням інших територіальних зон поселень
Військових об'єктів
• що займають території, що мають спеціальний режим використання і охорони, обумовлений вимогами забезпечення державної і військової таємниці, потреб оборони, безпеки і територіальної цілісності країни
Інші територіальні зони
• можуть з'являтися але міру розвитку поселень, містобудування і нарощування науково-технічного прогресу

Рисунок 3.1.1. Види територіальних зон

ПЛАН ВИЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ

Ситуаційна схема



№ п/п	Функціональна зона	Площа, га
1.	Житлова	0,1030
2.	Інженерних і транспортних інфраструктур	0,1242
3.	Виробнича	0,0017
4.	Рекреаційна	0,2038
5.	Інші територіальні зони	0,0971
Всього		0,5338

№ п/п	Умов.знак	Об'єкти містобудівного кадастру	Площа, га
1	Фіолетова	Багатоквартирні будинки	0,0754
2	Зелена	Територія спільного користування	0,4021
3	Синя	Нежитлова забудова	0,0018
4	Помаранчева	Прибудинкові території	0,0269

Опис меж

А-Б 6-7 лінія Людстдорфської дороги
Б-В 6-я лінія Людстдорфської дороги
В-Г проспект Академіка Глушка
Г-А вул. Академіка Корольова

Масштаб 1:250

Виконав:	Слабоджан О.			Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру		
Перевірив:	Синявська Л.І.			м.Одеса		
				Проект землеустрою під назвою «...» повинен бути виконаний згідно з вимогами до будівництва і експлуатації будівель та споруд, які будують на території м. Одеса	Стала	Архив
					32	4
				План визначення меж містобудівного кадастру	Одеський державний аграрний університет	

Рисунок 3.1.2. Схема функціонального зонування міського кварталу

Національний стандарт ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових

територій багатоквартирної забудови», який затверджений наказом Мінрегіону від 26.02.2014 № 56. Призначений для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, які розробляють містобудівну та проєктну документацію на будівництво.

Головна мета проєкту - встановити склад, зміст і порядок розроблення проєктів поділу території мікрорайонів (кварталів) з метою визначення прибудинкових ділянок. Параметри та конфігурацію земельних наділів, де розміщені багатоквартирні житлові будинки, разом із належними до них будівлями, спорудами та прибудинковими територіями, визначають на основі цих проєктів та відповідної землевпорядної документації. Погодження документації щодо прибудинкової території відбувається в порядку, встановленому місцевою владою.

На плані поділу території (рисунок 3.1.2.) позначають багатоквартирні будинки, зону спільного користування, нежитлову забудову та прибудинкову територію.

До зони спільного користування належать земельні ділянки об'єктів, призначених для обслуговування мешканців кількох багатоквартирних будинків або всього мікрорайону (кварталу): фізкультурно-спортивні споруди, майданчики для занять фізкультурою, відокремлені від дворових просторів і ділянок громадських об'єктів, місця для виходу тварин тощо.

Нежитлову територію формують ділянки, де розташовані окремі установи та підприємства обслуговування, інженерні мережі та споруди, що перебувають у державній, комунальній або приватній (спільній) власності та не передаються у власність чи користування об'єднанням співвласників житлових будинків.

Прибудинкова територія — це ділянка навколо багатоквартирного будинку з розташованими на ній цим будинком та належними до нього будівлями й спорудами. Вона необхідна для обслуговування будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників), наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень

у цьому будинку.

За даними графічного матеріалу складаємо таблицю 3.1.2. розподіл території мікрорайону (кварталу).

Таблиця 3.1.2. Розподіл території мікрорайону (кварталу)
№ 5110136900:21:016

№ п/п	Об'єкти містобудівного кадастру	№ на плані	Площа, га
1	Багатоквартирні будинки	1	0,0754
2	Територія спільного користування	2	0,4021
3	Нежитлова забудова	3	0,0018
4	Прибудинкові території	4	0,0269

Найбільшу площу займає територія спільного користування, приблизно 0,4021 га даного кварталу. Території спільного користування визначаються як частка, що відповідає кількості мешканців багатоквартирних будинків з урахуванням особливостей планування мікрорайону (кварталу) або без визначення частки відповідно до чинного земельного законодавства.

Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, прибудинкова територія — це ділянка навколо багатоквартирного будинку, визначена правовстановлюючим документом на землю та призначена для його обслуговування.

До складу цієї території можуть входити:

- вимощення навколо будинку;
- смуга озеленення вздовж стін, місцевий проїзд, тротуар, а також смуга вздовж фасаду без входів (для проїзду пожежних машин);
- майданчики для обслуговування мешканців (дитячі ігрові, для відпочинку, фізкультурні), зелені насадження, пішохідні доріжки, що їх сполучають;
- майданчики під господарські будівлі та споруди;
- відкрита автостоянка для постійного зберігання автомобілів мешканців та гостьова автостоянка для тимчасового зберігання;
- в'їзди та виїзди до підземних гаражів і автостоянок (якщо вони є) [6].

У межах конкретної прибудинкової території наведені вище елементи можуть бути присутні не всі — залежно від місцевих умов. Однак мінімальний розмір такої території не може бути меншим за площу, необхідну для технічного обслуговування житлового будинку.

3.2. Визначення цільового призначення (Вид використання: 02.07) та обмежень

Програми соціально-економічного розвитку міст, сіл і регіонів, проекти забудови та реконструкції кварталів (мікрорайонів), функціональних зон, а також проєктна документація на окремі будівлі та споруди є основою для будівництва. Зведення житла, громадських і виробничих об'єктів, а також благоустрій їхніх територій у межах сільських, селищних і міських рад здійснюються відповідно до регіональних і місцевих правил забудови, на базі містобудівної та проєктної документації, з обов'язковим дотриманням державних будівельних, протипожежних, санітарних, екологічних та інших норм.

Місцева рада встановлює на території населеного пункту режим забудови та іншого використання земель, відведених для містобудівних потреб. Цей режим визначає умови та обмеження щодо користування ділянкою згідно з містобудівною документацією. Він фіксується в містобудівній документації або місцевих правилах забудови, враховується під час розроблення землевпорядної документації та затверджується відповідними радами.

Містобудівна документація - це затверджені текстові та графічні матеріали, які регулюють планування, забудову й використання територій, на основі чого визначається цільове призначення земель.

Містобудівне обґрунтування - різновид містобудівної документації, де на підставі державних будівельних норм, стандартів і правил, а також положень містобудівної документації, встановлюються містобудівні умови та обмеження забудови конкретної земельної ділянки (об'єкта будівництва). Ці умови є

обов'язковими при відведенні ділянки та проєктуванні об'єкта.

Розроблення містобудівної та проєктної документації, а також забудова територій мають відбуватися з урахуванням вимог щодо безпеки територій та їх захисту від техногенних і природних надзвичайних ситуацій.

Чинним законодавством встановлено:

- вимоги до визначення меж зон з особливими умовами використання (охоронні, санітарно-захисні, зони охорони пам'яток, водоохоронні, зони санітарної охорони та інші);
- перелік об'єктів, будівництво яких заборонено в межах цих зон;
- порядок використання таких зон.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки - це документ, який містить сукупність архітектурно-містобудівних вимог до проєктування та будівництва: поверховість, щільність забудови, відступи від червоних ліній і меж ділянки, вимоги до благоустрою та озеленення, а також інші обмеження, передбачені законодавством та затвердженою містобудівною документацією.

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 (п. 5.14), до зон інженерної інфраструктури належать основні об'єкти електромереж, тепломереж, міжквартальні (міжоб'єктні) котельні та магістральні інженерні комунікації.

Правовий режим використання земель може передбачати спеціальні обмеження, пов'язані зі встановленням територій, де дозволено лише обмежене користування. Нижче розглядаються такі обмеження в межах кадастрового кварталу № 016.

Охоронні зони (ст. 112 Земельного кодексу України) - це території з обмеженим режимом використання, що створюються навколо особливо цінних або вразливих об'єктів для їхньої охорони.

Відповідно до Постанови КМУ № 209 від 04.03.97 (Правила охорони електричних мереж), охоронні зони ліній електропередачі (ЛЕП) встановлюються вздовж повітряних ліній у вигляді земельної ділянки

та повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, які проходять по обидва боки від крайніх проводів (у непровислому стані) на такій відстані залежно від напруги:

- 2 м - до 1 кВ;
- 10 м - до 20 кВ;
- 15 м - 35 кВ;
- 20 м - 110 кВ;
- 25 м - 150, 220 кВ;
- 30 м - 330, 400, 500, ± 400 кВ;
- 40 м - 750 кВ.

Для водозабірних споруд (згідно з ДБН В.2.5-74:2013 "Водовідвід. Зовнішні мережі та споруди") межі першого поясу зони санітарної охорони (ЗСО) підземних джерел встановлюються від одиночної споруди (свердловина, колодязь, каптаж тощо) або від крайніх споруд у групі на відстані:

- 30 м - для захищених джерел;
- 50 м - для недостатньо захищених.

Для інфільтраційних водозабірних споруд у межах першого поясу ЗСО обов'язково включається прибережна смуга між спорудою та поверхневим джерелом, якщо відстань між ними менша за 150 м.

Для об'єктів, розташованих на території, де виключено забруднення ґрунту та підземних вод, а також за сприятливих санітарних, топографічних і гідрогеологічних умов, розмір першого поясу ЗСО може бути зменшено, але не менше ніж:

- 15 м - для захищених;
- 25 м - для недостатньо захищених.

Для каналізаційних мереж (ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди") встановлюються такі мінімальні відстані захисних охоронних зон:

- не менше 250 м - від річки;

- не менше 100 м - від озера;
- не менше 50 м - від підземних джерел;
- не менше 10 м - від трубопроводу подачі води (при діаметрі труби < 1 м);
- не менше 20 м - від трубопроводу подачі води (при діаметрі труби > 1 м).

Було визначено, за якими документами визначено охоронювальні зони по кожній одиниці комунікацій, інформація представлені в таблиці 3.2.1.

Таблиця 3.2.1. Підстави для накладання зон інженерних комунікацій

№ Кварталу	Тип обмежень	Підстави для накладання обмежень
1	2	3
016	01.05 Охорона зона вздовж об'єкта енергетичної системи	Постанова КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 04.03.97 р. № 209
	01.08. Охоронна зона навколо інженерних комунікацій. Наявність водовідводу	ДБН В.2.5-74:2013 «Зовнішні мережі та споруди. «Водопостачання»
	01.08. Охоронна зона навколо інженерних комунікацій. Наявність каналізації	ДБН В.2.5-75:2013. Каналізація зовнішні мережі та споруди основні положення проектування.

Охоронні зони були визначені відповідно до Державних будівельних норм (ДБН) та інших нормативних документів. Згідно підстав для накладання обмежень встановлюємо розміри охоронних зон: вздовж об'єкта енергетичної системи встановлюється 15 метрів — 35 кВ по обидві сторони; мережі; водопостачання 30 м по обидва боки та мережі каналізації становить 20 м., тому що діаметр труби більше 1 м. Експлікація земель прибудової території багатоквартирного будинку з обмеженнями за адресою № 5110136900:21:016 представлена в таблиці 3.2.2.

Таблиця 3.2.2. Експлікація земель прибудинкової території багатоквартирного будинку з обмеженнями (обтяженнями) за адресою № 5110136900:21:016

№ пп	Найменування	Площа, га
	Всього земель, у т.ч. у зоні дії обмеження	0,1169
1	Каналізації	0,0497
3	Водовідвід	0,0464
4	Лінії електропостачання	0,4127

В ході виконання роботи визначили режимоутворюючі об'єкти, це наявність лінії електропостачання, водопостачання та каналізації та встановили обмеження на території кварталу № 016 – охоронна зона навколо водопостачання, каналізації та ліній електропередач. Найбільшу територію займає охорона зона вздовж об'єкта лінії електропостачання– 0,4127 га. Кінцевим результатом було оформлення плану охоронювальних зон інженерних комунікацій прибудинкової території.

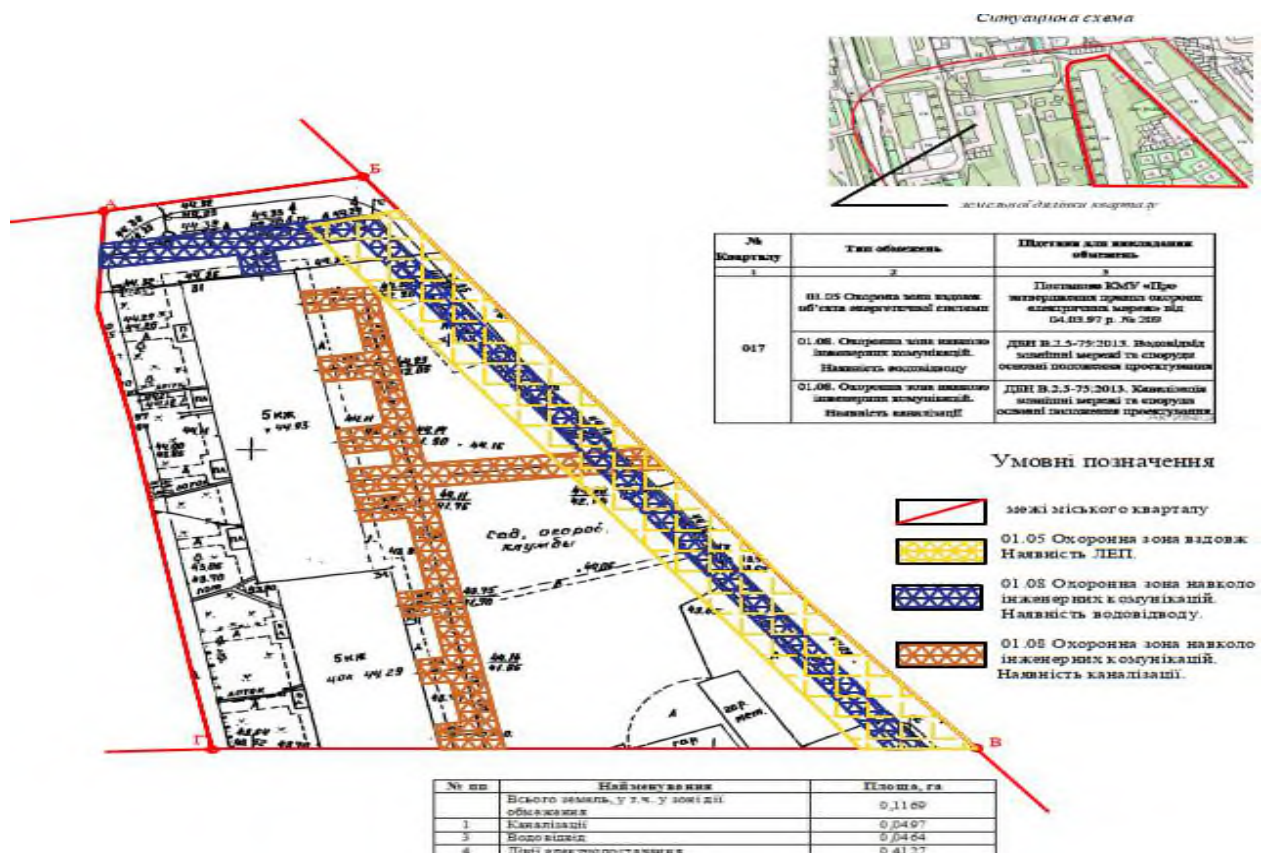


Рисунок 3.2.1. План охоронювальних зон інженерних комунікацій прибудинкової території

3.3. Виготовлення технічної документації (Кадастрові роботи, Поземельна книга)

Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки проводиться згідно з нормами Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій» і охоплює низку організаційних, правових і технічних заходів.

Початковим етапом є ініціювання розробки проєкту землеустрою. Для цього заінтересована особа (фізична чи юридична) подає до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування клопотання про надання дозволу на розроблення проєкту. У клопотанні вказують орієнтовне місце розташування, цільове призначення та площу земельної ділянки.



Рисунок 3.3.1. Покрокова схема процесу розроблення проєкту землеустрою

Наступним етапом ухвалюється рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою або ж мотивована відмова. У разі позитивного рішення заявник укладає договір із юридичними або фізичними особами, які мають у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Строки виконання робіт визначаються за згодою сторін у договорі, однак не можуть перевищувати шести місяців.

Закон України «Про землеустрій» регулює організацію та порядок проведення землеустрою, визначає підстави для його здійснення, перелік основних видів землевпорядної документації, її склад і зміст, порядок розроблення та погодження, а також засади наукового, кадрового та фінансового забезпечення землеустрою. Крім того, закон встановлює повноваження виконавчих органів під час проведення землеустрою на всіх рівнях.

Статтею 25 Закону України «Про землеустрій» встановлено перелік видів документації із землеустрою, а стаття 26 визначає коло осіб, які можуть виступати розробниками такої документації. До них належать:

- юридичні особи, які мають необхідне технічне та технологічне забезпечення, а також у штаті яких за основним місцем роботи перебуває сертифікований інженер-землевпорядник, відповідальний за якість виконання землевпорядних робіт;
- фізичні особи - підприємці, які володіють відповідним технічним і технологічним забезпеченням та мають сертифікат інженера-землевпорядника, несучи відповідальність за якість землевпорядних робіт.

Після цього безпосередньо розробляється проєкт землеустрою, що передбачає:

- збирання та опрацювання вихідних даних;
- виконання топографо-геодезичних робіт;
- становлення меж земельної ділянки;
- створення графічних і текстових матеріалів;
- оформлення кадастрового плану.

Після отримання розробником від замовника заяви (або клопотання) та дозволу від уповноважених органів виконуються три групи робіт.

Перша група -збір інформації про земельну ділянку. Вона включає:

- вивчення та аналіз матеріалів щодо місця розташування об'єкта, а також документів і графічних матеріалів, які обґрунтовують площу земельної ділянки, що проєктується до відведення;
- вивчення й аналіз документів, які підтверджують передачу прав на нерухоме майно;
- уточнення на місцевості проєктних меж земельної ділянки, перевірку їхньої відповідності черговому кадастровому плану та генеральному плану будівництва;
- проведення обстежень земельної ділянки, яку планується відвести.

До другої групи робіт належать: визначення координат межових точок земельної ділянки та їхнє закріплення на місцевості, встановлення форми й площі ділянки, складання польового абрису, математичне опрацювання (врівноваження) результатів геодезичних вимірювань із використанням спеціалізованого програмного забезпечення, формування обмінного файлу та його подальша передача для перевірки до органу Державного земельного кадастру.

Наступними етапами розроблення проєкту є:

- виготовлення плану відведення земельної ділянки із зазначенням меж обмежень та сервітутів;
- визначення складу угідь земельної ділянки, що проєктується до відведення, та обчислення їхніх площ;
- складання акта перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за їх наявності, у разі формування ділянки).

Після завершення розроблення проєкту розпочинається процедура його погодження. Проєкт землеустрою має бути погоджений з органами виконавчої влади у сфері земельних ресурсів, містобудування та архітектури, охорони

навколишнього природного середовища, а також (за потреби) культурної спадщини. Погодження проводиться у строки, встановлені законодавством.

Після погодження проєкт подається на затвердження до того органу, який надав дозвіл на його розроблення. За результатами розгляду ухвалюється рішення про затвердження проєкту землеустрою та надання земельної ділянки у власність або користування.

Ключовим етапом є реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, що передбачає присвоєння їй кадастрового номера. Для цього подається необхідний пакет документів, зокрема електронна версія проєкту землеустрою.

Завершальною стадією виступає державна реєстрація речових прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Лише після цього особа набуває повноцінного права власності або користування земельною ділянкою.

Таким чином, процедура розроблення проєкту землеустрою має чітко визначене нормативне регулювання та охоплює низку логічно пов'язаних стадій — починаючи з отримання дозволу й закінчуючи державною реєстрацією прав. Додержання цієї процедури гарантує законне формування земельних ділянок та захист прав їхніх власників і користувачів.

Запровадження воєнного стану в Україні суттєво трансформувало всі сфери суспільних відносин, у тому числі земельні та процес розробки землевпорядної документації. У зв'язку з цим до нормативно-правових актів, які регулюють землеустрій, було внесено зміни, спрямовані на спрощення процедур, гарантування продовольчої безпеки держави та підтримання економіки.

Правову основу особливостей землеустрою в період воєнного стану становлять Земельний кодекс України, Закон «Про правовий режим воєнного стану», а також спеціальні закони та постанови Кабінету Міністрів України.

Серед ключових змін — спрощення надання земельних ділянок, особливо сільськогосподарського призначення. На час воєнного стану

запроваджено можливість передачі земель в оренду без проведення земельних торгів, що значно прискорює оформлення прав та скорочує строки розробки документації.

Водночас призупинено безоплатну передачу земель у приватну власність на період дії воєнного стану, що зменшує кількість проєктів землеустрою щодо відведення ділянок у власність.

Також спрощено порядок формування земельних ділянок: у деяких випадках допускається формування без повного проєкту землеустрою, що дозволяє економити час і ресурси, зосереджуючись на оперативності оформлення документів і безперервному використанні земель.

Значна увага приділяється достовірності кадастрових даних. Через міркування безпеки доступ до Державного земельного кадастру в окремих регіонах може бути обмежений, що змушує інженерів-землевпорядників використовувати альтернативні джерела інформації та попередні землевпорядні матеріали.

Змінено також порядок погодження документації: окремі процедури проводяться без залучення певних органів або в спрощеному вигляді (зокрема, через електронні сервіси), що мінімізує адміністративні бар'єри.

Істотним фактором є територіальні обмеження через бойові дії або окупацію. На таких територіях проведення землевпорядних робіт є неможливим або суттєво обмеженим, що унеможливорює розробку документації чи її реалізацію.

Крім того, посилено контроль за цільовим використанням земель, особливо тих, що можуть бути задіяні для забезпечення обороноздатності держави чи потреб військових формувань.

Отже, розроблення землевпорядної документації під час воєнного стану характеризується спрощенням процедур, обмеженням окремих видів земельних операцій та адаптацією законодавства до кризових умов. Ці заходи покликані забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, підтримати економічну стабільність і зміцнити національну безпеку

РОЗДІЛ 4

ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Санітарний стан довкілля в Одесі залежить від якості повітря, води, ґрунтів і рівня шумового навантаження.

Атмосферне повітря в місті перебуває в незадовільному стані. Головними забруднювачами виступають підприємства енергетики, машинобудування, металообробки, хімічної, нафтохімічної, будівельної, легкої та харчової промисловості.

Найпотужніші джерела викидів шкідливих речовин – це ТЕЦ, суперфосфатний завод, машинобудівний завод «Червона гвардія», «Центроліт», «Вторчермет», нафтопереробний завод, а також Одеський припортовий завод, розташований у смт Південне (передмістя).

У місті фіксують перевищення гранично допустимих концентрацій (ГДК) пилу, сірчистого газу, оксиду вуглецю, оксидів азоту, вуглеводнів, сажі, фтористих сполук, фталевого ангідриду, аміаку та інших токсичних речовин – від 1,5 до 6 разів. У деяких районах, особливо промислових («Пересип» та «Застава»), максимальні разові концентрації сягають 25 ГДК.

Середній рівень забруднення прибережних вод Одеської затоки відносно невисокий. Протяжність контрольованої прибережної смуги Чорного моря становить 188 км. У цій акваторії скидаються нормативно очищені стоки з глибоководних випусків очисних споруд м. Чорноморська, Одеського припортового заводу, південної частини Одеси та станції очищення баластних вод.

Хаджибеївський лиман забруднюється недостатньо очищеними стоками північних міських очисних споруд. За фізико-хімічними показниками ступінь забруднення води – «помірна» (індекс забруднення 1), а за бактеріологічними – «надто висока» (індекс 3).

Санітарно-гігієнічний стан Куяльницького лиману оцінюється як задовільний.

Ґрунти в Одесі забруднюються переважно через: промислові викиди та вихлопи автотранспорту, промислові відходи, господарсько-побутові відходи.

Вагомим чинником хімічного забруднення ґрунтів є також атмосферні викиди підприємств і транспорту.

Основні джерела шумового дискомфорту – залізниця, автомагістралі, центральний аеродром і трансформаторні підстанції.

В умовах розвиненої промисловості ключові заходи для очищення повітря та покращення екологічної ситуації є технологічними. Серед них: - удосконалення технологічних процесів на підприємствах для зменшення викидів і уникнення перевищення ГДК; - будівництво багатоступеневих локальних пиловловлювальних установок.

Найважливіший планувальний захід – організація території з чітким розчленуванням простору забудови міста і дотриманням розривів різних розмірів залежно від рівня планувальної ієрархії.

Найефективнішим способом оздоровлення повітряного басейну Одеси є винесення за межі міста найбільш шкідливих у санітарному відношенні підприємств, а також перенесення їх із селітебної зони до промислових районів і вузлів відповідного профілю.

На загальних зборах мешканців ОСББ ухвалили рішення розробити програму дій для вирішення наявних проблем в межах ОСББ. Вона передбачає використання як власних коштів об'єднання, так і бюджетних, а також скоординовану роботу керівних органів, підприємств, установ, організацій і самих мешканців.

Мета програми – реалізація державної екологічної політики України, забезпечення екологічної безпеки, захист життя та здоров'я мешканців від шкідливого впливу забрудненого довкілля та досягнення гармонійної взаємодії суспільства з природою.

Загалом екологічна ситуація на території ОСББ стабільна, однак існує кілька проблем, які потребують вирішення.

1. Несанкціоноване складання твердих побутових відходів – суттєвий фактор негативного впливу на здоров'я людей. Накопичення сміття вздовж проїздів, на зелених ділянках, у під'їздах і в самому будинку становить серйозну загрозу для довкілля та мешканців. Тому першочерговим завданням ОСББ є встановлення достатньої кількості урн та контейнерів, а також регулярне прибирання території.

2. Стан озеленення потребує покращення. Розвиток зеленого господарства має відбуватися передусім через організоване висадження фруктових дерев і створення квітників.

З огляду на реальну екологічну ситуацію, основними завданнями та пріоритетними напрямками екологічної політики ОСББ визначено:

- охорона та раціональне використання земель;
- озеленення та благоустрій прибудинкової території;
- удосконалення системи поводження з твердими побутовими відходами;
- екологічна освіта та виховання мешканців;
- ліквідація наслідків винесення земельної ділянки в природу.

Реалізація програми дасть змогу: - забезпечити виконання державної політики у сфері охорони довкілля, покращити екологічну ситуацію та відновити екологічну рівновагу на прибудинковій території; - досягти покращення екологічної ситуації за двома напрямками: а) зменшення прямого та опосередкованого впливу людського фактора; б) підвищення загального екологічного рівня території.

Очікувані результати впровадження заходів програми:

- поліпшення стану земель шляхом ліквідації стихійних сміттєзвалищ та запобігання їх появи;
- підвищення рівня організованості роботи з мешканцями щодо поводження з твердими побутовими відходами;

оздоровлення зелених насаджень: видалення аварійних дерев, дерев, уражених омелою, пухонесучих тополь, боротьба з бур'янами, зокрема з амброзією, а також догляд за квітниками.

Основними джерелами фінансування програми виступають кошти ОСББ, місцевий бюджет та інші не заборонені законодавством надходження. Кошториси витрат складаються в міру необхідності та затверджуються загальними зборами.

ВИСНОВОК

У результаті виконання кваліфікаційної роботи на тему *«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку на території м. Одеса»* було досягнуто поставленої мети та вирішено комплекс теоретичних і практичних завдань, пов'язаних із формуванням та обґрунтуванням відведення земельної ділянки.

У ході роботи проаналізовано нормативно-правову базу у сфері землеустрою, містобудування та земельних відносин, що регулює порядок надання земельних ділянок у власність для житлового будівництва. Визначено основні вимоги до складу та змісту проекту землеустрою, а також особливості його розроблення в умовах міської забудови, зокрема в межах території м. Одеса.

Було здійснено характеристику об'єкта проектування: досліджено природні, економічні та містобудівні умови території, проаналізовано існуюче використання земельної ділянки, її правовий статус, обмеження та обтяження у використанні. На підставі проведених досліджень визначено доцільність відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

У проектній частині роботи обґрунтовано площу, конфігурацію та межі земельної ділянки, розроблено кадастровий план та інші графічні матеріали, що відповідають вимогам чинного законодавства України. Враховано містобудівну документацію, інженерно-геодезичні та екологічні аспекти, а також забезпечено дотримання санітарних, протипожежних та архітектурно-планувальних норм.

Особливу увагу приділено оцінці впливу запропонованого проекту на навколишнє середовище та раціональне використання земельних ресурсів. Запропоновані рішення спрямовані на ефективне використання території, забезпечення комфортних умов проживання населення та дотримання принципів сталого розвитку міського середовища.

Таким чином, розроблений проєкт землеустрою є обґрунтованим, відповідає чинним законодавчим та нормативним вимогам та може бути реалізований у практичній діяльності. Реалізація проєкту сприятиме раціональному використанню земель міста Одеса, розвитку житлової інфраструктури та підвищенню рівня забезпечення населення житлом.

Поставлені у кваліфікаційній роботі завдання виконано в повному обсязі, а отримані результати мають практичну цінність і можуть бути використані органами місцевого самоврядування, землепорядними організаціями та забудовниками при здійсненні відведення земельних ділянок для потреб житлового будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254/D0/BA/96-/D0/B2/D1/80>
2. Земельний кодекс : Закон України від 25.10.2001 р. №2768-III. Дата оновлення 01.01.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 14.04.2026).
4. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 14.04.2026).
5. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 10.05.2026) .
6. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 14.05.2026).
7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 14.03.2026).
8. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» : Зміна №1 URL: https://dreamdim.ua/uk/znima_do_dbn_planuvannya_ta_zabudova_terytoriy/
9. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник / за ред. А. М. Третяка. Вінниця : Нова книга, 2006. 360 с. .
10. Мартин А. Г., Осипчук С. О., Чумаченко О. М. Теоретичні основи землеустрою : навч. посіб. Київ : ЦП «Компринт», 2015. 294 с.

- 11.Перович Л. М., Губар Ю. П. Геодезичне забезпечення землеустрою : підручник. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2020. 284 с.
- 12.Ринок землі в Україні: сучасний стан та перспективи : монографія / за заг. ред. В. М. Трегобчука. Київ : ДУ ІЕП НАНУ, 2021. 210 с.
- 13.Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки на території м. Одеси : Рішення Одеської міської ради від 15.05.2025 № 1234-VII. Офіційний сайт Одеської міської ради. URL: <https://omr.gov.ua> (дата звернення: 01.05.2026).
- 14.Відкриті дані Публічної кадастрової карти України. Картографічний сервіс. URL: <https://map.land.gov.ua> (дата звернення: 05.04.2026).
- 15.Генеральний план міста Одеси : затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 № 739-VI. Одеса : Інститут «Одесамістопроект», 2015.
- 16.Петренко О. В. Особливості відведення земельних ділянок для багатоквартирної забудови в умовах міської агломерації. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2024. № 3. С. 45–52. DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy.2024.03.05> .

ДОДАТКИ