

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
КРАСНОСІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Науковий керівник: к.е.н., доцент,

Тетяна МОВЧАН

(підпис)

Рецензент

Віктор МИХАЙЛЮК

(підпис)

Виконав здобувач заочної форми
навчання

Євген БЕККЕР

(підпис)

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

Євген БЕККЕР

(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

Беккеру Євгену Олександровичу

(прізвище, ім'я, по батькові ЗВО)

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

Керівник роботи: доцент, кандидат економічних наук Тетяна МОВЧАН, затверджений наказом закладу вищої освіти від «04 » 02 2026 р. № 09-з

2. Строк подання здобувачем роботи _____

3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правова база у сфері землеустрою та кадастру, кадастрові й реєстраційні дані, топографо-картографічні матеріали, матеріали інвентаризації та обстежень території, статистичні та просторові дані щодо об'єкта дослідження.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): вступ; теоретичні та нормативно-правові засади встановлення обмежень у використанні земель; природно-географічні умови та характеристику території проектування; збір, опрацювання та підготовку відомостей про землі та режимоутворюючі об'єкти Красносільської сільської територіальної громади; проектні рішення щодо організації та встановлення меж обмежень у використанні земель.

5. Перелік графічного матеріалу: 1. План існуючого стану режимоутворюючих об'єктів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області 2. Картограма стрімкості схилів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області 3. План встановлення зон дії обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського 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 розділу кваліфікаційної роботи «Теоретичні та нормативно-правові засади встановлення обмежень у використанні земель»		
3.	Написання розділу кваліфікаційної роботи «Природно-географічні умови та характеристику території проектування». Проведення розрахунків та складання відповідних картографічних матеріалів		
4.	Написання розділу «Збір, опрацювання та підготовку відомостей про землі та режимоутворюючі об'єкти Красносільської сільської територіальної громади». Оформлення відповідних картографічних матеріалів		
5.	Написання розділу «Проектні рішення щодо організації та встановлення меж обмежень у використанні земель». Оформлення текстової та графічної частин. Написання висновків		
6.	Попередній захист роботи на кафедрі		

Здобувач ОС «Бакалавр»

_____ (підпис)

Євген БЕККЕР

Науковий керівник

_____ (підпис)

Тетяна МОВЧАН

Гарант ОПП

_____ (підпис)

Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області. Беккер Є.О. Кваліфікаційна робота. ОДАУ кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 67 с. текстової частини, 11 таблиць, 26 рисунків, 39 літературних джерел, 3 аркуші графічної частини.

Текстова частина включає: вступ, теоретичні та нормативно-правові засади встановлення обмежень у використанні земель, природно-географічні умови та характеристику території проектування, збір, опрацювання та підготовку відомостей про землі та режимоутворюючі об'єкти Красносільської сільської територіальної громади, проектні рішення щодо організації та встановлення меж обмежень у використанні земель, висновки, список використаної літератури, додатки.

Графічна частина включає: план існуючого стану режимоутворюючих об'єктів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області, картограму стрімкості схилів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області, план встановлення зон дії обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області.

У кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні та нормативно-правові засади встановлення обмежень у використанні земель, проведено інвентаризацію режимоутворюючих об'єктів та оцінку існуючих обмежень землекористування. Розроблено проектні рішення щодо встановлення зон з особливими умовами використання земель, визначено площі земель, на які поширюються обмеження, виконано кадастрове оформлення їх меж і підготовлено матеріали для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Ключові слова: ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ГЕОІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ, ПРОСТОРОВІ ДАНІ, КАДАСТРОВЕ КАРТОГРАФУВАННЯ, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	13
1.1. Аналіз літературних джерел та наукових підходів до організації обмежень у землекористуванні	13
1.2. Законодавче регулювання питань обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки	16
РОЗДІЛ 2. ПРИРОДНО-ГЕОГРАФІЧНІ УМОВИ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ПРОЕКТУВАННЯ	23
2.1. Географічне розташування та адміністративно-територіальний устрій Красносільської сільської територіальної громади	23
2.2. Кліматичні особливості, рельєф та гідрографія території	24
2.3. Характеристика ґрунтового покриву та агровиробничих груп ґрунтів.....	26
РОЗДІЛ 3. ЗБІР, ОПРАЦЮВАННЯ ТА ПІДГОТОВКА ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЛІ ТА РЕЖИМОУТВОРЮЮЧІ ОБ'ЄКТИ КРАСНОСІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	29
3.1. Інвентаризація режимоутворюючих об'єктів на території громади.....	29
3.2. Збір вихідних даних для проектування обмежень	32
3.3. Аналіз існуючого стану землекористування та наявних обмежень.....	37
РОЗДІЛ 4. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	43
4.1. Обґрунтування видів та параметрів обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів	44

4.2. Встановлення охоронних, санітарно-захисних та інших зон з особливими умовами використання земель	46
4.3. Визначення площ земель, що підпадають під дію обмежень	58
4.4. Кадастрове оформлення меж обмежень та підготовка каталогів координат	61
ВИСНОВКИ	63
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	67
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:	

А. План існуючого стану режимоутворюючих об'єктів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області

Б. Картограма стрімкості схилів Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області

В. План встановлення зон дії обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний етап розвитку геоекономічного простору України, що характеризується динамічною трансформацією земельних відносин, завершенням інституційного етапу децентралізації влади та делімітацією спроможних територіальних громад, вимагає розробки якісно нових, адаптивних моделей збалансованого землекористування. За умов функціонування відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення та прогресуючого антропогенного навантаження на агроландшафти об'єктивно постає потреба в оптимізації та гармонізації інтересів усіх суб'єктів земельних прав – державних інституцій, органів місцевого самоврядування, землевласників та землекористувачів.

Фундаментальною основою для досягнення еколого-економічного паритету в межах територіальних громад є правове інституціоналізування та просторова деструктуризація обмежень і обтяжень прав на земельні ділянки. Законодавчо визначене закріплення обмежень передбачає нормативну фіксацію в установленому порядку стійких заборон щодо провадження окремих видів господарської чи іншої діяльності, яка безпосередньо пов'язана з експлуатацією та трансформацією земельних ресурсів. Воно також регламентує імперативні вимоги утримуватися від здійснення певних дій або надає чітко обмежену можливість цільового використання чужої земельної ділянки для задоволення суспільних чи приватних потреб [35].

Правовий та методичний базис регулювання системи обмежень у сфері сучасних земельних відносин має виражений міжгалузевий і комплексний характер. Його архітектура формується на стику взаємодії норм земельного, екологічного, аграрного, містобудівного, господарського, цивільного та водного законодавства України. Позначені норми відображені в розгалуженій ієрархічній системі законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, що приймаються різними органами державної влади та місцевого

самоврядування, утворюючи при цьому цілісний, внутрішньо інтегрований, взаємопов'язаний та взаємодоповнюючий правовий інститут [41].

Стан дослідження проблеми. Попри значні кроки у реформуванні галузі, чинне законодавство України в частині практичної реалізації, реєстрації та моніторингу обмежень речових прав на землю характеризується наявністю низки суттєвих колізій та методологічних недоліків. Це зумовлено передусім тривалим браком комплексного теоретико-методологічного обґрунтування інструментарію застосування обмежень у специфічних умовах ринкового обігу земель, масштабної приватизації та перерозподілу земельного фонду.

Варто зазначити, що у радянський період наукові пошуки у сфері правового та землевпорядного регулювання земельних обмежень мали звужений вектор. Вони переважно обмежувалися аналізом правового режиму територій із суворими, особливими умовами землекористування (навколо об'єктів спецпризначення, магістральних трубопроводів тощо) та здійснювалися виключно в умовах існування абсолютної державної власності на землю. Проведення системних економічних реформ, поява приватного капіталу в аграрному та промисловому секторах, а також впровадження ринкових інструментів актуалізували модернізацію наявних і розробку принципово нових правових та землевпорядних засобів впливу на суб'єктів земельних прав. Це необхідно для того, щоб просторовий розвиток та господарська експлуатація земель окремими власниками гармоніювали із загальнодержавними екологічними пріоритетами та стратегічними планами просторового розвитку громад. Однак, зважаючи на динамічність змін у законодавчому полі, цілісну теорію та єдиний методичний підхід до формування й картографування систем обмежень прав на землю на сьогодні не можна вважати остаточно сформованими [2].

Встановлення просторових меж обмежень прав суб'єктів господарювання – будь то власники, постійні землекористувачі чи орендарі – та обтяження їхніх прав третіми особами (зокрема, через інструменти земельних сервітутів) зазвичай виникає як наслідок об'єктивних геопросторових чинників.

Найчастіше це зумовлено тим, що конкретні земельні ділянки розташовані в межах, безпосередньо примикають або входять до зон впливу територій та об'єктів природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пам'яток історико-культурної спадщини. Такі об'єкти класифікуються як режимоутворюючі, оскільки саме їхня наявність, геометричні параметри та фізико-технічні характеристики безпосередньо відтворення специфіку правового і господарського режиму використання суміжних або охоплених їхнім впливом територій [5].

Землевпорядна процедура визначення та юридичної фіксації меж таких обмежень є вкрай важливою стадією формування екологічно безпечного просторового середовища територіальної громади. Вона реалізується виключно на підставі розробки та затвердження спеціалізованої землевпорядної та містобудівної документації з організації, прогнозування та планування використання земель. При цьому якісний склад, внутрішній зміст та ступінь суворості обмежень у землекористуванні встановлюються імперативно, незалежно від форми власності на детерміновану ділянку чи правового статусу її суб'єкта.

Параметри обмежень у використанні земель, їхня просторова конфігурація та загальна площа перебувають у прямій функціональній залежності від таких чинників:

- категорії земель за їхнім основним цільовим призначенням;
- фактичного та дозволеного виду використання конкретної земельної ділянки;
- технічного призначення, потужності та конструктивних особливостей режимоутворюючого об'єкта;
- рівня його техногенного, екологічного чи санітарно-гігієнічного впливу на навколишнє природне середовище;
- перспективних планів просторового та містобудівного розвитку відповідної території територіальної громади.

Особливий, юридично захищений режим використання земель у зонах дії режимоутворюючих об'єктів задається суворою системою заборон, регламентацій та лімітів на ті види антропогенної чи господарської діяльності, які є несумісними з функціональними цілями встановлення таких охоронних, санітарних чи захисних зон.

Актуальність виконання цього проекту для Красносільської громади підсилюється її специфічним географічним положенням, наявністю прибережних зон лиманів та Чорного моря, стратегічних об'єктів інфраструктури та високим рівнем інвестиційної привабливості приміських територій Одеського регіону, що потребує негайного врегулювання меж усіх наявних обмежень задля запобігання хаотичній забудові та екологічній деградації ландшафтів.

Останніми роками законодавчий ландшафт зазнав суттєвих змін: у 2024-2025 роках прийнято низку нормативно-правових актів, спрямованих на удосконалення порядку реєстрації обмежень у Державному земельному кадастрі, зокрема оновлено Класифікацію обмежень у використанні земель та розширено перелік режимоутворюючих об'єктів. Водночас практична реалізація цих новацій на рівні територіальних громад залишається фрагментарною, що обумовлює необхідність подальших прикладних досліджень.

Наукова новизна роботи полягає в удосконаленні підходів до просторової ідентифікації режимоутворюючих об'єктів на рівні окремої територіальної громади із застосуванням ГІС-технологій. Уперше для території Красносільської громади виконано комплексну інвентаризацію об'єктів, що зумовлюють обмеження, з побудовою цифрової моделі зон впливу. На відміну від існуючих підходів, запропоновано інтеграцію меж обмежень безпосередньо до бази геопросторових даних Державного земельного кадастру як самостійних просторових об'єктів.

Об'єкт дослідження – процес трансформації земельних відносин та просторової організації територій у сфері формування, ідентифікації та

законодавчої фіксації обмежень (обтяжень) речових прав на земельні ділянки в межах сільських територіальних громад.

Предмет дослідження – теоретико-методичні засади, прийоми та практичний інструментарій землевпорядного проектування щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об’єктів на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети та розв’язання визначених завдань у роботі застосовано комплекс взаємопов’язаних загальнонаукових та спеціальних землевпорядних і географічних методів:

- *системно-структурний аналіз та синтез* – застосовано при комплексному опрацюванні науково-теоретичних джерел, монографічних видань та діючого міжгалузевого нормативно-правового базису щодо правового режиму обмежень у землекористуванні;

- *порівняльно-географічний та аналітичний методи* – використано для детальної оцінки природно-географічних умов, кліматичних особливостей, геоморфологічної та гідрографічної специфіки проектування, а також аналізу структури ґрунтового покриву території громади;

- *метод землевпорядного проектування та моделювання* – покладено в основу безпосередньої розробки проектних рішень з обґрунтування видів, параметрів та просторової конфігурації охоронних, санітарно-захисних та інших зон з особливими умовами використання навколо наявних режимоутворюючих об’єктів;

- *картографічний метод* – слугував базою для графічної інтерпретації просторових даних, створення детального плану існуючого стану та фінальних проектних планів меж діючих і перспективних обмежень у використанні земель;

- *геоінформаційний метод (ГІС-технології)* – використано для автоматизованої обробки просторово-координованих даних, виконання

високоточного просторового аналізу, розрахунку зон впливу та формування кадастрових каталогів координат меж обмежень;

- *математично-статистичний та графоаналітичний методи* – застосовано для точного кількісного визначення та диференціації площ земельних ділянок і категорій земель, що підпадають під безпосередню дію встановлюваних обмежень.

Практичне значення роботи визначається тим, що її результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування Красносільської громади під час затвердження комплексного плану просторового розвитку, а також землевпорядними організаціями при розробці аналогічної документації для інших громад Одеського регіону. Сформовані каталоги координат меж обмежень є готовою основою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, що забезпечує юридичну визначеність правового режиму земель та підвищує інвестиційну привабливість території.

Інформаційно-джерельна база дослідження. Документальну та фактологічну основу кваліфікаційної роботи склали:

- *Законодавчі та підзаконні акти України:* Конституція України, Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідні постанови Кабінету Міністрів України та нормативно-методичні інструкції Держгеокадастру;

- *Проектно-планувальна документація:* комплексна містобудівна та землевпорядна документація Красносільської сільської громади, матеріали ґрунтових обстежень, агровиробничі характеристики ґрунтів;

- *Матеріали інженерно-геодезичних вишукувань та верифікації:* ортофотоплани, матеріали натурних (польових) землевпорядних обстежень території, відомості інвентаризації режимоутворюючих об'єктів, а також офіційні статистичні дані щодо сучасного стану та структури землекористування територіальної громади.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

4.4. Аналіз літературних джерел та наукових підходів до організації обмежень у землекористуванні

Обмеження прав у використанні земель є одним із найсуттєвіших та еволюційно зумовлених механізмів регулювання земельних відносин у сучасній системі управління земельними ресурсами. Воно виступає інструментом досягнення балансу між реалізацією приватних інтересів власників й користувачів ділянок та забезпеченням публічних інтересів суспільства щодо охорони, відтворення і раціонального використання природно-ресурсного потенціалу. Розвиток національної інфраструктури геопросторових даних, функціонування Державного земельного кадастру та створення Державного містобудівного кадастру на державному та муніципальному рівнях актуалізують нормативно-правові, методичні та технологічні аспекти ідентифікації, моделювання та реєстрації обмежень у сучасних багатоцільових інформаційних системах із застосуванням сучасних геоінформаційних технологій (ГІС).

Дослідженням правової природи, сутності та класифікації обмежень у землекористуванні приділяли увагу науковці різних галузей права та знання: земельного, екологічного, цивільного, конституційного, а також фахівці у сфері землеустрою та кадастру, зокрема Д.І. Бабміндра, Д.В. Бусуйок, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, А.В. Малько, А.Г. Мартин, Є.О. Мічурін, А.М. Третьак та інші [6]. Разом з тим, стрімка трансформація земельного законодавства та перехід до цифрового моделювання територій потребують постійного переосмислення теоретико-методологічних засад формування обмежень безпосередньо у процесі землеустрою.

У науковій доктрині не сформовано єдиного підходу до дефініції досліджуваного поняття, що зумовлено міжгалузевим характером категорії

«обмеження». Так, О.І. Крассов пропонує розглядати обмеження крізь призму імперативних заборон, зазначаючи, що під ними слід вважати заборони на здійснення окремих видів діяльності або вимоги про утримання від здійснення певних дій, пов'язаних з використанням землі, які передбачені законодавством залежно від місця розташування земельних ділянок і які не застосовуються відносно інших земельних ділянок, що мають аналогічне цільове призначення [39]. Такий підхід акцентує увагу на просторово-географічному чиннику виникнення обмеження.

Натомість В.В. Савчак розмежовує поняття «обмеження» та «обтяження», вказуючи на їхню різну юридичну природу. Автор визначає обмеження як нормативно встановлене звуження прав власників (користувачів) земельних ділянок, яке не породжує додаткових речових прав у третіх осіб і встановлюється для запобігання порушенням прав інших осіб чи суспільних або державних інтересів. При цьому обмеження прав на землю можуть виникати з обтяжень, однак самі по собі не можуть їх породжувати. Обтяження прав на землю вчений трактує як врегульовані нормами права суспільні відносини, пов'язані із звуженням правомочностей власника у зв'язку із встановленням у нормативному, адміністративному, договірному або судовому порядку прав третіх осіб на використання земельної ділянки (наприклад, сервітут, застава тощо) [35].

Питання систематизації та типізації обмежень також є предметом наукових дискусій. Вченими висунуті різноманітні авторські моделі класифікації обмежувальних норм у використанні землі та земельних ділянок усіх форм власності. Зокрема, Т.Б. Станкевич пропонує диференціювати обмеження права власності на землю залежно від таких критеріїв:

- за змістом (із прив'язкою до класичної тріади правомочностей власника – володіння, користування, розпорядження);
- за видами та категоріями земель;
- за цільовою метою встановлення;
- за моментом виникнення та строком дії (постійні або тимчасові);

- за видами господарської чи іншої діяльності;
- за формами власності та підставами виникнення [38].

Однією з найбільш деталізованих спроб класифікації обмежень прав на землю в умовах вітчизняного правового поля визнано дослідження Д.В. Бусуйок [2]. У свою чергу, Й.М. Дорош та І.П. Купріянич, досліджуючи прикладні аспекти розроблення проектів землеустрою, запропонували уточнену класифікацію територіальних обмежень за екологічними та інженерно-технологічними типами. До природоохоронного та захисного типів автори обґрунтовано відносять охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів транспорту, зв'язку, енергетичних систем та інших інфраструктурних елементів [7].

У фундаментальній праці Й.М. Дороша [6] наголошується, що механізм правового регулювання встановлення, реалізації та припинення обмежень прав на землю в Україні тривалий час залишався недостатньо функціональним через брак досвіду їхнього застосування в умовах інтенсивної приватизації та формування ринку земель. Автор доводить, що недоліки у сфері ідентифікації обмежень нівелюють інвестиційну привабливість територій та створюють ризики для екологічної стабільності землекористування.

Сучасний етап розвитку земельно-кадастрових систем потребує відходу від традиційних методів відображення обмежень. А. Лященко, Ю. Кравченко та Д. Горковчук [18] вказують на суттєву проблему: тривале панування «паперових технологій» призвело до децентралізації та часткової втрати планів обмежень, які зберігалися в різних відомствах. Це згодом породило системну помилку – неврахування наявних інфраструктурних та екологічних обмежень під час первинної реєстрації приватних прав на земельні ділянки. Науковці виокремлюють такі деструктивні чинники в існуючій системі формування зон особливого режиму використання земель в Україні:

- надмірна загальна кількість видів та підвидів режимоутворюючих об'єктів;
- висока фрагментованість і розпорошеність нормативно-правового забезпечення, оскільки порядок встановлення зон регулюється десятками

галузових законів, інструкцій та будівельних норм (ДБН, СніП) за видами об'єктів;

- історична орієнтованість вимог нормативно-технічних документів на аналогові (креслярські) форми ведення документації.

Для подолання цих суперечностей вказані автори [18] обґрунтовують необхідність застосування інфраструктурного підходу до створення геопросторових даних. Йдеться про консолідацію зусиль профільних установ для генерації електронних реєстрів режимоутворюючих об'єктів на єдиній цифровій топографічній основі за уніфікованими технічними регламентами ГІС-моделювання. Це дозволить здійснювати автоматизоване постачання безпомилкових копій наборів геопросторових даних для верифікації та безперешкодної реєстрації обмежень у Державному земельному кадастрі.

Таким чином, теоретичний аналіз наукових підходів підтверджує, що ефективна організація обмежень у землекористуванні є базовим елементом сталого розвитку територій. Системне дослідження сутності режимоутворюючих об'єктів та просторових параметрів їхнього впливу є науково-методичним підґрунтям для розробки проекту землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області.

1.2. Законодавче регулювання питань обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки

Правовий базис регулювання відносин, пов'язаних із встановленням обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки, базується на засадах пріоритету екологічної безпеки та захисту суспільних інтересів, закріплених у Конституції України. Відповідно до статті 13 Основного Закону [17], власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству, а кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Стаття 14 Конституції [17] проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а стаття 41 [17] чітко обмежує

правомочності власника, зазначаючи, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Конституційні імперативи деталізовано та конкретизовано у нормах цивільного та земельного законодавства. Так, згідно з частиною 2 статті 319 Цивільного кодексу України [40], державою встановлюються спеціальні обмеження прав користування майном (зокрема земельними ділянками), які безпосередньо пов'язані із формуванням територій з режимом обмеженого використання.

Земельним кодексом України (ЗКУ) визначено зміст права власності на землю як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками (стаття 78) [14]. Водночас просторові межі цього права не є абсолютними. Статтею 79 ЗКУ [14] передбачено, що право власності на земельну ділянку поширюється на її поверхневий шар, водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, а також на простір над і під поверхнею на висоту і глибину, необхідні для зведення будівель і споруд, якщо інше прямо не встановлено законами та не порушує прав інших осіб.

У зв'язку з цим статті 91 та 96 ЗКУ [14] імперативно зобов'язують власників та землекористувачів дотримуватися встановлених законодавством обмежень, зокрема тих, що пов'язані із функціонуванням охоронних, санітарно-захисних, водоохоронних та інших зон з особливим режимом використання. Законодавче визначення поняття «обмеження» наведено у статті 110 ЗКУ [14], яка встановлює, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути заявлено обмеження в обсязі, передбаченому законом або договором.

Специфіка регулювання земельних відносин полягає в диференціації обмежувальних чинників. Відповідно до загальноприйнятих правових норм [5], виділяють чотири базові різновиди обмеженого функціонування суб'єктів права на землю:

1. Цільове призначення земельної ділянки (визначає граничні межі її використання за категоріями та видами умовного використання);
2. Особливий режим використання земель (на територіях, що зазнають екологічного, техногенного чи природного впливу);
3. Земельні сервітути;
4. Екологічні, санітарні, будівельні та інші вимоги щодо використання й охорони земель, визначені законодавством.

Сучасна класифікація просторових обмежень, що підлягають реєстраційному обліку, деталізована у Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому відповідною Постановою Кабінету Міністрів України [25]. Згідно з Додатком 6 до цього Порядку, до складу об'єктів Державного земельного кадастру у формі обмежень щодо використання земельних ділянок віднесено наступні (див. рис.1.1)

ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (згідно з Порядком ведення ДЗК)	
 Охоронні зони	 Земельні сервітути
 Зони санітарної охорони	 Суперфіцій та Емфітевзис
 Санітарно-захисні зони	 Території природно-заповідного фонду (ПЗФ)
 Прикордонна смуга	 Інші обмеження (особливий режим забудови, екологічні зони тощо)
 Водоохоронні обмеження	

Рис.1.1. – Види обмежень у використанні земельних ділянок як об'єкти Державного земельного кадастру*

*Сформовано за допомогою <https://chatgpt.com/c/6a283138-bf0c-83eb-9dcf-fb564c4487c9>

Відповідно до статті 111 Земельного кодексу України [14], будь-які обмеження у використанні земель підлягають обов'язковій державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Вони набувають чинності

виключно з моменту такої реєстрації, а відомості про них обов'язково зазначаються у схемах та проектах землеустрою.

Законом України «Про Державний земельний кадастр» [10] нормативно закріплено базове поняття режимоутворюючого об'єкта (стаття 1). Під ним розуміють об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, транспортна інфраструктура тощо), під яким чи навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

Згідно зі статтями 9, 10 та 14 Закону [10], Державний кадастровий реєстратор вносить відомості про обмеження (включаючи вид, опис меж, геодезичні координати, площу, зміст обмеження та дані про режимоутворюючий об'єкт) до Поземельної книги та бази даних єдиної державної геоінформаційної системи. Інформація про ці зони є відкритою та оприлюднюється на офіційних геопорталах центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (статті 15, 25, 36) [10].

Правові режими основних видів обмежень диференціюються за цільовим призначенням режимоутворюючих об'єктів [20]:

- *Охоронні зони* встановлюються з метою забезпечення фізичного захисту, безперебійного функціонування та безпечної експлуатації інженерних мереж, лінійних та екологічних об'єктів [14]. Нормативне регулювання здійснюється відповідно до Законів України «Про природно-заповідний фонд», «Про охорону культурної спадщини», «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», а також Правил охорони електричних мереж та Правил охорони ліній електрозв'язку, затверджених постановами Кабінету Міністрів України.

- *Зони санітарної охорони (ЗСО)* формуються навколо об'єктів, де є джерела питного водопостачання (підземні та відкриті), водоочисні споруди та гідротехнічні комплекси з метою їхнього захисту від забруднення та

епідемічного благополуччя населення. Правовий режим ЗСО регулюється статтями 59 і 93 Водного кодексу України [3], статтею 113 ЗКУ [14], Законами України «Про питну воду та питне водопостачання» та Постановою КМУ від 18.12.1998 № 2024. ЗСО джерел централізованого водопостачання обов'язково поділяються на три пояси (І – суворого режиму, II і III – обмежень і спостереження). Окремо виділяються округи та зони санітарної охорони курортів відповідно до Закону України «Про курорти».

- *Санітарно-захисні зони (СЗЗ)* призначені для відокремлення об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, хімічних сполук, неприємних запахів, підвищеного рівня шуму, вібрації або електромагнітного випромінювання, від територій житлової, громадської та рекреаційної забудови. Розміри та режими господарювання в межах СЗЗ регламентуються Законами України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про використання атмосферного повітря», Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, а також Державними будівельними нормами (зокрема, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»). Відповідно до санітарної класифікації, підприємства поділяються на 5 класів шкідливості із радіусом СЗЗ від 50 до 3000 метрів. Наприклад, для локальних кладовищ діють вимоги ДсанПіН «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», що встановлюють базову зону у 300 метрів.

- *Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги (ПЗС)* регулюються нормами ЗКУ [14] та Водного кодексу України [3], встановлюються вздовж річок, морів, навколо озер та ставків. Землі в межах ПЗС мають статус екологічно вразливих, на них встановлюється жорсткий режим обмеження господарської діяльності (заборона розорювання, застосування стійких пестицидів, будівництва тваринницьких комплексів, накопичувачів рідких відходів тощо).

Окрему групу обмежень прав становлять інститути обмеженого користування чужими земельними ділянками:

- *Земельний сервітут* (статті 98-99 ЗКУ) – право власника або землекористувача на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою (для проходу, проїзду, прокладання комунікацій). Встановлюється за договором, законом, заповітом або рішенням суду і буває постійним або строковим.

- *Емфітевзис* – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на підставі договору.

- *Суперфіцій* – право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, житлових, соціально-культурних чи інших споруд.

Проведення землепорядних дій щодо делімітації меж обмежень є законодавчо визначеним обов'язком. Відповідно до статті 20 Закону України «Про землеустрій» [12], землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій у разі встановлення в натурі (на місцевості) меж територій, обмежених у використанні. Мета, склад та порядок погодження проектів даного типу регламентуються статтею 47 Закону України «Про землеустрій» [12].

Слід враховувати фундаментальні зміни у законодавстві щодо просторового планування територій громад, які суттєво змінили процедуру встановлення обмежень. Відповідно до оновлених норм Земельного кодексу України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», затвердження Комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад дозволяє одночасно формувати межі всіх обмежень у використанні земель (містобудівних, екологічних, інженерно-технічних) як невіддільних елементів просторового плану. Відомості про такі обмеження вносяться до ДЗК в автоматизованому порядку на підставі електронних XML-файлів (геопросторових даних), затверджених у складі містобудівної та землепорядної документації. Це нівелює застарілі розбіжності між містобудівним та земельним кадастрами й забезпечує створення прозорого, юридично захищеного середовища для сталого розвитку Красносільської сільської територіальної громади.

РОЗДІЛ 2

ПРИРОДНО-ГЕОГРАФІЧНІ УМОВИ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ПРОЕКТУВАННЯ

2.1. Географічне розташування та адміністративно-територіальний устрій Красносільської сільської територіальної громади

Сучасна архітектура адміністративно-територіального устрою приміської зони Одеської області сформована в результаті реалізації концепції децентралізації та просторового перерозподілу земель. Історичною передумовою реформування територій було прийняття Постанови Верховної Ради України № 1465-VIII [29], відповідно до якої Комінтернівський район було перейменовано на Лиманський. Надалі, в рамках загальнонаціональної адміністративної реформи, Лиманський район було ліквідовано, а його території інтегровано до складу укрупненого Одеського району Одеської області.

Об'єктом практичного проектування у цій роботі виступають землі колишньої Свердловської сільської ради (історичний населений пункт Свердлове перейменовано на село Іванове), яка наразі є невіддільним еколого-економічним та адміністративним елементом Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області.

Загальна площа дослідної території колишньої сільської ради становить 3299,9148 га, з яких безпосередньо в межах контуру села Іванове (колишнє Свердлово) зосереджено 231,1458 га. Просторова локалізація об'єкта характеризується високим рівнем гео економічної інтеграції: територія межує з Кремидівським, Першотравневим, Олександрівським та іншими суміжними старостинськими округами і землями Чорноморської селищної громади (рис. 2.1).

Адміністративно-господарським ядром досліджуваної локації є село Іванове. Демографічний профіль населеного пункту демонструє сталу тенденцію до зростання: якщо за даними перепису населення чисельність

жителів становила 1560 осіб, то сучасні перспективні містобудівні розрахунки вказують на збільшення антропогенного потенціалу до 3200 осіб [36].

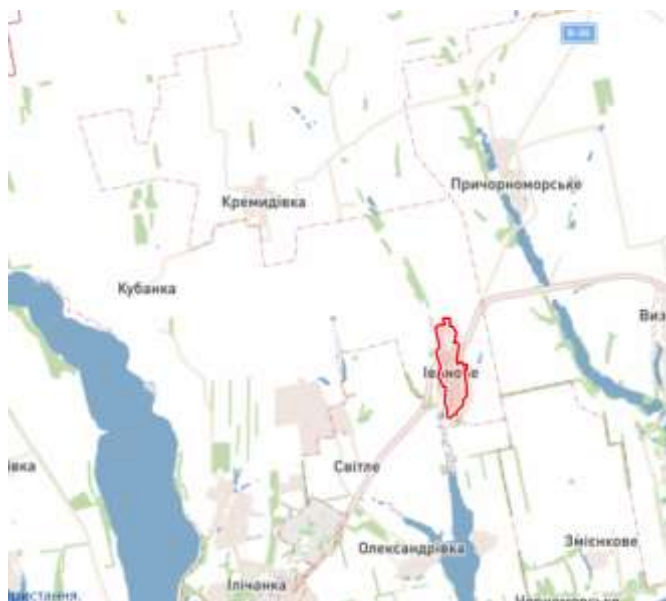


Рис.2.1. – Просторове розташування території колишньої Свердловської сільської ради (с. Іванове) у межах Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області

Логістична привабливість об'єкта обумовлена його близькістю до великих промислово-транспортних вузлів: відстань до Одеського обласного та районного центру становить близько 22 км, а до найближчої залізничної станції Кремидівка (на стратегічному напрямку Одеса – Помічна) – лише 10 км.

Важливим кроком у просторовому розвитку території стало схвалення оновленого Генерального плану села [28]. Згідно з містобудівним моніторингом, територія визнана високopersпективною для інвестиційного та селітебного освоєння. Проте існуючий стан інфраструктури характеризується низкою диспропорцій: за наявності стабільного електро-, газо- та водопостачання на території фіксується дефіцит централізованих мереж водовідведення, незадовільний благоустрій внутрішньоселищних доріг, низький рівень відкритого озеленення та відсутність організованого відводу поверхневих (злизових) вод.

Затверджений Генеральний план [28] спрямований на подолання цих інфраструктурних дефіцитів і передбачає:

- формування розвиненого громадського центру з об'єктами побутового обслуговування та громадського харчування;
- розширення соціальної інфраструктури шляхом будівництва навчально-виховного комплексу на 370 місць та двох дошкільних навчальних закладів сумарною місткістю 30 місць (80 та 50 місць відповідно);
- створення розгалуженої рекреаційної зони, адаптованої для спортивних занять, кемпінгу та аматорського рибальства;
- закладання центрального парку та проектування сучасних очисних споруд каналізації.

Транспортний каркас території підсилюється лінійним об'єктом міжнародного значення – магістральною автомобільною дорогою державного значення М-14 (Одеса – Мелітополь – Новоазовськ), яка збігається з європейським транспортним коридором Е58 (Відень – Ужгород – Кишинів – Одеса – Ростов-на-Дону) [30]. Наявність цієї транспортної артерії з високою інтенсивністю руху обумовлює імперативну потребу в організації та суворому дотриманні меж її санітарно-захисної зони для мінімізації акустичного та хімічного впливу на житлову забудову громади.

2.2. Кліматичні особливості, рельєф та гідрографія території

За фізико-географічним та агрокліматичним районуванням досліджувана територія Красносільської громади розташована в межах Центрального (дуже теплого, недостатньо зволоженого) агрокліматичного району Степової зони України. Кліматичні параметри цієї зони детермінують специфіку ведення сільського господарства та накладають вимоги щодо охорони земель від кліматично обумовлених деструктивних процесів.

Температурний режим є сприятливим для вегетації широкого спектра сільськогосподарських культур. Тривалість безморозного періоду в середньому становить 190 днів. Сума середньодобових ефективних температур (вище +10⁰С) досягає стабільних 3240⁰С. Ранні осінні заморозки фіксуються в середньому з другої половини вересня, тоді як пізні весняні заморозки можуть спостерігатися до кінця другої декади травня. Середня температура липня

становить $+22^{\circ}\text{C}..+24^{\circ}\text{C}$ (із абсолютним екстремальним літнім максимумом до $+37^{\circ}\text{C}$ а середня температура січня становить $-2^{\circ}\text{C}...-4^{\circ}\text{C}$. Загальна тривалість активного вегетаційного періоду складає близько 200 днів (із кінця березня до кінця жовтня). Зимовий період характеризується малосніжністю та нестійкістю снігового покриву, середня висота якого рідко перевищує 10 см.

Середньорічна кількість атмосферних опадів коливається в межах 400-450 мм (із критичними багаторічними мінімумами в окремі посушливі роки). Розподіл опадів протягом року має виражену диспропорційність: мінімальні показники припадають на осінньо-зимовий період, тоді як максимум фіксується у літні місяці (червень – серпень). Особливістю літніх опадів є їхній зливовий, часто грозовий характер. Випадіння значної маси води за короткий проміжок часу на схилі землях призводить до розвитку інтенсивної водної ерозії та площинного змиву верхнього родючого шару ґрунту.

Ефективність вологозабезпечення рослинності визначається гідротермічним коефіцієнтом (ГТК), який для цієї зони становить 0,7, що свідчить про глибокий дефіцит природної вологи. Недостатність зволоження призводить до регулярних посух (в середньому до 14 днів із критично низькою вологістю повітря протягом теплого періоду). Негативний ефект кліматичного висушування посилюється дією активних вітрів південно-східного та південного напрямків, швидкість яких під час шквалистих поривів досягає 15 м/с і більше. Це спричиняє виникнення суховіїв та локальних пилових (чорних) бур, які руйнують мікроструктуру ґрунту та погіршують гідрологічний режим агроландшафтів.

Геоморфологічна будова території характеризується широко-хвилястим, водно-ерозійним типом рельєфу. Географічно об'єкт являє собою злегка хвилясте акумулятивне плато, сильно розчленоване балковими системами. Головною гідрографічною та геоморфологічною віссю території є балка Великий Аджалик, яка перетинає землекористування з півночі на південь протягом майже 10 км. Ширина днищ балок варіює від 50 до 200 м, а глибина врізу відносно плато досягає 100-150 м. Схили балок через високу стрімкість

(часто понад 5⁰C-7⁰C) зазнають значного лінійного та площинного змиву, що виражається у формуванні промоїн, вибоїн та яружної мережі.

Гідрографічна мережа досліджуваної території представлена русловою частиною балки Великий Аджалик, часом діючими струмками та системою штучних водойм (ставків). З огляду на гідрологічну вразливість цих об'єктів та високу стрімкість прилеглих схилів, організація прибережних захисних смуг для них є першочерговим екологічним імперативом проекту землеустрою.

З позицій геоботанічного районування територія належить до зони типчаково-ковилових степів. Корінна природна рослинність (багаторічні та однорічні ксерофітні трави) зазнала сильної антропогенної трансформації через суцільне розорювання земель. У природному стані рослинний покрив зберігся лише на ділянках, непридатних для інтенсивного землеробства – на крутосхилових пасовищах, балках та неугіддях, де середня продуктивність зелені складає 10-12 ц/га. Серед травостою домінують ковила, типчак, тонконіг, пірій, полин, чебрець та шавлія. Бобові культури представлені переважно дикорослою люцерною жовтою.

2.3. Характеристика ґрунтового покриву та агровиробничих груп ґрунтів

Згідно з фізико-географічним та агроґрунтовим районуванням Одеської області, територія проектування належить до Південно-правобережного Степу, Овідіополь-Комінтернівського агроґрунтового району (Овідіопольський підрайон). Процеси ґрунтоутворення на цій території тісно пов'язані з генезисом материнських порід, особливостями макрорельєфу та специфікою посушливого клімату.

Головними ґрунтоутворюючими породами в межах плато та пологих схилів є четвертинні континентальні відклади, представлені потужними товщами лесів та лесовидних суглинків. Потужність лесових відкладів на вододільних плато сягає 15-20 м, поступово зменшуючись на схилах балок. За своїми фізико-хімічними властивостями лес є палевою або палево-бурою, пористою, тонкозернистою осадовою породою з високим вмістом карбонатів

кальцію (CaCO_3). Лесові суглинки забезпечують сприятливі умови для формування високогумусних ґрунтів завдяки оптимальному механічному складу, високій поглинальній здатності та збагаченості пилуватого-мулистими фракціями з водотривкою мікроструктурою.

У межах гідрографічної мережі та понижень рельєфу (днища балок, долини струмків) ґрунтоутворюючими породами виступають делювіальні відклади. Вони сформувалися внаслідок змиву, перенесення та акумуляції талими і зливовими водами продуктів руйнування ґрунтів та гірських порід з верхніх елементів рельєфу. Делювіальні пласти характеризуються вираженою шаруватістю, дрібнозернистістю та неоднорідністю мінералогічного складу. На крутих ділянках схилів, де материнські породи зазнали значного оголення, ґрунтоутворення відбувається на елювії – продуктах безпосереднього вивітрювання щільних корінних карбонатних порід, що мають характерний генетичний зв'язок із вихідною породою та скелетний профіль.

Базовий ґрунтовий покрив території проектування представлений такими основними генетичними типами та підтипами ґрунтів (див. рис.2.2).

СТРУКТУРА ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ		
1		Чорноземи звичайні (на лесових плато)
2		Чорноземи південні малогумусні та слабосолонцюваті
3		Чорноземи слабо- та середньозміті (на схилах крутістю 2°–5°)
4		Лугово-чорноземні та алювіально-делювіальні ґрунти (у балочних днищах)

Рис. 2.2. – Просторове поширення основних генетичних типів і підтипів ґрунтів на території проектування*

*Створено за допомогою <https://chatgpt.com/c/6a283138-bf0c-83eb-9dcf-fb564c4487c9>

Чорноземи звичайні та південні мають потужний гумусовий профіль на рівнинах, проте дефіцит кліматичного зволоження на схилах обумовлює

зниження концентрації гумусу та деяку укороченість генетичних горизонтів. На схилових землях зі стрімкістю понад 2⁰ широкого поширення набули еродовані (змиті) різновиди чорноземів, які втратили значну частину поживних речовин.

З метою оптимізації землекористування та встановлення технологічних обмежень у межах проекту виконано диференціацію земель за агро виробничими групами ґрунтів (згідно з чинною державною класифікацією). Виокремлено групи ґрунтів, що мають високу індексну цінність, а також виділено деградовані та еродовані групи, які потребують вилучення з інтенсивного обробітку (оранки) та переведення під залуження або створення контурно-екологічних обмежень.

На основі поєднання даних картограми стрімкості схилів та просторового розміщення агро виробничих груп ґрунтів, проектом обґрунтовано встановлення меж зон обмеженого господарського використання (заборона вирощування просапних культур, обмеження застосування важкої техніки) на землях, крутість яких перевищує 5⁰. Це дозволить попередити подальшу лінійну деградацію ландшафтів балки Великий Аджалик та забезпечить умови для невиснажливого функціонування агропромислового сектору Красносільської громади.

РОЗДІЛ 3

ЗБІР, ОПРАЦЮВАННЯ ТА ПІДГОТОВКА ВІДОМОСТЕЙ ПРО ЗЕМЛІ ТА РЕЖИМОУТВОРЮЮЧІ ОБ'ЄКТИ КРАСНОСІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1. Інвентаризація режимоутворюючих об'єктів на території громади

Ефективне управління земельними ресурсами в межах сучасних об'єднаних територіальних громад базується на принципах просторової точності, повноти інформаційного забезпечення та верифікації обмежень у використанні земель. Відповідно до чинного законодавства України, Державний земельний кадастр (ДЗК) функціонує як єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону, їх цільове призначення, обмеження у використанні, а також кількісні та якісні характеристики.

У межах виконання кваліфікаційної роботи здійснено комплекс робіт з інвентаризації та просторового моделювання територіального базису колишньої Свердловської сільської ради (нині – село Іванове у складі Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області). Метою цього етапу є виявлення, фіксація та геодезичне координування меж територій, об'єктів інфраструктури та природних комплексів, що виступають як режимоутворюючі фактори.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» [10], формування інформаційного масиву про об'єкт проектування передбачає систематизацію таких відомостей:

- ✓ офіційне найменування та просторовий опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- ✓ загальна площа та верифікація меж із суміжними землекористувачами;
- ✓ реквізити нормативно-правових актів, на підставі яких встановлено або змінено межі;

✓ відомості про розподіл земель за категоріями, масивами сільськогосподарського призначення та контурами окремих угідь із визначенням їх якісних параметрів;

✓ дані про нормативну грошову оцінку та бонітування ґрунтів.

Практична реалізація підготовки відомостей для подальшого внесення до автоматизованої системи ДЗК вимагала послідовного виконання комплексу інженерно-геодезичних та землевпорядних процедур, що відображено на технологічній схемі обробки земельно-кадастрової інформації (рис. 3.1).



Рис. 3.1. - Технологічна схема підготовки земельно-кадастрових даних для внесення відомостей до Державного земельного кадастру*

*Сформовано за допомогою ші <https://chatgpt.com/c/6a286d5f-1d9c-83ed-bbc4-aa2066f691c5>

Для створення просторової основи проекту застосовано сучасні ГІС-технології та програмні комплекси (AutoCAD, CGT). Процес векторизації архівних планово-картографічних матеріалів та знімачь минулих років здійснювався за обов'язкової верифікації через растрові ортофотоплани Публічної кадастрової карти (ПКК) та актуальні дані дистанційного зондування Землі (ДЗЗ). Такий інтегрований підхід дозволив суттєво мінімізувати ризики просторових накладень (накладок) та геометричних спотворень меж.

За допомогою програмного комплексу CGT сформовано масив геодезичних даних, обчислено площі геометричних контурів та складено Каталог координат зовнішніх меж (Таблиця 3.1) і Поконтурну відомість об'єкта

(Таблиця 3.2). Загальна площа досліджуваної території в уточнених межах становить 3299,9148 га.

3.2. Збір вихідних даних для проектування обмежень

Важливим детермінуючим компонентом ландшафтно-екологічного планування територій є системний збір, верифікація та комплексна аналітична обробка вихідних просторово-атрибутивних даних. Цей етап є фундаментальною передумовою для обґрунтування й проектування просторово-диференційованих правових та господарських обмежень (обтяжень) у сфері природокористування.

Основним інформаційно-нормативним базисом для реалізації цього завдання виступають державні класифікатори земельних угідь, а також Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), яка на сучасному етапі трансформована та адаптована до архітектури геопросторових даних згідно з вимогами Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» 1051 [25]. Таке нормативне узгодження забезпечує інтеграцію екологічних імперативів у фіскально-розподільчу систему земельного кадастру.

У контексті геодезичної науки, землевпорядкування та геоекології земельні угіддя розглядаються як базові структурно-функціональні елементи кадастрового обліку та просторового моделювання. Вони виступають інтегральним відображенням системного антропогенного використання земельних ділянок для конкретних виробничо-господарських цілей, що реалізується через призму їхніх природно-історичних, біопродуктивних та якісних властивостей.

Таблиця 3.1

**Каталог координат
зовнішніх меж території Сverdловської сільської ради**

№№ п/п	Кути				Довжин а лінії	Координати	
	праві		дирекційні			X	Y
	град.	хв.	град.	хв.			
1	179	34,7				-326,60	16982,75
			168	32,6	855,01		
2	178	52,3				-1164,57	17152,57
			169	40,3	776,30		
3	180	32,2				-1928,29	17291,76
			169	8,1	755,94		
4	261	12,2				-2670,68	17434,24
			87	55,9	15,23		
5	99	22,3				-2670,13	17449,46
			168	33,6	2294,40		
6	88	6,6				-4918,95	17904,53
			260	27,0	392,98		
7	182	6,2				-4984,15	17517,00
			258	20,7	298,21		
8	178	44,6				-5044,39	17224,94
			259	36,1	181,47		
9	180	41,5				-5077,15	17046,44
			258	54,6	245,95		
10	180	31,7				-5124,45	16805,09
			258	22,9	212,15		
11	164	18,0				-5167,18	16597,29
			274	4,9	22,67		
12	168	9,9				-5165,56	16574,67
			285	55,0	483,67		
13	260	7,1				-5032,92	16109,55
			205	47,9	117,74		
14	180	0,0				-5138,92	16058,31
			205	47,9	15,43		
15	124	26,2				-5152,81	16051,59
			261	21,7	145,20		
16	180	0,0				-5174,62	15908,04
			261	21,7	286,94		
17	178	50,2				-5217,71	15624,35
			262	31,5	328,76		
18	93	36,8				-5260,48	15298,38
			348	54,7	475,37		
19	95	26,2				-4793,99	15206,95
			73	28,5	78,32		
20	269	45,1				-4771,71	15282,04
			343	43,3	164,40		
21	177	15,5				-4613,90	15235,96

Продовження таблиці 3.1

№№ п/п	Кути				Довжин а лінії	Координати	
	праві		дирекційні			X	Y
	град.	хв.	град.	хв.			
			346	27,9	85,86		
22	179	49,5				-4530,42	15215,87
			346	38,4	189,56		
23	299	59,6				-4345,99	15172,06
			226	38,8	175,42		
24	168	7,6				-4466,42	15044,51
			238	31,2	99,11		
25	100	7,1				-4518,18	14959,99
			318	24,1	23,58		
26	219	22,1				-4500,54	14944,33
			279	2,0	45,35		
27	176	10,7				-4493,42	14899,54
			282	51,3	164,22		
28	198	24,5				-4456,89	14739,43
			264	26,8	27,86		
29	174	50,0				-4459,58	14711,71
			269	36,8	41,53		
30	67	51,7				-4459,86	14670,18
			21	45,1	206,44		
31	222	39,4				-4268,12	14746,68
			339	5,7	251,47		
32	259	15,8				-4033,20	14656,95
			259	49,9	203,06		
33	113	55,4				-4069,05	14457,08
			325	54,5	421,39		
34	168	53,6				-3720,09	14220,88
			337	0,9	161,50		
35	176	58,9				-3571,41	14157,82
			340	2,0	92,81		
36	177	49,8				-3484,18	14126,13
			342	12,2	102,93		
37	186	1,7				-3386,17	14094,67
			336	10,5	172,66		
38	201	8,4				-3228,22	14024,92
			315	2,1	68,92		
39	142	45,2				-3179,46	13976,21
			352	16,9	93,65		
40	183	55,9				-3086,65	13963,63
			348	21,0	249,73		
41	183	9,2				-2842,07	13913,20
			345	11,8	159,69		
42	180	0,0				-2687,68	13872,40
			345	11,8	89,85		
43	182	7,2				-2600,82	13849,44
			343	4,6	299,56		

Поконтурна відомість

Код згідно з КВЗУ		001-00	002-02	003-00	003-05	005-01	005-03	006-01	006-04	007,008-00	009-00	009-01	009-02	009-03	010-00	013-00	015-02
№ контуру	Загальна площа, га	Рілля	Пасовища	Землі без рослинного покриття або з незначним рослинним покриттям	Яри	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу	Природні водотоки (річки та струмки)	Ставки	Землі під житловою та громадською забудовою	Землі, які використовуються для транспорту	Землі під залізницями	Землі під дорогами, зокрема підгрунтовими	Землі під будівлями та спорудами транспорту	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	Землі під кладовищами, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			15	16
1	168,7337	167,4229											1,3108				
2	4,6654					4,6654											
3	70,5577		69,9535										0,6042				
4	201,7597	198,1868					1,5348						2,0381				
5	169,4242	165,2265					3,3913						0,8064				
6	156,4307	154,6241					1,8066										
7	1,6678											1,6678					
8	7,9168	7,5842					0,3326										
9	111,9438	110,7854											1,1584				
10	109,0953	108,7077											0,3876				
11	4,2539					4,2539											
12	231,8978		225,6488		1,6919		1,9394						2,6177				
13	235,3710	232,0122					0,2329						3,1259				
14	0,5178																0,5178
15	142,7307	139,2996					2,7891						0,6420				
16	71,3934	71,3934															
17	67,4298		58,3269		6,7763		2,3266										
18	25,5680								25,5680								
19	21,7833		21,3190										0,4643				
20	6,1363															6,1363	
21	4,1228												0,1426		3,9802		
22	54,0850		51,8001				1,6177						0,6672				
23	191,2313	188,4658					2,7655										
24	2,1819			2,1819													
25	1,9491			1,9491													
26	1,9754			1,9754													
27	14,0655										14,0655						
28	13,7593		12,1559		1,2321		0,3713										
29	27,3206	25,3188					2,0018										
30	5,6462	5,6462															
31	68,2815	66,0766					2,0689						0,1360				
32	67,2633	64,7270					1,9436						0,5927				

Продовження таблиці 3.2

Код згідно з КВЗУ		001-00	002-02	003-00	003-05	005-01	005-03	006-01	006-04	007,008-00	009-00	009-01	009-02	009-03	010-00	013-00	015-02
№ контуру	Загальна площа, га	Рілля	Пасовища	Землі без рослинного покриття або з незначним рослинним покривом	Яри	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу	Природні водотоки (річки та струмки)	Ставки	Землі під житловою та громадською забудовою	Землі, які використовуються для транспорту	Землі під залізницями	Землі під дорогами, зокрема підгрунтовими	Землі під будівлями та спорудами транспорту	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	Землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			15	16
33	7,5215															7,5215	
34	4,2933															4,2933	
35	1,8610																1,8610
36	0,4498										0,4498						
37	36,2493	36,2493															
38	18,3351		18,1401										0,1950				
39	0,8472							0,8472									
40	0,7520								0,7520								
41	26,0586	25,6651											0,3935				
42	62,2829	60,5056					1,5397						0,2376				
43	65,2481	64,8732											0,3749				
44	54,4402		49,2122		4,3766								0,8514				
45	6,7608					6,7608											
46	43,0032	43,0032															
47	4,7421										4,7421						
47a	0,2187													0,2187			
48	34,7627		34,0971										0,6656				
49	8,0666					8,0666											
50	231,1458									231,1458							
51	48,3723	48,2065			0,1658												
52	1,3448								1,3448								
53	2,0099										2,0099						
54	24,1760	23,6500											0,5260				
55	4,1526															4,1526	
56	15,3169								15,3169								
57	0,4995								0,4995								
58	0,1004							0,1004									
59	85,0346			83,6008	0,3260								1,1078				
60	4,9540															4,9540	
61	107,4664	106,5372											0,9292				
62	138,2895	135,9251					1,9506						0,4138				
	3299,9148	2250,0924	540,6536	89,7072	14,5687	23,7467	28,6124	0,9476	43,4812	231,1458	21,2673	1,6678	20,3887	0,2187	3,9802	27,0577	2,3788

З метою формалізації просторової структури об'єкта дослідження було застосовано інструментарій геоінформаційних систем (ГІС). На основі виконаної пооб'єктної векторизації картографічних матеріалів, дистанційного зондування Землі та наступного тополого-геоінформаційного аналізу (включаючи просторовий оверлей) було ідентифіковано межі ландшафтних та господарських таксонів. Результатом цього етапу моделювання стало формування експлікації, що відображає репрезентативну структуру земельного фонду досліджуваної території (таблиця 3.3).

Таблиця 3.3

Експлікація земель за видами угідь у межах об'єкта проектування

Код згідно з КВЗУ	Назва земельних угідь	Площа, га	Питома вага, %
001.00	Рілля	2250,0924	68,19
002.02	Пасовища	540,6536	16,38
<i>Разом</i>	<i>Сільськогосподарські угіддя</i>	<i>2790,7460</i>	<i>84,57</i>
003.00	Землі без рослинного покриву (або з незначним покривом)	89,7072	2,72
003.05	Яри	14,5687	0,44
005.01	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	23,7467	0,72
005.03	Лісові насадження лінійного типу (лісосмуги)	28,6124	0,87
006.01	Природні водотоки (річки та струмки)	0,9476	0,03
006.04	Ставки та штучні водойми	43,4812	1,32
007.00	Землі під житловою та громадською забудовою	231,1458	7,00
009.01	Землі під залізничним транспортом	1,6678	0,05
009.02	Землі під дорогами (включаючи ґрунтові)	20,3887	0,62
009.03	Землі під будівлями та спорудами транспорту	0,2187	0,01
010.00	Землі технічної інфраструктури	3,9802	0,12
013.00	Землі під виробничими будівлями та дворами	27,0577	0,82
015.02	Землі під кладовищами та меморіальними комплексами	2,3788	0,07
<i>Разом</i>	<i>Несільськогосподарські угіддя</i>	<i>509,1688</i>	<i>15,43</i>
Всього	Землі в межах об'єкта проектування	3299,9148	100,00

Аналіз структури угідь свідчить про надзвичайно високий рівень сільськогосподарської освоєності території – понад 84,5%, при цьому частка орних земель (ріллі) досягає 68,19% від загальної площі. Такий стан

землекористування за умов складного рельєфу та наявності балки Великий Аджалик створює суттєві ерозійні ризики, що зумовлює необхідність обґрунтування просторових обмежень.

Збирання вихідних даних також передбачало опрацювання інформаційних шарів Публічної кадастрової карти України [34]. Використання цифрових індексно-кадастрових карт, ортофотопланів та геопорталів дозволяє підвищити прозорість процедур проектування меж та суттєво мінімізувати корупційні ризики під час формування обмежень у використанні земель. Земельні ділянки, відомості про які наразі відсутні в базі даних ДЗК, відповідно до норм чинного законодавства [9], ідентифікуються як об'єкти комунальної чи державної власності, розподіл або обмеження яких регулюються органами місцевого самоврядування.

3.3. Аналіз існуючого стану землекористування та наявних обмежень

Правовий режим та просторова структура об'єкта проектування аналізуються крізь призму розподілу земель за категоріями, формами власності та видами використання (ст. 19 Земельного кодексу України). На основі верифікації кадастрових даних розроблено аналітичну матрицю просторового розподілу території. Як видно з даних табл. 3.4, структура земель за видами цільового призначення та категоріями відображає особливості правового режиму об'єкта проектування.

Таблиця 3.4

Розподіл земель за видами цільового призначення та категоріями (га)

№ п/п	Код КВЦПЗ	Назва виду цільового призначення земель	Загальна площа, га	Землі с/г признач.	Землі житл. Та гром. Забудови	Землі лісогосп. Признач.	Землі водного фонду	Землі пром., трансп., зв'язку та ін.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	2010,8172	2010,8172	-	-	-	-
2	01.02	Для ведення фермерського господарства	98,884	98,8840	-	-	-	-

Продовження таблиці 3.4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	316,8383	316,8383	-	-	-	-
4	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	20,9214	20,9214	-	-	-	-
6	02.00, 03.00	Землі житлової та громадської забудови	231,1458	-	231,1458	-	-	-
7	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	8,9193	-	-	8,9193	-	--
8	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	44,4288	-	-	-	44,4288	
9	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	4,1228	-	-	-	-	4,1228
10	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,6678	-	-	-	-	1,6678
11	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	21,486	-	-	-	-	21,4860
12	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	4,131	4,1310	-	-	-	-
13	16.00	Землі запасу	534,1736	519,3462	-	14,8274	-	-
	18.00	Землі загального користування	2,3788	0,5178				1,8610
		Всього земель, га	3299,9148	2971,4559	231,1458	23,7467	44,4288	29,1376

Таблиця 3.5

Експлікація земель за цільовим призначенням і формами власності

№ п/п	Код КВЦПЗ	Назва	Загальна площа, га	в т.ч. за формами власності		
				приватна	державна	комунальна
1	2	3	4	5	6	7
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського	2010,8172	1977,1324	-	33,6848
2	01.02	Для ведення фермерського господарства	98,8840	25,6651	-	73,2189
3	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	316,8383	58,3269	-	258,5114
4	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	20,9214	16,7688	-	4,1526
5	02.00, 03.00	Землі житлової та громадської забудови	231,1458	138,6874	46,2292	46,2292
6	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з	8,9193	-	-	8,9193
7	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	44,4288	-	44,4288	
8	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної	4,1228	-	-	4,1228
9	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,6678	-	1,6678	-
10	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього	21,4860	0,2187	18,8076	2,4597
11	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних	4,1310	-	4,1310	-
12	16.00	Землі запасу	534,1736	-	-	534,1736
13	18.00	Землі загального користування	2,3788	-	-	2,3788
Всього земель, га			3299,9148	2216,7993	115,2644	967,8511

Аналіз правового статусу та форм власності на об'єкті проектування (Таблиця 3.5) показує, що значна частина території (2216,7993 га або понад 67%) перебуває у приватній власності громадян та юридичних осіб, що є результатом реалізації процесів паювання та безоплатної приватизації. Комунальна власність Красносільської громади охоплює 967,8511 га (29,3%), включаючи землі запасу, лісосмуги, пасовища та внутрішньогосподарські дороги. У державній власності залишається 115,2644 га земель (3,5%), підпорядкованих об'єктам стратегічної інфраструктури (магістральний автошлях М-14, смуга відведення залізниці) та водного фонду.

Важливою складовою екологічної безпеки територіального планування є облік якісних характеристик сільськогосподарських угідь за стрімкістю схилів. Просторова диференціація контурів ріллі та пасовищ за крутістю схилів (наведена в таблиці 3.6) дозволяє виявити ареали з підвищеною деструктивною вразливістю:

Таблиця 3.6

Розподіл сільськогосподарських угідь Красносільської сільської територіальної громади за стрімкістю схилів

Номер контуру	Назва угіддя	Площа угіддя, га	Розподіл за стрімкістю схилів				
			0 – 1	1 – 3	3 – 5	5 – 7	7 – 10
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Рілля	167,4229	101,6678	39,7845	24,4872	1,4834	
3	Пасовище	69,9535	22,1133	4,7811	20,8717	18,7536	3,4338
4	Рілля	198,1868	10,9261	106,7340	57,9384	18,3027	4,2856
5	Рілля	165,2265	86,6226	56,7220	16,7776	0,5144	4,5899
6	Рілля	154,6241	133,2908	20,0678	1,2655		
8	Рілля	7,5842	7,5842				
9	Рілля	110,7854	66,6425	43,2474	0,4678	0,4277	
10	Рілля	108,7077	49,7966	23,0391	35,8064	0,0656	
12	Пасовище	225,6488	89,2943	8,7510	42,2109	59,3165	26,0761
13	Рілля	232,0122		150,0813	50,1839	16,3448	15,4022
15	Рілля	139,2996	73,0330	44,7689	21,4977		
16	Рілля	71,3934	1,2251	34,5940	33,1535	2,4208	
17	Пасовище	58,3269	1,1621	16,1319	13,5495	8,4484	19,0350
19	Пасовище	21,3190		0,6849	10,7442	3,2039	6,6860
22	Пасовище	51,8001	1,8494	4,2770	24,6426	16,0141	5,0170

Продовження таблиці 3.6

23	Рілля	188,4658	105,2486	43,9321	39,2851		
28	Пасовище	12,1559		1,1073	11,0486		
29	Рілля	25,3188	4,7549	17,7750	2,7889		
30	Рілля	5,6462		5,6462			
31	Рілля	66,0766	51,4258	13,9140	0,7368		
32	Рілля	64,7270	40,9183	20,9971	0,2313	2,5803	
37	Рілля	36,2493	6,6276	29,6217			
38	Пасовище	18,1401	2,4646	6,5203	3,1030	6,0522	
41	Рілля	25,6651	0,5979	10,9511	12,9221	1,1940	
42	Рілля	60,5056	38,7829	20,7623	0,9020	0,0584	
43	Рілля	64,8732	28,3959	22,6222	13,5231	0,3320	
44	Пасовище	49,2122	7,2574	9,6895	0,1786	32,0867	
46	Рілля	43,0032	3,1554	15,3858	21,1362	3,3258	
48	Пасовище	34,0971	0,5703	10,1573	17,7257	5,3337	0,3101
51	Рілля	48,2065	31,1698		2,8691	14,1676	
54	Рілля	23,6500	0,1116	6,5777	8,8137	8,1470	
61	Рілля	106,5372	24,8494	54,6501	27,0377		
62	Рілля	135,9251	119,1180	15,1699	1,6372		
Всього		2790,7460	1110,6562	859,1445	517,5360	218,5736	84,8357

Проведений аналіз просторового розміщення угідь відносно рельєфу свідчить, що значні масиви інтенсивно оброблюваної ріллі (наприклад, контури № 4, 5, 13 і т.д.) розташовані на схилах крутістю понад 7^0 - 10^0 . Це призводить до площинного змиву ґрунтів і замулення водотоків балки Великий Аджалик. Результати групування систематизовано у зведеній таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Характеристика сільськогосподарських угідь за стрімкістю схилів

Номер п/п	Назва угіддя	Площа угіддя, га	Розподіл за стрімкістю схилів				
			0 – 1	1 – 3	3 – 5	5 – 7	7 – 10
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Рілля	2250,0924	985,9448	797,0442	373,4612	69,3645	24,2777
2	Пасовище	540,6536	124,7114	62,1003	144,0748	149,2091	60,5580
Всього		2790,7460	1110,6562	859,1445	517,5360	218,5736	84,8357

Аналіз ерозійної небезпеки території неможливий без урахування стрімкості схилів. Як видно з даних таблиці 3.7, розподіл сільськогосподарських угідь за градієнтом схилів є нерівномірним (на рисунках 3.2 – 3.3 представлено фрагменти). Отримані результати якісного обліку земель та геопросторового аналізу покладено в основу розробки проектних рішень щодо встановлення меж прибережних захисних смуг, водоохоронних обмежень та зон протиерозійної організації території, що детально розглядається в наступних розділах роботи.

**Характеристика сільськогосподарських угідь
Красносільської сільської територіальної громади
за стрімкістю схилів**

№	Назва угіддя	Площа, га	Розподіл за стрімкістю схилів				
			0 - 1	1 - 3	3 - 5	5 - 7	7 - 10
1	Рілля	2250,092	985,9448	797,0442	373,4612	69,3645	24,2777
2	Пасовище	540,6536	124,7114	62,1003	144,0748	149,2091	60,558
Всього		2790,7460	1110,6562	859,1445	517,5360	218,5736	84,8357

Рис. 3.2. – Фрагмент розподілу за стрімкістю схилів з планово-картографічного матеріалу

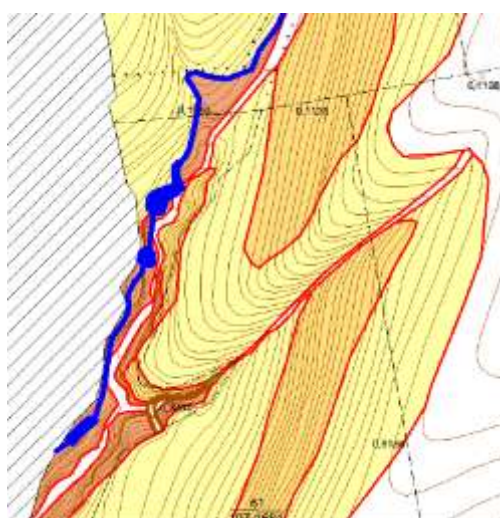


Рис. 3.3. – Фрагмент картограми стрімкості схилів

РОЗДІЛ 4

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

4.1. Обґрунтування видів та параметрів обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів

Склад і зміст обмежень у використанні земель встановлюються незалежно від форми власності чи виду права користування земельною ділянкою. Вони мають імперативний характер і визначаються базовими параметрами функціонування джерел антропогенного, техногенного або природного впливу.

Проектне формування меж територіальних обмежень та зон з особливими умовами використання безпосередньо залежить від таких факторів:

- категорії земель за їх цільовим призначенням та структури експлуатованих угідь;
- функціонального призначення режимоутворюючого об'єкта, його технічних та конструктивних характеристик;
- ступеня потенційного негативного впливу об'єкта на навколишнє природне середовище, життя та здоров'я населення;
- перспективного планування розвитку території громади.

Встановлення просторових обмежень прав на землю здійснюється з метою забезпечення раціонального, екологічно безпечного землекористування та сталого охорони довкілля. Організаційно-правові обмеження проєктуються у такий спосіб, щоб реалізація суб'єктивних прав на землю не призводила до деградації природних ландшафтів, забруднення екосистем чи погіршення стану суміжних об'єктів екологічної мережі. Водночас правовий режим зони обмежень має мінімізувати перешкоди для використання земельних ділянок за їх основним цільовим призначенням (зокрема, у веденні сільськогосподарського виробництва).

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», режимоутворюючим об'єктом є об'єкт природного або штучного походження

(водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними чи набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

На основі комплексного аналізу вихідних картографічних і текстових матеріалів, а також натурних обстежень території колишньої Свердловської сільської ради (наразі територіальної громади), було ідентифіковано низку інфраструктурних, господарських та природних режимоутворюючих об'єктів. Їх просторові параметри та види проєктованих обмежень систематизовано у таблиці 4.1.

Таблиця 4.1

Опис та просторово-функціональні характеристики режимоутворюючих об'єктів

№ на плані	Назва режимоутворюючого об'єкта	Площа об'єкта, га	Вид обмеження	Обґрунтування та характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження
1	2	3	4	5
-	Лінія електропередачі (ЛЕМ 18 Кв)	-	Охоронна зона	Електромагнітне випромінювання, забезпечення експлуатаційної безпеки, запобігання ураженню струмом.
33, 34, 55, 60	Господарські двори (4 об'єкти)	7.5215; 4.2933; 4.1526; 4.9540	Санітарно-захисна зона (СЗЗ)	Виділення шкідливих речовин, пилу, наявність специфічних технологічних запахів та акустичного навантаження.
20	Ферма ВРХ (м'ясний напрям, 650 голів)	6.1363	Санітарно-захисна зона (СЗЗ)	Біологічне, хімічне та інфразвукове навантаження, накопичення та утилізація відходів тваринництва.
14	Скотомогильник	0.5178	Санітарно-захисна зона (СЗЗ)	Підвищена біологічна та бактеріологічна небезпека, загроза поширення збудників інфекційних захворювань.
21	Сміттєзвалище (МВВ)	4.1228	Санітарно-захисна зона (СЗЗ)	Емісія біогазу, фільтрату, загроза забруднення підземних вод та атмосферного повітря.
35	Кладовище	1.8610	Санітарно-захисна зона (СЗЗ)	Санітарно-гігієнічна та епідеміологічна небезпека для підземних гідроресурсів та суміжних територій.

Продовження таблиці 4.1.

1	2	3	4	5
27, 47	Автомобільна дорога E58 (M14)	18.8076	Санітарно-захисна зона (придорожня смуга)	Транспортні викиди (важкі метали, оксиди азоту), шумове та вібраційне навантаження, пилове забруднення.
47а	Автозаправна станція (АЗС)	0.2187	Санітарно-захисна зона (С33)	Пожежо- та вибухонебезпека, емісія летких органічних сполук (парів нафтопродуктів).
7	Залізниця (магістральна лінія)	1.6678	Санітарно-захисна зона (смуга відведення)	Динамічні вібраційні навантаження, підвищений рівень шуму, викиди продуктів зносу рейок і гальмівних колодок.
18, 56, 40, 52, 57	Ставки (5 об'єктів)	25.5680; 15.3169; 0.7520; 1.3448; 0.4995	Прибережна захисна смуга / Водоохоронна зона	Захист гідроморфних екосистем від замулення, дифузного забруднення змивами з полів, збереження біорізноманіття.
39, 58	Струмки (2 об'єкти)	0.8472; 0.1004	Прибережна захисна смуга / Водоохоронна зона	Попередження виснаження водного стоку, ерозії русла та збереження гідрологічного балансу території.

4.2. Встановлення охоронних, санітарно-захисних та інших зон з особливими умовами використання земель

Охоронні зони об'єктів інженерної інфраструктури (ЛЕМ)

По території громади проходить повітряна лінія електропередачі напругою 18 Кв. Керуючись вимогами *Правил охорони електричних мереж* (Постанова КМУ від 04.03.1997 р. № 209), параметри охоронної зони встановлюються у вигляді земельної смуги та повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що стоять по обидва боки лінії від крайніх проводів за умови їх невідхиленого положення. Для ЛЕМ напругою від 1 до 20 Кв цей нормативний розрив становить 10 метрів. Схема встановлення охоронної зони ЛЕМ 18 Кв (фрагмент горизонтальної проєкції) представлена на рисунку 4.2.1. Графічне відображення меж охоронної зони ЛЕМ 18 Кв на планово-картографічній основі представлено на рисунку 4.2.2.

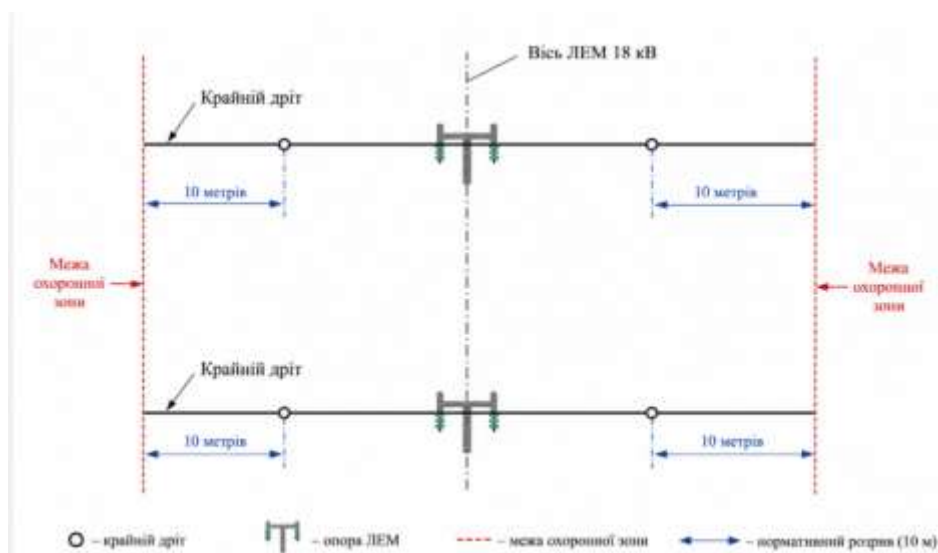


Рис. 4.2.1 – Схема встановлення охоронної зони ЛЕМ 18 Кв (фрагмент горизонтальної проєкції)

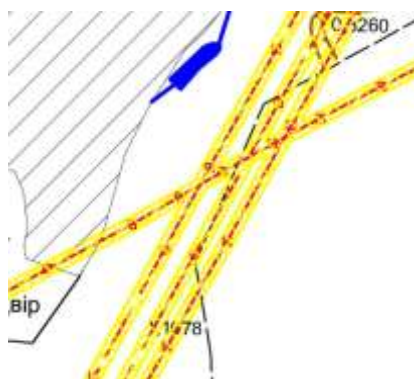


Рис. 4.2.2 – Графічне відображення меж охоронної зони ЛЕМ 18 Кв на планово-картографічній основі

У межах охоронних зон ЛЕМ впроваджується особливий правовий режим, що регламентує ведення господарської діяльності. *Категорично забороняється:*

- Будівництво житлових, громадських, дачних та виробничих будівель і споруд.
- Влаштування сміттєзвалищ, накопичувачів відходів, складування паливно-мастильних матеріалів, добрив, кормів, соломи чи торфу.
- Проведення масових заходів, облаштування зупинок транспорту, ринків та спортивних майданчиків.
- Посадка багаторічних насаджень (дерев високих порід), які можуть створити загрозу замикання або обриву ліній.

Проведення робіт, що потребують письмового погодження з власником мереж:

- Виконання будівельних, меліоративних, підривних та днопоглиблювальних робіт, вирубка дерев.
- Проїзд великогабаритних машин і механізмів загальною висотою з вантажем понад 4.5 метри.
- Проведення земляних робіт на глибині понад 0.3 м (на орних землях – понад 0.45 м).

Санітарно-захисні зони виробничо-господарських та комунальних об'єктів

Господарські двори (№ 33, 34, 55, 60). Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, для об'єктів господарських дворів встановлено СЗЗ радіусом 100 метрів (Рис. 4.2.3). У її межах заборонено розміщення житлової забудови, дитячих та лікувальних закладів.

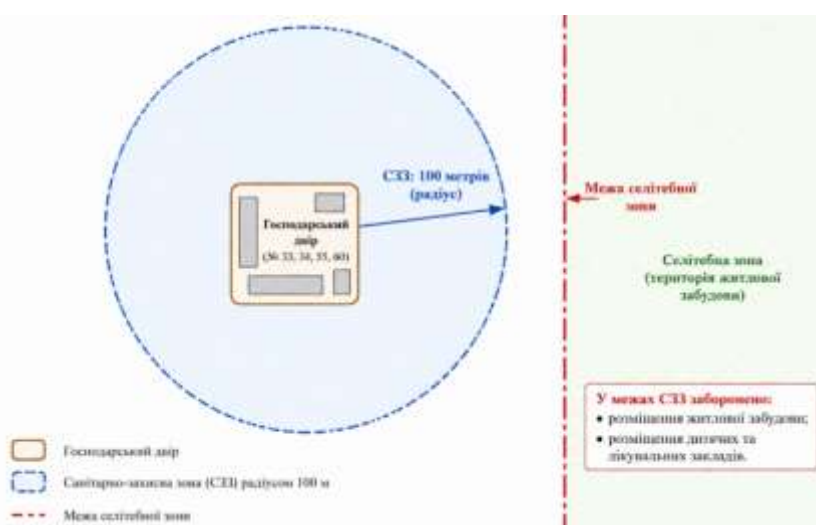


Рис. 4.2.3 – Схема встановлення санітарно-захисної зони господарського двора

Графічне відображення меж санітарно-захисної зони господарського двора на планово-картографічній основі представлено на рисунку 4.2.4.

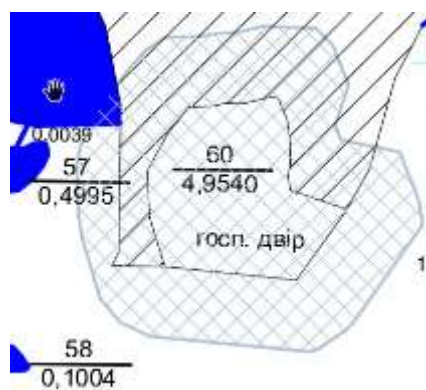


Рис. 4.2.4 – Графічне відображення меж санітарно-захисної зони господарського двора на планово-картографічній основі

Тваринницький комплекс ферма ВРХ (№ 20). Навколо ферми м'ясного напрямку з поголів'ям 650 корів, на підставі діючих санітарно-гігієнічних регламентів, проєктом встановлено СЗЗ розміром 300 метрів (Рис. 4.2.5. – 4.2.6). На цій території забороняється висаджувати промислові плодоягідні сади, розміщувати об'єкти харчової промисловості та рекреаційні локації.

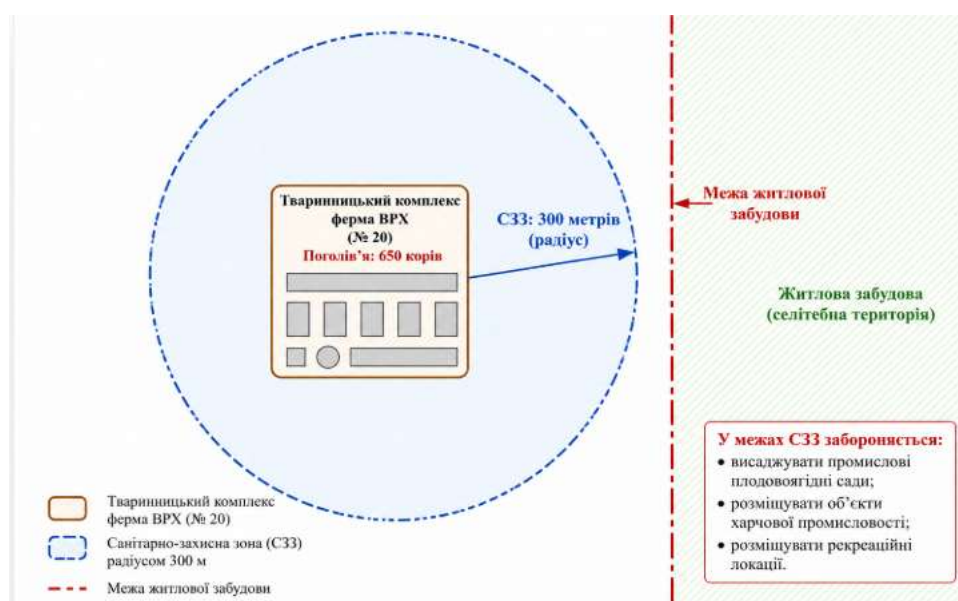


Рис. 4.2.5 – Схема встановлення санітарно-захисної зони ферми м'ясного напрямку

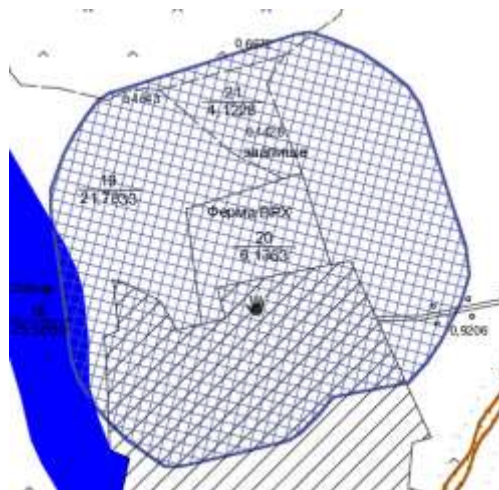


Рис. 4.2.6 – Графічне відображення меж санітарно-захисної зони ферми м'ясного напрямку на планово-картографічній основі

Об'єкти підвищеної біологічної та комунальної небезпеки.

Худобомогильник (біотермічна яма) (№ 14): відповідно до ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», для зазначеного об'єкта встановлено нормативну санітарно-захисну зону (СЗЗ) радіусом 500 метрів (Рис. 4.2.7). Згідно з Правилами облаштування, утримання та ліквідації худобомогильників, у межах цієї зони діє режим суворих обмежень у використанні земель: повністю забороняється капітальне будівництво (житлової, громадської та виробничої забудови), проведення будь-яких земляних робіт із вилученням (порушенням) ґрунтового покриву, а також буріння водозабірних свердловин для питного та господарсько-побутового водопостачання. Оскільки об'єкт класифікується як потенційне ґрунтове вогнище небезпечних патогенів (зокрема, сибірки), територія безпосереднього поховання повністю вилучається з інтенсивного сільськогосподарського та економічного обігу безстроково (на невизначений термін). Відповідні відомості про обмеження у використанні земель підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру з присвоєнням коду обмеження 01.01 (Санітарно-захисна зона навколо об'єкта).



Рис. 4.2.7 – Графічне відображення санітарно-захисної зони об'єктів підвищеної небезпеки (худобомогильник) на планово-картографічній основі

• *Сміттєзвалище (№ 21)*: встановлено СЗЗ розміром 500 метрів (Рис. 4.5) для мінімізації впливу фільтрату та біогазу (Рис. 4.2.8. – 4.2.9).

• *Кладовище (№ 35)*: на основі ДСанПІН 2.2.2.028-99, проєктна СЗЗ становить 300 метрів (Рис. 4.2.10. – 4.2.11), що унеможливилює розташування джерел децентралізованого питного водопостачання та житла в межах депресійної лійки підземних вод об'єкта.



Рис. 4.2.8 – Схема встановлення санітарно-захисної зони об'єктів підвищеної небезпеки (сміттєзвалище)

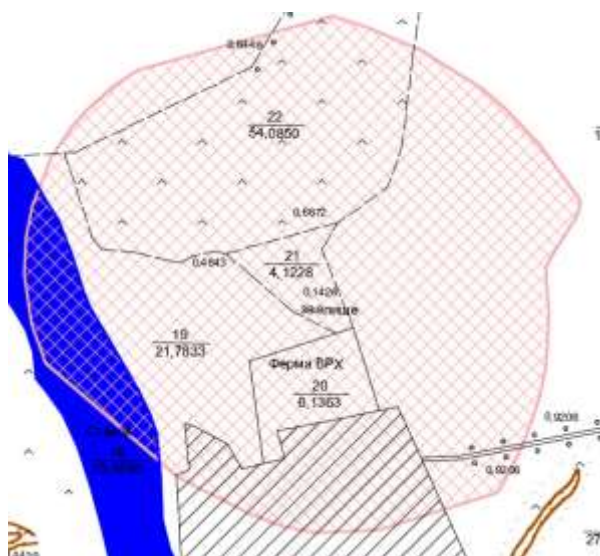


Рис. 4.2.9 – Графічне відображення санітарно-захисної зони об'єктів підвищеної небезпеки (сміттєзвалище)

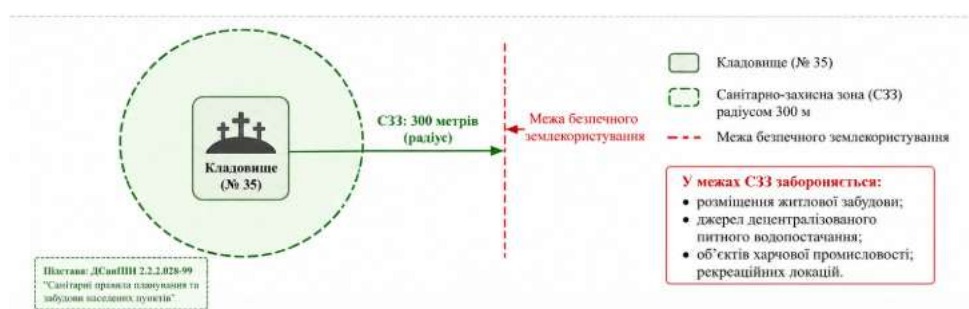


Рис. 4.2.10 – Схема встановлення санітарно-захисної зони кладовища

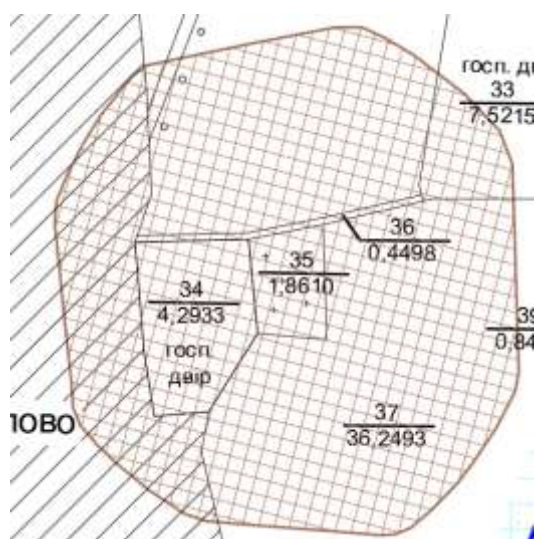


Рис. 4.2.11 – Графічне відображення санітарно-захисної зони кладовища на планово-картографічній основі

Обмеження навколо об'єктів транспорту та дорожнього сервісу

Автомобільна дорога загального користування державного значення E58 (M14) (№ 27, 47). Відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» та Наказу МОЗ № 173, для забезпечення захисту населення від транспортного шуму, вібрації та аерозольного забруднення, проєктом встановлено нормативну СЗЗ (придорожню смугу обмеження забудови) шириною 100 метрів від осі траси в обидва боки. Вздовж дороги передбачено обов'язкове проектування захисної смуги зелених насаджень шириною не менше 10 м. (див. рис. 4.2.12. – 4.2.13)



Рис. 4.2.12 – Схема встановлення санітарно-захисної зони автомобільної дороги державного значення

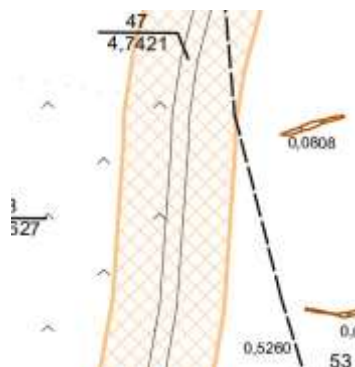


Рис. 4.2.13 – Графічне відображення придорожньої смуги та зони обмеження забудови автомобільної дороги E58 (M14)

Автозаправна станція (№ 47a). Об'єкт відноситься до типу А (велика АЗС). На основі протипожежних та санітарно-гігієнічних розривів від найближчих паливороздавальних колонок та підземних резервуарів до зовнішніх стін житлових будівель і громадських споруд, проектом зафіксовано СЗЗ розміром 500 метрів по периметру земельної ділянки (Рис. 4.2.14 – 4.2.15).

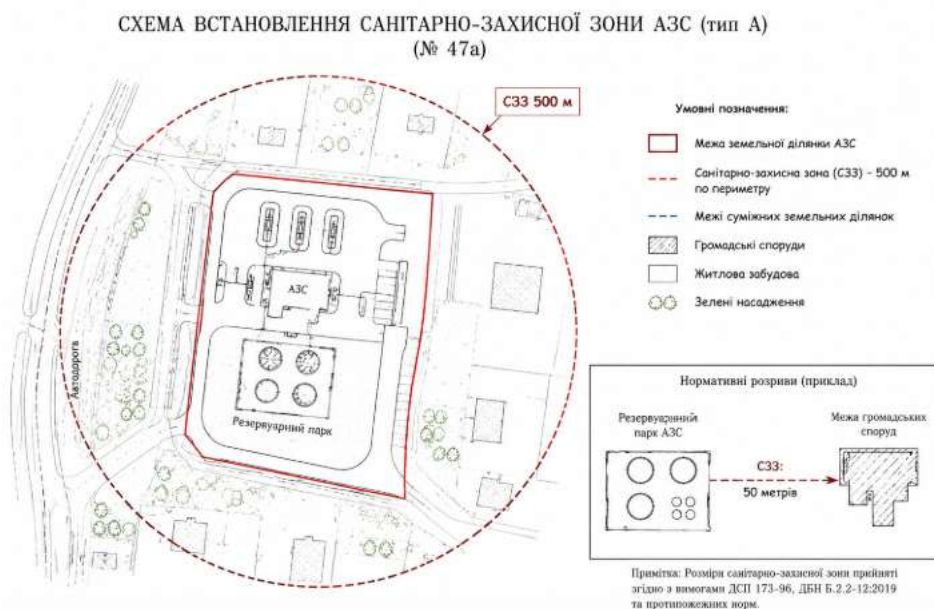


Рис. 4.2.14 – Схема встановлення санітарно-захисної зони АЗС

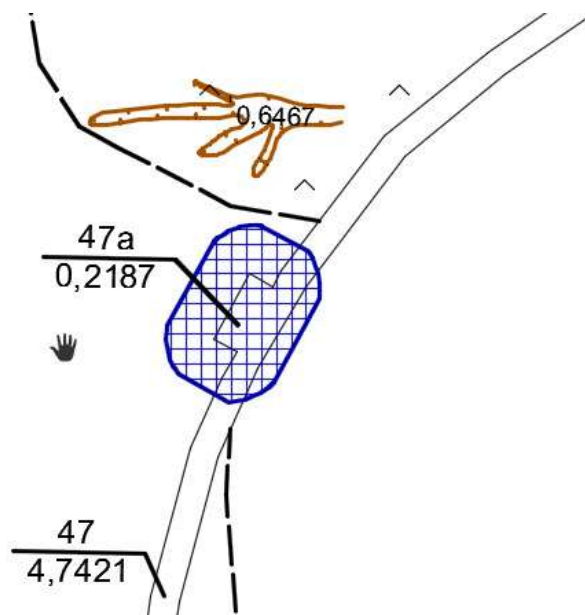


Рис. 4.2.15 – Графічне відображення санітарно-захисної зони АЗС на планово-картографічній основі

Залізнична магістраль (№ 7). Відповідно до вимог нормативних документів, просторовий розрив від осі крайньої залізничної колії до межі

житлової забудови на головних коліях I-III категорій має становити не менше 100 метрів (Рис. 4.2.16 – 4.2.17). Проєктні рішення передбачають, що не менше 50% площі цієї зони повинно мати щільне дерево-чагарникове озеленення для гасіння низькочастотних вібрацій та шумів.

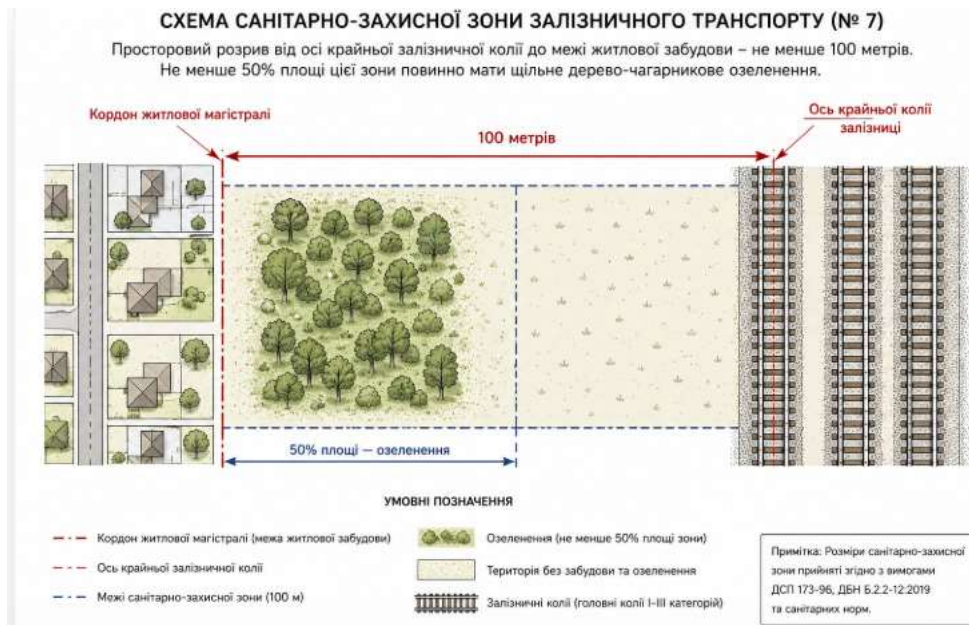


Рис. 4.2.16 – Схема санітарно-захисної зони залізничного транспорту

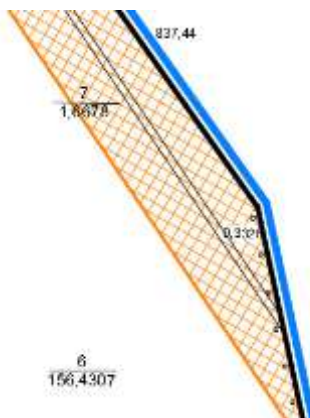


Рис. 4.2.17 – Графічне відображення санітарно-захисної зони залізничного транспорту на планово-картографічній основі

Режими обмежень у межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг (рис. 4.2.18. – 4.2.19).

Нормативно-правове регулювання водних об'єктів громади (5 ставків та 2 струмки) базується на вимогах *Водного кодексу України, Земельного кодексу України та Постанови КМУ від 08.05.1996 р. № 486*. Для забезпечення сталого

гідрологічного режиму проєктом диференційовано межі двох взаємопов'язаних зон:

Водоохоронні зони (ВЗ). Виконують роль буферних територій з регульованим режимом господарювання. Враховуючи геоморфологічні особливості (водно-ерозійний рельєф, стрімкість схилів понад 3°), встановлено такі параметри ВЗ від урізу води:

- Ставок № 18 (площа 25.5680 га) – 350 м за межами населеного пункту, 50 м – у межах забудови (Рис. 4.2.18).
- Ставки № 56 та № 52 (розділені автодорогою) – 150 м поза межами населених пунктів, 50 м – у межах.
- Ставки малі (№ 40, 57) та русла струмків (№ 39, 58) -50 м.

В межах ВЗ згідно зі ст. 87 Водного кодексу України **заборонено**: використання стійких пестицидів, влаштування кладовищ, скотомогильників, накопичувачів промислових відходів та скидання неочищених стічних вод.



Рис. 4.2.18 – Схема структурування водоохоронних обмежень водного об'єкта



Рис. 4.2.19 – Графічне відображення водоохоронної зони ставка на планово-картографічній основі

Прибережні захисні смуги (ПЗС). Території суворого заповідного режиму всередині водоохоронної зони. Через високу стрімкість прибережних схилів (понад 30°), базові нормативні розміри смуг подвоєно відповідно до ст. 88 Водного кодексу України:

- для струмків (№ 39, 58) ширина ПЗС становить 50 метрів;
- для всіх ставків (понад 3 га та менших, з урахуванням рельєфу) ширина ПЗС становить 100 метрів (Рис. 4.2.20 – 4.2.21).



Рис. 4.2.20 – Схема встановлення прибережної захисної смуги ставка при стрімкості схилів $> 30^\circ$

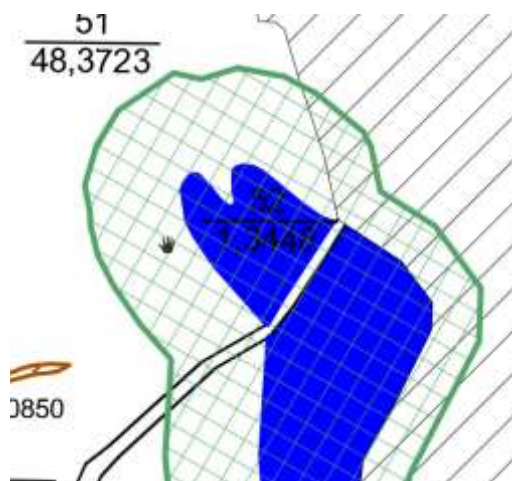


Рис. 4.2.21 – Графічне відображення прибережної захисної смуги ставка при стрімкості схилів $> 3^0$ на планово-картографічній основі

У межах ПЗС повністю заборонено: розорювання земель, садівництво та городництво; застосування хімічних засобів захисту рослин та мінеральних добрив; облаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних); організація стоянок та миття техніки.

4.3. Визначення площ земель, що підпадають під дію обмежень

Розрахунок площ контурів обмежень виконано методом аналітичного моделювання в середовищі геоінформаційних систем (ГІС) шляхом побудови еквідистантних буферних зон навколо геометричних центрів (для точкових об'єктів), осьових ліній (для лінійних об'єктів) та полігонів (для площинних об'єктів).

Обчислення проводилися за формулою інтегрального перекриття полігонів з виключенням зон взаємного накладання (топологічного дублювання), що забезпечує високу точність балансу земель громади та унеможливорює штучне завищення площ обмежень.

У геоінформаційному моделюванні просторових обмежень застосовується апарат евклідової буферизації. Для лінійних об'єктів (лінії електропередачі, газогони, автодороги) буферна зона формується як множина точок території, віддалених від осьової лінії на відстань, що не перевищує нормативний розмір охоронної зони. Для точкових об'єктів (трансформаторні підстанції, свердловини, вишки мобільного зв'язку) буфер являє собою коло

заданого радіуса, для площинних – зону розширення полігону назовні або всередину залежно від типу обмеження.

При перетинанні буферів різних об'єктів виконується операція об'єднання полігонів з подальшим усуненням спільних меж (дисолюція), що дозволяє уникнути подвійного підрахунку площ. Підсумкова площа земель, що підпадають під дію хоча б одного обмеження, визначається як площа об'єднання всіх буферних зон.

Гранична похибка площі обмежень зумовлена двома факторами: просторовою роздільною здатністю вихідних кадастрових даних (зазвичай від 0,1 до 1,0 метра для масштабу 1:2000) та точністю оцифрування осьових ліній і контурів (середньоквадратична помилка положення не перевищує 0,5 метра для цифрових топографічних планів). Для площ понад один гектар відносна похибка становить менше ніж 0,1 %, що є цілком прийнятним для землевпорядного проєктування.

Детальні результати розрахунків геометричних параметрів та експлікації угідь, що потрапляють під дію проєктованих обмежень, наведені у графічній частині проєкту (додаток В. План встановлення зон дії обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області) та у таблиці 4.3 – характеристики запроектованих на території громади обмежень.

Таблиця 4.3 – Характеристика запроектованих на території громади обмежень

№	Назва обмеження	Код обмеження	Назва обмеження за кодом	Розмір обмеження	Підстава встановлення обмеження (нормативно-правовий акт)	
1	2	3	4	5	6	
1	Охоронна зона ДЕМ	1.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	10м від крайніх проводів по обидві сторони	ст. 5 Постанови Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»	• перебувати стороннім особам на території пристроїв, відчиняти люки і двері щитів підключення до електричних мереж; • будувати житлові, громадські та інші споруди; • влаштовувати будь-які заглибини; • складати добрива, торф, солом'яні брикети; • розпалювати вогнища; • розташовувати автозаправні станції; • закладати на струмопровідні частини мережі на опори повітряних ліній передачі, пунктів і пристроїв, демонтувати їх частини; • саджати дерева та інші багаторічні рослини; • влаштовувати спортивні майданчики, які заходять пов'язані із великим скопиченням людей; • запускати спортивні моделі літаків; • здійснювати зупинки усіх видів транспорту електропередачі напругою 330 кВ і вище; • виконувати роботи з застосування устаткування, що спричиняють корозію, речовини електропередачі); • кидати якорі, прокладати із закритими підвішеними кабельних ліній електропередачі;
2	Санітарно-захисна зона господарських дворів			100м по периметру	п. 4.26 ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 5.6-5.7 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	будівництво житлових об'єктів, об'єктів перебування людей
3	Санітарно-захисна зона ферми ВРХ			300 м по периметру	п. 2.4 Санітарних правил і норми розміщення, облаштування та експлуатації малих ферм для утримання тварин, п. 5.6 - 5.7 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та	• розміщувати спортивні споруди, парки; • висаджувати плодотвірні дерева і чагарники;
4	Санітарно-захисна зона скотомогильника	03	Санітарно-захисна зона	500м по периметру	додаток 4 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	• будівництво тваринницьких приміщень, ферм, комплексів; • розміщення житлових будинків з прибудованими тваринницькими приміщеннями, загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних закладів, спеціального призначення зі стаціонарними, наркологічними; • джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд; • виділення земельних ділянок для проведення гідромоніторингу з вибіркою та переміщенням ґрунту, затоплення в оренду, продаж у власність, виділення під забудову;
5	Санітарно-захисна зона звалища			500м по периметру	додаток 4 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури, об'єктів перебування людей.

№	Назва обмеження	Код обмеження	Назва обмеження за кодом	Розмір обмеження	Підстава встановлення обмеження (нормативно-правовий акт)	
1	2	3	4	5	6	
6	Санітарно-захисна зона кладовища		навколо об'єкта	300 м по периметру	п. 3.5 ДСанПіН «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», додаток 4 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	- будівництво житлових будинків і цп - будівництво дитячих дошкільних закладів загального та спеціального п - будівництво спортивних споруд, сад - будівництво джерел централізованої мережі.
7	Санітарно-захисна зона автомобільної дороги			100 м від осі дороги	п. 5.25 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	заборона житлової забудови (відстані забудови, слід встановлювати з урахуванням забруднення атмосфери повітря,
8	Санітарно-захисна зона автозаправної станції			50м по периметру	п. 5.32 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	будівництво дитячих дошкільних закладів, до стін житлових та інших відпочинку населення
9	Санітарно-захисна зона автодороги			100м від осі дороги	ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт», п. 7.8 ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 5.19.-5.20. додаток № 9 Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	будівництво житлових об'єктів, об'єктів перебування людей

10	Водоохоронна зона струмків	05.01	Водоохоронна зона	50м	ст. 60 Земельного кодексу України, ст. 87 Водного кодексу України, Постанова Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. N 486 "Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них"	• використання стійких та сильнодіючих пестицидів; • влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, по • складання неочищених стічних вод, використовуючи ре • потічки. В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути до фонду на сухій частині заплави, у прируслах річок та по природного середовища, водного господарства та геолог
	350 м / 50м* (для ставка площею 25,5680га)					
	150 м / 50м* (для ставків площею 15,3169га та 1,3448, які фактично є одним ставком, розділені автошляхом)					
	50м (для ставка площею 0,4995га)					
	50м (для ставка площею 0,7520га)					
11	Прибережна захисна смуга струмків	05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	50м (розмір підвизначено через висоту стрімкості примыкаючих схилів)	ст. 60 Земельного кодексу України, ст. 88 Водного кодексу України	• розкриття земель (крім підготовки ґрунту для залуж • зберігання та застосування пестицидів і добрив; • випас худоби та влаштування літніх таборів для худоби • будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гі • гаражів та стоянок автомобілів; • життя та обслуговування транспортних засобів і технік • влаштування звалищ сміття, ґносокосини, накопичувач • скотомогильників, полів фільтрації; • здійснення руслорегулюючих робіт без затвердження
	Прибережна захисна смуга ставка			100м (розмір підвизначено через висоту стрімкості примыкаючих схилів)		

* -розмір водоохоронної зони за межами населеного пункту / в межах населеного пункту

4.4. Кадастрове оформлення меж обмежень та підготовка каталогів координат

Відповідно до ст. 111 Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель, сформовані під час землеустрою, підлягають обов'язковій державній реєстрації в Державному земельному кадастрі (ДЗК) та набувають чинності з моменту внесення відомостей про них до системи.

Процедура кадастрового оформлення передбачає створення геопросторових даних, формування каталогів координат поворотних точок меж обмежень у державній геодезичній системі координат УСК-2000 та формування обмінних файлів у форматі JSON (згідно з вимогами Порядку ведення ДЗК).

Підставою для внесення відомостей є заява розробника або замовника документації із землеустрою, яка подається Державному кадастровому реєстратору. Покроковий алгоритм верифікації та реєстрації наведено у таблиці 4.4.

Таблиця 4.4

Порядок державної реєстрації обмежень у використанні земель у базі даних ДЗК

№ етапу	Зміст процедури та перевірочні дії	Відповідальна посадова особа / структурний підрозділ	Граничний термін виконання
1	2	3	4
1	Прийом та первинна реєстрація заяви. Контроль повноважень заявника, перевірка комплектності пакету документів (заява, документація із землеустрою, електронний документ XML/JSON, квитанція про оплату). Внесення даних до реєстраційного журналу ДЗК.	Державний кадастровий реєстратор територіального органу Держгеокадастру	Протягом 1 робочого дня (в день надходження)
2	Кадастрова верифікація та внесення відомостей. Перевірка електронного документа на відповідність топологічній коректності (відсутність самоперетинів контурів, накладання на суміжні зареєстровані зони). Внесення просторових даних до Державного земельного кадастру. Формування Витягу або рішення про відмову.	Державний кадастровий реєстратор територіального органу Держгеокадастру	До 13 робочих днів з моменту реєстрації заяви

Продовження таблиці 4.4

1	2	3	4
3	Видача підсумкових документів Підписання сформованого Витягу з ДЗК, скріплення особистою печаткою реєстратора та видача документу заявнику. Оприлюднення оновленої інформації на Публічній кадастровій карті.	Державний кадастровий реєстратор / Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП)	На 14 робочий день (видача безпосередньо в день звернення після підготовки)

Перелік підстав для прийняття рішення про відмову у реєстрації обмеження:

1. Заявлене територіальне обмеження згідно із чинним законодавством не підлягає обов'язковій державній реєстрації.
2. Режимоутворюючий об'єкт розташований поза межами територіальної юрисдикції відповідного кадастрового реєстратора.
3. Поданий пакет документів або структура електронного документа не відповідають вимогам діючих нормативно-правових актів чи мають топологічні помилки.
4. Відомості про зазначене обмеження (або аналогічні параметри зони об'єкта) вже внесені до бази даних ДЗК.

Склад відомостей про обмеження, що вносяться до ДЗК:

- Офіційна назва обмеження та його класифікаційний код (згідно з Класифікатором обмежень у використанні земель);
- Повний геодезичний каталог координат поворотних точок меж контурів у системі УСК-2000 із зазначенням лінійних відстаней;
- Загальна площа зони обмеження (як інтегральна, так і в розрізі окремих земельних ділянок, що до неї потрапляють);
- Відомості про правовий режим, термін дії обмеження (безстроково для інфраструктурних об'єктів) та документи-підстави.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання кваліфікаційної роботи на тему «Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області» проведено комплексне науково-практичне дослідження, за результатами якого вирішено поставлені завдання та досягнуто визначеної мети.

Комплексний аналіз наукових джерел та міжгалузевого нормативно-правового базису підтвердив, що інститут обмежень (обтяжень) речових прав на земельні ділянки виступає базовим інструментом державного та муніципального регулювання земельних відносин. Сфера його дії регламентується Земельним та Водним кодексами України, Законами України «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідними актами Кабінету Міністрів України.

Обмеження у землекористуванні класифіковано за часовим виміром (постійні та тимчасові) та за функціональним призначенням (охоронні, санітарно-захисні, водоохоронні зони, зони санітарної охорони, а також території з особливим режимом використання земель).

Виявлено, що попри значний масив нормативних актів, вітчизняному законодавству притаманні колізійність і недостатня взаємодія між суміжними галузями права, що створює термінологічну неоднозначність під час практичного проектування. Наголошено, що для підвищення інвестиційної привабливості та захисту речових прав за умов функціонування відкритого ринку земель усі обмеження потребують обов'язкової ідентифікації та внесення до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Проаналізовано природно-ресурсний потенціал Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області. Встановлено, що територія відносно рівнинна з незначним південним похилом, розташована в межах помірно-континентального кліматичного поясу.

Базовий ґрунтовий покрив сформований чорноземами звичайними та південними, що зумовлює високу агровиробничу цінність земель. На основі побудованих картограм стрімкості схилів та аналізу якісних характеристик агровиробничих груп ґрунтів виокремлено ерозійно небезпечні ділянки (зі стрімкістю понад 5°), які потребують запровадження контурно-меліоративної організації території та обмеженого режиму ведення сільського господарства.

У межах громади проведено суцільну інвентаризацію об'єктів, що здійснюють техногенний, екологічний або санітарно-гігієнічний вплив на суміжні території. Сформовано геопросторову базу даних щодо таких режимоутворюючих об'єктів:

інженерна інфраструктура: лінії електропередачі (напругою 10 кВ та 0,4 кВ), газопроводи низького тиску, магістральні та локальні водопровідні мережі;

транспортна мережа: залізничні колії та автомобільні дороги загального й місцевого значення;

екологічно небезпечні та комунальні об'єкти: діючі кладовища, тваринницькі (тваринницькі ферми м'ясного напрямку), склади мінеральних добрив і пестицидів, сміттєзвалища та скотомогильники;

природні та природоохоронні комплекси: водні об'єкти (ставки, природні водотоки) та території природно-заповідного фонду. За результатами аналізу поточного стану землекористування виявлено значний масив обмежень, які фактично діють через наявність зазначених об'єктів, але юридично не зареєстровані в ДЗК.

На основі чинних державних санітарних та будівельних норм у проекті обґрунтовано й просторово делімітовано такі зони з особливими умовами використання земель:

Охоронні зони інженерних комунікацій: навколо ПЛ напругою 10 кВ - 10 м, 0,4 кВ - 2 м; вздовж трас газопроводів - 2 м з кожного боку від крайніх елементів;

Санітарно-захисні зони (СЗЗ) промислово-комунальних об'єктів: навколо кладовищ та господарських дворів - від 100 до 300 м; тваринницьких ферм (до

650 голів) - 300 м; локальних сміттєзвалищ та скотомогильників - 500 м; вздовж автомобільних доріг та залізничних колій - по 100 м від осі (або крайньої колії) у кожен бік;

Водоохоронні обмеження: встановлено прибережні захисні смуги вздовж струмків шириною 50 м, навколо ставків - 100 м (зважаючи на стрімкість прилеглих схилів та гідрографічні параметри);

Ерозійні обмеження: виділено зони обмеженого господарського використання на землях зі схилами крутістю понад 5°.

За результатами проектування сформовано каталоги координат зовнішніх меж обмежень у єдиній державній системі координат СК-63 (УСК-2000) для подальшої цифрової інтеграції.

Просторову локалізацію та архітектуру обмежень відображено у розробленому комплекті графічних матеріалів:

План існуючого стану режимоутворюючих об'єктів Красносільської сільської територіальної громади (Додаток А);

План встановлення зон дії обмежень у використанні земель на території Красносільської сільської територіальної громади Одеського району Одеської області (Додаток Б);

ПРОПОЗИЦІЇ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ВПРОВАДЖЕННЯ

З метою практичної реалізації результатів розробленого проекту землеустрою рекомендується:

Органам місцевого самоврядування (Красносільській сільській громаді): забезпечити подання землевпорядної документації до територіальних органів Держгеокадастру для державної реєстрації та офіційного внесення відомостей про просторові межі обмежень до Державного земельного кадастру.

У сфері містобудування та просторового планування: інтегрувати розроблені межі охоронних, водоохоронних та санітарно-захисних зон до складу Комплексного плану просторового розвитку території громади, генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій.

При здійсненні транзакцій та розпорядженні землями: під час передачі ділянок у власність, користування чи оренду обов'язково зазначати наявні обмеження у договорах та витягах з ДЗК з метою інформування суб'єктів та запобігання судовим спорам.

У сфері екологічного контролю: запровадити постійний моніторинг дотримання режиму господарювання у межах СЗЗ, прибережних захисних смуг та на ерозійно небезпечних схилах.

У концептуальній перспективі розвитку ДЗК: здійснювати формування та облік охоронних і захисних зон не лише як обтяжень окремих ділянок, а як самостійних, просторово координованих об'єктів («окремих інформаційних шарів»), що мають власний юридичний статус незалежно від меж земельних часток.

Розроблений проект землеустрою є завершеним, науково обґрунтованим і практично орієнтованим документом. Його впровадження забезпечить раціональну організацію території Красносільської громади, гарантуватиме дотримання нормативів екологічної безпеки, оптимізує процеси прийняття управлінських рішень органами місцевого самоврядування та закладе підґрунтя для сталого розвитку приміської території Одеського регіону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Белінська С. М. Ринковий механізм формування конкурентних переваг землекористування. *Наукові праці. Економіка*. 2012. Випуск 177. Том 189. С. 136-141. URL: <http://economy.chdu.edu.ua/article/view/77571/> (дата звернення: 3.05.2026).
2. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні. автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. - Київ, 2005. URL: <https://lnk.ua/bFpDf0cUr> (дата звернення: 7.05.2026).
3. Водний кодекс України, від 06.06.1995 № 213/95-ВР III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр> (дата звернення: 4.05.2026).
4. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ : Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 177 с
5. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: автореф. дис. канд. екон. наук : 08.00.06 / Й.М. Дорош; КМ України, Нац. аграрний ун-т. - К., 2007. - 32 с. - укр. URL: <https://lnk.ua/NA01CcVsS> (дата звернення: 5.05.2026).
6. Дорош Й. М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 1-2. С. 4-15. URL: <https://lnk.ua/qot3lqwnI> (дата звернення: 8.05.2026).
7. Дорош Й.М., Купріянич І.П. Проблемні аспекти розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 4. С. 11-18. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2016_4_4 (дата звернення: 10.05.2026).
8. Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України : ДСанПіН 2.2.2.028-99, затв. постановою

Головного державного санітарного лікаря України від 01 лип. 1999 р. № 28. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0028588-99#Text> (дата звернення: 16.05.2026).

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 06.09.2012 року № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> (дата звернення: 4.05.2026).

10. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 12.05.2026).

11. Про залізничний транспорт : Закон України від 04.07.96року №273/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/273/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 16.05.2026).

12. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 8.05.2026).

13. Про транспорт : Закон України від 28.12.2015року № 232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 14.05.2026).

14. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 6.05.2026).

15. Карта НГО: показники нормативної грошової оцінки с/г земель у регіонах. Zemliak.com. URL: <https://zemliak.com/zemlya/382-karta-ngo-s-g-zemli-v-ukrajini-2021> (дата звернення: 9.05.2026).

16. Кожевникова В. Співвідношення правової категорії «обмеження» з іншими правовими категоріями у праві. *Підприємство, господарство і право*. 2018. Вип. 1. С. 18-21. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/1/5.pdf> (дата звернення: 2.05.2026).

17. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 04.05.2026).

18. Лященко А., Кравченко Ю., Горковчук Д. Концептуальні засади геоінформаційного моделювання зон обмежень та їх реєстрації у земельному та містобудівному кадастрах. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2015. Вип. 2. С. 61-68. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sdgn_2015_2_17 (дата звернення: 3.05.2026).

19. Макарова В.В. Обмеження прав землекористування за різних форм власності. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 1-2. С. 343-349. URL: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/61.pdf (дата звернення: 16.05.2026).

20. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. 678 с.

21. Мироненко І.В. Види обмеження права власності на землю. URL: <https://lnk.ua/eYaH7IYVW> (дата звернення: 3.05.2026).

22. Про затвердження Правил облаштування і утримання діючих (існуючих) худобомогильників та біотермічних ям для захоронення трупів тварин у населених пунктах України : наказ Державного комітету ветеринарної медицини України від 27 жовт. 2008 р. № 232, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 29 січ. 2009 р. за № 85/16101. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0085-09> (дата звернення: 7.05.2026).

23. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 черв. 1996 р. № 173, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 24 лип. 1996 р. за № 379/1404. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96> (дата звернення: 10.05.2026).

24. Недашківська Т.М. Удосконалення методичних підходів щодо оцінки обмежень (обтяжень), які встановлюються через формування охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель. *Економіка та управління АПК*. 2014. Вип. 2. С. 85-89. URL: <https://lnk.ua/ZRYQjnKK6> (дата звернення: 15.05.2026).

25. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051 (із змінами). URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 12.05.2026).

26. Практичний інструментарій управління землями об'єднаних територіальних громад / Проект USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку», Всеукраїнська асоціація сільських та селищних рад. Київ, 2017. URL: <https://decentralization.gov.ua/> (дата звернення: 14.05.2026).

27. Пашкевич І. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація. Проблеми, невідповідності та пропозиції. *Земельний вісник України*. 2018. Вип. 1. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/news/prodiktovano-praktikoу> (дата звернення: 17.05.2026).

28. Перспективное село: одесские архитекторы утвердили Генплан Свердлово. URL: <https://lnk.ua/b9YiOTKZU> (дата звернення: 3.05.2026).

29. Про перейменування деяких населених пунктів Миколаївської, Одеської, Харківської областей та Комінтернівського району Одеської області : постанова Верховної Ради України від 14 лип. 2016 р. № 1465-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1465-19#Text> (дата звернення: 4.05.2026).

30. Про затвердження переліку автомобільних доріг загального користування державного значення : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 січня 2019 р. № 55. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/55-2019-%D0%BF> (дата звернення: 4.05.2026).

31. Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF> (дата звернення: 17.05.2026).

32. Про затвердження Порядку користування землями водного фонду : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.96р. № 502. URL:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF> (дата звернення: 17.05.2026).

33. Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 27 груд. 2022 р. № 1455. Київ, 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1455-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.05.2026).

34. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://kadastrova-karta.com/> (дата звернення: 10.05.2026).

35. Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Савчак ; Кабінет Міністрів України, Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2013. 22 с. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/3303> (дата звернення: 8.05.2026).

36. Сverdlovo. Історія міст та сіл. URL: <http://ukrssr.ru/Odesskaja.obl/Kominternovskij.rajon/Sverdlovo.html> (дата звернення: 3.05.2026).

37. Федорович В. Обмеження прав на землю. URL: <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=100&d=433> (дата звернення: 1.05.2026).

38. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 5.05.2026).

39. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська ; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2008. 228 с. URL: <http://www.lib.ua-ru.net/diss/cont/352161.html> (дата звернення: 1.05.2026).

ДОДАТКИ