

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

13.03 - КМР. №1697 "С" 2022.11.14 058 ПЗ

НУБІП України

МАХОВА ЮРІЯ АНАТОЛІЙОВИЧА

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Факкультет землевпорядкування
НУБІП України

УДК 332.3:711.4

ПОГОДЖЕНО

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Декан факультету

Завідувач кафедри

землевпорядкування

Геодезії та картографії

д.с.н., проф. Євсюков Т.О.

д.г.н., проф. Ковальчук Г.П.

(підпис)

(ПБ)

(підпис)

(ПБ)

“ ” 20 р.

“ ” 20 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Топографо-геодезичне забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури»

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма - Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми - освітньо-професійна

НУБІП України

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор

Андрій МАРТИН

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

НУБІП України

к.с.н., доцент

Євгенія КРИВОВ'ЯЗ

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Виконав

Юрій МАХОВ

(підпис)

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

Землевпорядного проєктування

д.г.н., проф. Ковальчук І.П.

(підпис)

(ПІБ)

20 _____ р.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Махову Юрію Анатолійовичу

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма - Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми - освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Топографо-геодезичне забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури» затверджена наказом ректора НУБіП України від «14» листопада 2022 р. № 1697 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру за 10 днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

Магістерська робота розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій», чинних нормативно-технічних актів в галузі використання та охорони земель.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

науково-методичні засади відведення земельних під для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій облаштування інженерно-комунікаційних об'єктів розроблення проєктів землеустрою з відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд розроблення проєктних рішень з відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд

Перелік графічного матеріалу: Схеми розподілу земель м. Вознесенськ за функціональним використанням; Схема планувальних обмежень м. Вознесенськ Миколаївської області; План зонування м. Вознесенськ

Дата видачі завдання « _____ » 2022 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

Євгенія КРИВОВ'ЯЗ

(підпис)

Завдання прийняв до виконання

Юрій МАХОВ

(підпис)

НУБІП України

П
В

РОЗДІЛ 1 НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВІДВЕДЕННЯ

НУБІП України

ЗЕМЕЛЬНИХ ПІД ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ І

МПОРУД ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙ ОБЛАШТУВАННЯ ІНЖЕНЕРНО-

Н

Ю.Н.....

НУБІП України

Мо
Ур
Мі

ОВ

РОЗДІЛ 2 РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З ВІДВЕДЕННЯ

НУБІП України

ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ

Ів

Кк

Іа

НУБІП України

Іа

Іа.4. Комплекс земельно-кадастрових робіт при відведенні земельних

Ір

МВ

НУБІП України

ОВ

РОЗДІЛ 3 РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ З ВІДВЕДЕННЯ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ

Ів

Ів.1. Зміст проєктних рішень при відведенні земельної ділянки під

НУБІП України

Ів
Еа
Іб

Ю.р.....

М.р.....

У

3.3. Обґрунтування техніко-економічних показників відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і

НУБІП України

В

В и

НУБІП України

И р

ПОДАТКИ:

И д

О в

НУБІП України

О к

Податок / Г – Схема планувальних обмежень м. Вознесенськ Миколаївської

Н

Н д.....

Н о

НУБІП України

Н

О р

В о

Н з

НУБІП України

Н д.....

Н і

Н д

Н у

НУБІП України

Н

і

и

д

р

НУБІП України

р

р

р

а

н

у

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

НУБІП України
– Geographic Information System

– Global Positioning System

– Ukrainian Cadastral Exchange File

НУБІП України
ДЗК – Державний земельний кадастр.
ЗКУ – Земельний кодекс України.
ІСЖЗ

КС-5 – зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації.

НУБІП України
ОТГ – об'єднана територіальна громада.
СЗЗ – санітарно-захисна зона.
ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

НУБІП України

Актуальність теми. Будівництво та інженерна інфраструктура є

важливими елементами економічного розвитку будь-якої країни. Велике число людей переїжджає в міські області, що призводить до потреби в новому житлі та інфраструктурі. Геодезичне забезпечення робіт є критично важливим для визначення місця побудови нових житлових комплексів та інфраструктури для задоволення потреб зростаючого населення.

Земельні ділянки для нових об'єктів інженерної інфраструктури та житла вимагають точного визначення та законодавчо визначеного відведення, що підкреслює актуальність геодезичних та землевипорядних робіт. Забезпечення точних даних та геодезичних вимірів для проєктів відведення допомагає підвищити продуктивність та ефективність будівельних робіт, уникнути конфліктів, неправильного розміщення об'єктів та потенційних небезпек для навколишнього середовища (збереження зелених зон, водних ресурсів, та раціональне використання землі).

Забезпечення земельних ділянок для будівництва є складним правовим процесом, і точні дані геодезичних вимірів важливі для забезпечення дотримання законодавства щодо використання землі.

Сьогодні стрімко розвиваються нові топографо-геодезичні технології та методи, які роблять геодезичні виміри більш точними, швидкими та доступними. Використання сучасних геодезичних технологій, таких як GPS, (геоінформаційні системи), та дистанційне зондування, дозволяє покращити точність та швидкість збору геодезичних даних, що сприяє підвищенню ефективності процесу відведення земельних ділянок.

Таким чином, топографо-геодезичне забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури є одним з важливих елементів стійкого економічного та соціального розвитку, збереження природних ресурсів та підвищення якості життя громадян.

Мета даної магістерської дипломної роботи полягає в дослідженні науково-методичних засад, процедур і практичних аспектів топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури на прикладі земельної ділянки, що розташована за адресою: Миколаївська область, м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 «а» (кадастровий номер:

Відповідно до мети кваліфікаційної роботи, було сформульовано наступні

завдання:

– проаналізувати нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та інженерно-комунальних споруд;

– дослідити сучасну інженерну інфраструктуру та її різновиди, зокрема режимоутворювальні об'єкти та їх інженерне облаштування;

– проаналізувати систему обмежень при формуванні та функціонуванні режимоутворювальних об'єктів;

– визначити вимоги до розробки проектів землеустрою з відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд;

– дослідити процедуру погодження проектних рішень із землеустрою та вивчити інформаційне забезпечення розроблення документації із землеустрою;

– розглянути комплекс земельно-кадастрових робіт, необхідних при відведенні земельних ділянок, зокрема встановлення меж земельних ділянок в натурі;

– дослідити проектні рішення для відведення земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти, включаючи погодження та затвердження цих рішень;

– обґрунтувати техніко-економічні показники відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд;

– сформулювати рекомендації для покращення топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації інженерної інфраструктури в сучасних умовах.

Об'єкт дослідження – процес топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури, зокрема телекомунікаційних об'єктів та інженерно-комунальних споруд.

Предмет дослідження – практичні аспекти топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури земельної ділянки, що розташована за адресою: Миколаївська область, м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 "а" (кадастровий номер: 4810200000:10:007:0012).

У даному дослідженні ми використовували різноманітні **методи** для досягнення наших наукових цілей та розв'язання поставлених завдань в галузі топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації інженерної інфраструктури.

Один із основних методів нашого дослідження – метод аналізу та синтезу. Метод аналізу дозволив нам дослідити наукову літературу, законодавство та інформацію з численних джерел, що регулюють процес відведення земельних ділянок для будівництва інженерних об'єктів. Наша робота полягала у здійсненні глибокого аналізу цих джерел та синтезі інформації з метою створення комплексного уявлення про топографо-геодезичне забезпечення відведення земель.

Використання діалектичного методу було суттєвим для розкриття взаємозв'язків, протиріч та динаміки процесу відведення земельних ділянок для інженерної інфраструктури. Метод дозволив нам зрозуміти складні взаємодії та

вплив різних факторів на вибір та формування земельних ділянок, сприяючи виявленню оптимальних рішень та стратегій.

У процесі дослідження ми використовували документальний та юридичний аналіз для систематизації інформації з нормативно-правового поля України, а також для ознайомлення з проектною землепорядною документацією, яка стосується процесу відведення земельних ділянок.

Картографічний аналіз дозволив нам використовувати картографічні матеріали для докладного визначення локальних умов, що впливають на процес відведення земельних ділянок.

Такий комплексний підхід до дослідження топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації інженерних об'єктів інфраструктури сприяє збагаченню нашого розуміння процесу та розробці рекомендацій для оптимізації цього процесу в майбутньому.

Теоретична цінність роботи. Дана робота має важливе теоретичне значення для галузі геодезії та землепорядкування. Робота глибоко аналізує процес відведення земельних ділянок під інженерну інфраструктуру та вивчає методи та підходи до топографо-геодезичного забезпечення цього процесу.

Ця дипломна робота висвітлює сучасний стан нормативно-правового забезпечення відведення земельних ділянок та пропонує практичні рекомендації для покращення процесу відведення. Вона розглядає важливі аспекти відведення земель для будівництва інженерних об'єктів, а також надає зрозуміле уявлення про топографо-геодезичне забезпечення цього процесу.

Дипломна робота сприяє подальшому розвитку теоретичної бази у сфері топографо-геодезичного забезпечення та землепорядкування. Вона надає новий погляд на важливі аспекти відведення земельних ділянок.

Практична значущість отриманих результатів. Отримані результати дипломної роботи мають велике практичне значення для фахівців у галузі геодезії, землепорядкування, будівництва та управління інженерною

інфраструктурою. Ця робота надає конкретні рекомендації щодо покращення процесу відведення земельних ділянок для будівництва інженерних об'єктів.

Результати дослідження допоможуть уникнути конфліктів, неправильного розміщення об'єктів та покращити продуктивність будівельних робіт. Вони також сприятимуть дотриманню законодавства щодо використання землі, забезпечуючи легальність і суспільну прийнятність процесу відведення.

Крім того, отримані результати роботи можуть бути використані в практиці роботи геодезистів, землевпорядників, архітекторів, інженерів та інших фахівців, які відповідають за вибір і відведення земельних ділянок для різних інженерних об'єктів. Рекомендації та методології запропоновані в роботі, можуть бути практично використані для оптимізації процесу відведення земельних ділянок та підвищення ефективності будівництва інфраструктури.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та переліку використаних джерел. Вступ визначає актуальність теми та формулює мету та завдання дослідження, а також розкриває наукову та практичну значущість отриманих результатів.

У Розділі 1 **«Науково-методичні засади відведення земельних для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій області об'єктів інженерно-комунікаційних об'єктів»** досліджено нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та інженерно-комунальних споруд, сучасну інженерну інфраструктуру та її різновиди, зокрема режимоутворювальні об'єкти та їх інженерне облаштування, а також проаналізовано систему обмежень при формуванні та функціонуванні режимоутворювальних об'єктів.

У Розділі 2 **«Розроблення проєктів землеустрою з відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд»** визначено вимоги до розробки проєктів землеустрою з відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд, досліджено процедуру погодження проєктних рішень із землеустрою

та вивчити інформаційне забезпечення розроблення документації із землеустрою, а також розглянуто комплекс земельно-кадастрових робіт, необхідних при відведенні земельних ділянок, зокрема встановлення меж земельних ділянок в натурі.

У Розділі 3 «*Розроблення проєктних рішень з відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд*» проаналізовано проєктні рішення для відведення земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти, включаючи погодження та затвердження цих рішень, обґрунтовано техніко-економічні показники відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд, проведено аналіз сучасних топографо-геодезичних технологій та методів, які покращують точність та ефективність геодезичних робіт у процесі відведення земельних ділянок

Робота завершується підбиттям підсумків та узагальненням результатів дослідження. Містить 19 рисунків, 3 таблиці, 5 додатків. Під час написання було використано 53 джерела різноманітного походження. Обсяг основної частини роботи становить 74 сторінки. Загальний обсяг складає 90 сторінок.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ І СПОРУД ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙ ОБЛАШТУВАННЯ ІНЖЕНЕРНО-КОМУНІКАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ

Нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок

Основним нормативно-правовим забезпеченням відведення земельних

ділянок є:

- Конституція України [1];
- Земельний кодекс України [2];
- Закон України «Про землеустрій» [3];
- Законом України «Про державний земельний кадастр» [4];
- Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5];
- Постанова Кабінету Міністрів України № 266 від 04.03.2004 року «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Окрім зазначених нормативно-правових актів, відведення земельних ділянок регламентується й рядом інших постанов, норма, стандартів тощо

Наприклад, Постановою №1051 від 17 жовтня 2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» встановлено види цільового призначення земельних ділянок, перелік обмежень, обтяжень та сервітутів, що поширюються на земельну ділянку, а також визначено структури єдиних файлів обміну кадастровою інформацією (XML) також Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який встановлює відповідність функціональної зони та можливого цільового використання земельної ділянки [6, 7].

В розрізі тематики кваліфікаційної роботи та в умовах воєнного стану, який було введено відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24 лютого 2022 року, відведення земельних ділянок під об'єкти телекомунікаційних систем має свої особливості [8].

Наприклад, Закон України №2078, прийнятий 17 лютого 2022 року та набравши чинності з 27 липня 2022 року [9], вніс зміни до Пункту 65 Прикінцевого Положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Ці зміни спростили процедуру надання земельних ділянок для розміщення базових станцій мобільного зв'язку та інших технічних засобів мобільних операторів.

Згідно з новим Пунктом, згідно якого надання в користування земельних ділянок площею до 0,05 гектара для розміщення базових станцій мобільного зв'язку, інших технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій електронних комунікаційних мереж можливе до 1 січня 2026 року без необхідності розробки містобудівної документації. Ця можливість стосується земельних ділянок, розташованих в територіях, для яких не було затверджено комплексного чи генерального плану (із планом зонування) або детального плану території [5].

Цей пункт застосовується до земельних ділянок, які розташовані в межах сіл і селищ або за їх межами, за винятком лінійних комунікацій. Проте існують обмеження: земельні ділянки, які входять до особливо цінних земель, або належать до категорій земель оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, лісогосподарського призначення, а також земель в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньо кварталних територій (які включають елементи благоустрою, спортивні майданчики, майданчики для відпочинку та обслуговування населення) не підпадають під це спрощення.

Щодо лінійних комунікацій, Земельним Кодексом України (ЗКУ) передбачено окремий вид права на земельний сервітут, який охоплює право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів та інших лінійних комунікацій [2].

У статті 75 Земельного Кодексу України, в пункті 5, зазначено, що постачальники електронних комунікаційних мереж та/або послуг, які відповідно до Закону України «Про електронні комунікації» внесені до державного реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та/або послуг, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів встановлення сервітутів для прокладання підземних електронних комунікаційних мереж та/або виправлення їх пошкоджень [2, 10]. Лиццям ведення реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та послуг регулюється Постановою №30 від 20.04.2022 року [11].

У разі введення воєнного стану, земельні відносини регулюються відповідно до пунктів 27 та 28 Прикінцевих Положень Земельного Кодексу України, які були внесені до ЗКУ Законами №2145 від 24.03.2022 та №2247 від

Пункт 4 Перехідних Положень Земельного Кодексу України дозволяє передавати земельні ділянки державної та комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів для різноманітних цілей, включаючи будівництво мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних та каналізаційних систем, електронних комунікаційних мереж та об'єктів магістральних газопроводів. Крім цього, така передача можлива для рекреації, розміщення річкових портів, сільськогосподарського виробництва та морських портів [2].

Важливо відзначити, що друга частина статті 134 Земельного Кодексу України визначає об'єкти, які не можуть бути продані або передані в користування на конкурентних засадах (через земельні торги) для земельних ділянок державної та комунальної власності у випадку будівництва та обслуговування інженерних, транспортних, енергетичних об'єктів, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (з винятком об'єктів дорожнього сервісу) [2].

Також існують спрощення у відношенні зміни призначення земельних ділянок для будівництва мереж електропостачання, газорозподільних,

водопровідних, тепловодних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж та об'єктів магістральних газопроводів.

У пункті 11 Перехідних положень Земельного Кодексу України передбачено, що ця зміна призначення відбувається без [2]:

виплати компенсації за втрати, пов'язані з лісогосподарським виробництвом (за винятком зміни призначення земельних ділянок для тимчасового зберігання відходів внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій або робіт з ліквідації їх наслідків) або втратами у сільському господарстві;

необхідності виконання вимог частини дев'ятої статті 20 Кодексу (зміна призначення особливо цінних земель та лісових ділянок для використання, що не пов'язане з лісовим господарством);

потреби у розробці земельної документації.

Важливо відзначити, що в такому випадку зміна призначення можлива, і не потребує врахування відповідності між призначенням земельної ділянки та функціональним призначенням території, визначеним відповідною містобудівною документацією, якщо це не порушує обмежень використання земель (включаючи забудову), вимог нормативно-правових актів, будівельних норм та інших регуляторних документів.

Звісно, є ретельний перелік ситуацій, коли це спрощення не може бути застосоване. Докладні умови можна знайти в пункті 11 Перехідних Положень Земельного Кодексу України [2]. У таких випадках, а також якщо в межах території, де знаходиться відповідна земельна ділянка, відсутня містобудівна документація на рівні місцевих органів, встановлення або зміна призначення земельної ділянки вирішується на підставі обґрунтованого рішення компетентного органу з містобудівництва та архітектури сільської, селищної або міської ради.

У випадку, коли не було утворено виконавчого органу з питань архітектури в рамках сільської, селищної або міської ради, таке рішення

надається компетентним органом містобудівництва та архітектури відповідної місцевої державної адміністрації.

Це рішення повинно бути видане протягом 10 робочих днів безоплатно і реєструватися через Єдину державну електронну систему у галузі будівництва.

Пункт 12 Перехідних Положень Земельного Кодексу України визначає, що передача земельних ділянок державної та комунальної власності власникам чи користувачам, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено, не допускається (з винятком випадків здачі в оренду земельних ділянок, як передбачено в підпункті 2 цього пункту) [2]. Однак, відновлення функціонування Державного земельного кадастру за допомогою Наказу №141 Держгеокадастру від 09.06.2022 року внесло зміни в цей процес [14].

Таким чином, виникла спрощена процедура управління земельними ділянками для електронних комунікацій, яка стала актуальною з 27 липня, як визначено Законом України №2078 від 17.02.2022 [9]. При цьому важливо відзначити, що існують інші закони та нормативні акти, які регулюють питання управління цими земельними ділянками. Це особливо важливо в умовах конфлікту, коли питання електронних комунікацій набувають великого державного значення.

Сучасна інженерна інфраструктура, її види

Міська інженерна інфраструктура включає в себе різні системи, такі як електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація, а також зв'язок. Давайте розглянемо історичні аспекти розвитку міської інфраструктури та загальні проблеми, які характерні для цих систем, подібні до тих, які існують у сфері транспорту. Наприклад, система електропостачання відрізняється високою щільністю споживання на території міських об'єктів (має найбільшу концентрацію споживачів у центральних ділянках міста з найгустішою забудовою). Електростанції, зазвичай, розташовані на окраїнах великих міст або в спеціалізованих регіонах (гідроелектростанції).

атомні електростанції, великі теплоелектроцентралі тощо). У зв'язку з цим виникає потреба у потужних лініях електропередач, які тягнуться від електростанцій до міст.

Сучасне місто не можна уявити собі без систем інженерного забезпечення:

надземних, наземних і підземних інженерних мереж і споруд. Ці системи є

невід'ємною частиною кожного міста. За своєю величиною вони порівнянні з

містом і є одним з наймасштабніших містобудівних утворень. Система

інженерного забезпечення міста вже на його далеких відстанях утворює досить

складну мережу підземних, наземних і надземних інженерних споруд.

Питома вага міських систем інженерного забезпечення в вартості

забудованої території становить в середньому 25-30% і має тенденцію до

збільшення. В даний час за оцінками інвесторів, при будівництві будівель в

центральної частині міста загальні витрати на забезпечення підключення до

міських інженерних систем життєзабезпечення досягають 30%, а в деяких

випадках і 40% від загальної вартості будівництва [15]

Головним завданням інженерних систем міст є забезпечення всіх

споживачів комунальними ресурсами в необхідній кількості і при необхідній

якості. Однак у багатьох випадках вони не виконують поставлені перед ними

завдання.

Процес розвитку інженерних мереж полягає в управлінні змінами

структури і параметрів системи, необхідних для виконання свого

функціонального призначення. Цей процес зводиться до вирішення численних

завдань з прогнозування, коригування алгоритмів управління, планування,

проектування, будівництва, моніторингу, реконструкції та експлуатації. [16, с.

Інженерні системи забезпечення міської забудови представляють собою

динамічний комплекс, що складається з джерел ресурсу, головних

(обслуговуючих та регулюючих) споруд, систем комунікацій (доставки) різних

рівнів. Ці системи забезпечують всіх споживачів водою, різними видами енергії,

а також відведення й очищення стічних вод, видалення та знешкодження відходів від населення і підприємств.

Серед основних або найбільш важливих за своїм значенням міських інженерних систем можна виділити інженерні системи життєзабезпечення, без яких неможливе функціонування забудови. Це системи водопостачання, тепlopостачання та електропостачання (табл. 1.1). Принципові схеми їх роботи схожі: це джерело отримання ресурсу, стадії підготовки різного рівня і транспортні мережі, що доставляють ресурс до споживача [16, с. 353].

Також міські інженерні мережі можна умовно розділити на ті що безпосередньо обслуговують міську забудову: водопровід, каналізація, електропостачання, газопостачання, опалення та ін. і на так звані транзитні мережі: водостоки, дренажі, мережі вуличного освітлення, силові мережі трамваїв, тролейбусів, метро, кабельні мережі зв'язку, радіо, телефону, телеграфу, сигналізації регулювання вуличного руху і охорони об'єктів [17].

Таблиця 1.1

Оклад інженерних систем життєзабезпечення міста

Системи інженерного життєзабезпечення міста		
водопостачання	тепlopостачання	електропостачання
водосховища, підземні джерела, водозабори; станції підкачки, очисні споруди; водоводи; магістральні мережі; розвідні мережі; резервуари	ТЕЦ, ТЕС, котельні; магістральні мережі; розвідні мережі; теплові пункти	єдина енергосистема, ТЕЦ, ТЕС, магістральні електронередачі; розвідні мережі; трансформатори

Інженерні мережі можна класифікувати різним способом (табл. 1.2).

Таблиця 1.2

Способи класифікації інженерних систем забезпечення

По типу	По зоні охоплення	По зоні обслуговування
Живлячі	від джерела живлення-до приєднання -до розподільних магістралей	міське місто, частина міста
Розподільні	від місць приєднання -до магістралі -до відгалуження розвідних мереж	райони міста
Розвідні	від місць приєднання-до магістралей- до місць приєднання -до внутрішньо будинкових (абонентських) систем	мікрорайони, громадські центри

Таким чином, наявність всіх цих ознак і властивостей характеризують інженерні системи життєзабезпечення міст як складні, пов'язані з численними функціональними характеристиками об'єкта, що вимагають системного підходу до вирішення складних завдань.

Інженерна система сучасного міста сформувалася в складну галузь містобудування. У своєму розвитку вона, перш за все, визначається планувальною структурою міста, проте певною мірою і сама впливає на неї. Неможливість забезпечити міську забудову інженерними ресурсами, за природними умовами, з причин економічної невиправданості, може бути чинником, що впливає на плани перетворень міських територій.

Термін «споруда» використовується для опису будь-якого об'єкта, який був штучно створений людиною для влаштування матеріальних або духовних потреб суспільства. Зазвичай «будівлею» називають наземну споруду, яка має внутрішній простір, який призначений і придатний для різних видів людської діяльності, таких як житлові будинки, фабричні приміщення, вокзали і т.д.

Відсюди випливає, що поняття «споруда» включає в себе поняття «будівля». У практиці, всі інші споруди, які не є будівлями, відносяться до категорії

виключно для вирішення технічних завдань, таких як мости, телевізійні вежі, тунелі, метро-станції, димарі, резервуари та інше [18, с. 151].

Правильна оцінка потенціалу інженерних систем забезпечить не тільки можливість містобудівного розвитку території, а й істотно вплине на її економічну оцінку: ціну землі і розташованих на ній будівель.

При відсутності вільних потужностей ресурсне забезпечення подальший розвиток міста стає проблематичним. В процесі стихійно-неконтрольованого розвитку міста знижується ступінь впорядкованості міських будівель, а найголовніше підвищується ймовірність непередбачуваних екологічних і епідеміологічних наслідків.

Важливим моментом в розгляді питання про місце і роль міських систем інженерного забезпечення є те, що території міста, займані головними або лінійними інженерними спорудами, вилучаються, як правило, безповоротно, лише при підземному прокладанні мереж територія може бути використана в обмежених містобудівних цілях.

Таким чином, існує нерозривна єдність проблем розвитку міської забудови та систем життєзабезпечення, завдання їх комплексного вирішення вимагає розробки і пошуку відповідних підходів.

режимоутворювальні об'єкти, їх інженерне облаштування

Земельним кодексом встановлено, що на право власності або користування земельною ділянкою або її частиною може бути встановлено обмеження в обсязі, передбаченому законом або договором. Право власності/користування на земельну ділянку може бути обмежено правами інших осіб. Статтею 111 Кодексу визначено конкретний перелік обмежень прав на земельну ділянку [2].

Види та характер обмежень зумовлюються особливостями режимоутворювальних об'єктів.

Режимоутворювальний об'єкт – це 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 з огляду на його природні або набуті властивості згідно із законодавством встановлюються обмеження у використанні земель [19, с. 350].

Законодавчою базою формування складу режимоутворювальних об'єктів є Земельний та Водний кодекси України, інші законодавчі акти, що регламентують створення відповідних зон навколо або вздовж таких об'єктів та визначають основні вимоги щодо використання земель у них. Режимоутворювальні об'єкти та зони обмеженого режиму використання земель у них, що створюються, взаємопов'язані і мають чітку просторову прив'язку.

Залежно від виду зони або смуги режимоутворювальні об'єкти класифікуються так (табл. 1.3).

Таблиця 1.3
Класифікація режимоутворювальних об'єктів

№ з/п	Режимоутворювальні об'єкти	Типи зони (смуги)
	Об'єкти Чорнобильської АЕС	Зона радіоактивно забрудненої території. Зона надзвичайної екологічної ситуації
	Об'єкти містобудування історичної забудови, архітектурні пам'ятки тощо	Зона регулювання забудови. Зона особливого режиму забудови
	Підземні та відкриті джерела водопостачання, водоводи, курорти, лікувально-оздоровчі об'єкти	ЗСО джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (перший, другий, третій пояси зони). Округ санітарної охорони курортів (перша, друга, третя зона округу)
	Об'єкти природно-заповідного фонду, культурної спадщини, транспорту, зв'язку, енергетичної системи, гідрометеорологічної діяльності,	03

<p>НУВБІП України</p>	<p>навколо геодезичного пункту, об'єктів інженерних комунікацій, промислові об'єкти</p>	<p>С33</p>
<p>НУВБІП України</p>	<p>Об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, електронних полів тощо</p>	<p>Прикордонна смуга. ЗОР використання</p>
<p>НУВБІП України</p>	<p>Військові частини, установи, військово-навчальні заклади, підприємства та організації Збройних сил України, інших військових формувань</p>	<p>земель навколо військової частини, інших військових формувань. ЗОР використання земель навколо військових об'єктів</p>
<p>НУВБІП України</p>	<p>Моря, озера, водосховища, річки, інші водойми</p>	<p>Водоохоронна зона</p>
<p>НУВБІП України</p>	<p>Судноплавні водні шляхи</p>	<p>Берегова смуга водних шляхів. Смуга відведення Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах; уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах</p>
<p>НУВБІП України</p>	<p>Особливо цінні землі сільськогосподарського, природно-заповідного та історико-культурного призначення</p>	<p>Територія особливого порядку зміни цільового призначення і припинення прав</p>

Джерело: складено за даними [19].

Приклади ЗСО, С33 та ОЗ можна побачити на рис. 1.1.

НУВБІП України

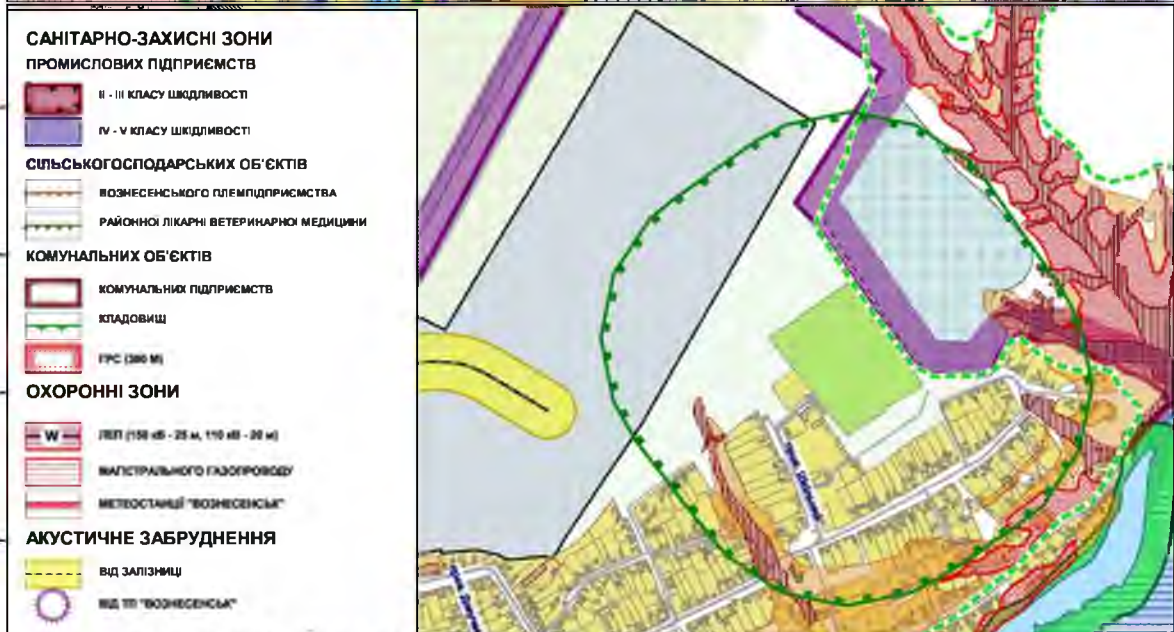
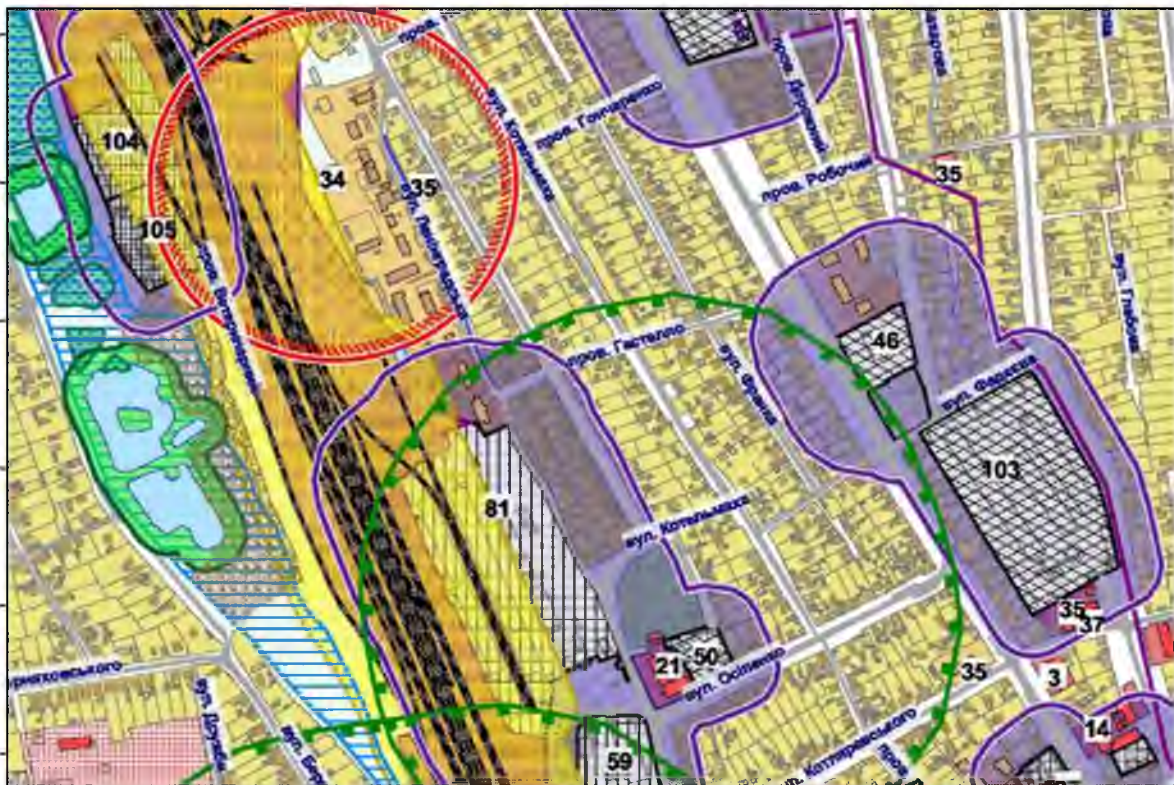


Рис. 1.1. Зони санітарної охорони від режимоутворюючих об'єктів м. Вознесеньк Миколаївської області [20]

Телекомунікаційні об'єкти і споруди є режимоутворюючими об'єктами, оскільки від них встановлюється охоронна зона навколо (вздовж) об'єкту.

Телекомунікаційні мережі, відомі як телемережі, є загальнодоступними мережами, спроектованими для передавання радіо- та телевізійних програм, а також інших послуг у сфері телекомунікацій та мультимедіа. Вони можуть

інтегруватися з іншими загальнодоступними телекомунікаційними мережами [24].

Електронна комунікація (також відома як телекомунікація або електрозв'язок) означає передачу та/або приймання інформації у будь-якому форматі у вигляді електромагнітних сигналів за допомогою технічних засобів електронної комунікації [10].

система обмежень при формуванні та функціонуванні режимоутворювальних об'єктів

Охоронні зони створюються з метою забезпечення безперервного функціонування режимоутворювальних об'єктів, запобігання їх пошкодженню, а також зменшення негативного впливу цих об'єктів на людей, природу, сусідні території і інші природні елементи. ЗСО встановлюються для забезпечення санітарно-епідеміологічного захисту [22].

СЗЗ призначені для відокремлення режимоутворювальних об'єктів від житлових районів. Зони особливого режиму використання земель створюються для забезпечення функціонування режимоутворювальних об'єктів, збереження військового обладнання, озброєння та іншого військового майна, а також для захисту державного кордону України та обережного ставлення до населення, господарських об'єктів і природи в разі аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, які можуть статися на режимоутворювальних об'єктах. Прикордонні смуги визначаються для забезпечення особливого режиму використання земель вздовж кордону [23].

У межах округу санітарної охорони заборонено передавати земельні ділянки в приватну власність або надавати їх в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для видів діяльності, які несумісні з захистом природних лікувальних властивостей та відпочинком населення. Водохоронні зони та прибережні смуги створюються з метою запобігання забрудненню та засміченню поверхневих водних об'єктів та збереження їх

стану. Смуги відведення виділяються для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження та руйнування шкетом зрошування та осушування, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водосховищ та гребель на берегах річок. Берегові смуги водних шляхів встановлюються для здійснення робіт, пов'язаних із судноплавством [24, с. 19].

Охоронні зони створюються навколо об'єктів культурної спадщини, особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій та інших з метою захисту та охорони їх від негативного впливу людей та шкідливих антропогенних факторів. Ширина охоронних зон може варіюватися від 10 до 150 м в залежності від категорії режимоутворювального об'єкта [25].

ЗСО встановлюються навколо об'єктів, де розташовані відкриті та підземні джерела водопостачання, водоводи, водозабірні та водоочисні споруди, а також об'єкти оздоровчого призначення та інші для забезпечення санітарно-епідеміологічної безпеки цих об'єктів. В межах санітарних охоронних зон заборонено будь-яку діяльність, яка може завдати шкоди відкритим та підземним джерелам водопостачання, водоводам, водоочисним та водозабірним спорудам, а також об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких ці зони створені. Ширина санітарних охоронних зон може сягати до 300 метрів [2].

СЗЗ встановлюються навколо об'єктів, які є джерелами запахів, викидів шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, ультразвукових та електромагнітних хвиль, вібрацій, іонізуючого випромінювання, електронних полів тощо. Метою таких зон є відокремлення цих об'єктів від житлових зон [26]. Забороняється будувати об'єкти соціальної інфраструктури, житлові будинки та інші об'єкти, де люди постійно проживають, в межах СЗЗ. Розмір СЗЗ зазвичай залежить від характеру технологічних процесів, що відбуваються на цих об'єктах, і може варіюватися в межах від 50 до 300 метрів.

При встановленні СЗЗ навколо виробничих центрів в першу чергу враховують їх зонування, тобто розташування складських споруд та тваринницьких ферм. Радіуси СЗЗ для складських комплексів зазвичай

становлять від 50 до 100 метрів, у випадку тваринницьких ферм ця відстань збільшується до 300 метрів, а для кормового сектору вона становить 200 метрів.

Крім того, особливі зони використання земель визначаються навколо військових об'єктів України з метою забезпечення їх нормальної діяльності, збереження військової техніки та майна, озброєння та захисту державного кордону України, а також для захисту господарських об'єктів та довкілля від впливу стихійних лих та пожеж, а також в разі аварійних ситуацій, які можуть виникнути на цих територіях.

Спеціальні водоохоронні зони з шириною 100-150 метрів створюються навколо водних об'єктів, таких як озера, водосховища, моря та інші водойми, з метою забезпечення нормального режиму водних ресурсів. Розміри водоохоронних зон визначаються у проектах землеустрою.

Перелік обмежень, які фіксуються у Державному земельному кадастрі, був схвалений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (додаток №6 до цієї постанови) [27]. Приклад переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок можна побачити на рисунку 1.2.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Зазначені вище обмеження та обтяження щодо прав на володіння та користування земельними ділянками становлять систему обмежень, які обов'язково враховуються при створенні та функціонуванні режимоутворювальних об'єктів.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, що прямо передбачені законом) підлягають обов'язковій державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до законодавства.

Обмеження у використанні земельних ділянок (крім обмежень, які прямо встановлені законом та нормативно-правовими актами, що випливають з них) також підлягають обов'язковій державній реєстрації в Державному земельному кадастрі відповідно до законодавства, і набувають чинності з моменту їхньої державної реєстрації.

Довкола телекомунікаційних об'єктів та споруд, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №135 від 29 січня 1996 року, утворюється захисна територія. Наприклад, на маршрутах кабельних і бездротових ліній зв'язку, а також довкола об'єктів електрозв'язку, що випромінюють сигнали, встановлюються захисні зони [28]:

для підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку - це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метрів з кожного боку;

- для кабелів електрозв'язку на переходах через моря, судноплавні річки, озера, водосховища та канали - це ділянка водного простору за всією глибиною від поверхні води до дна, обмежена паралельними площинами, віддаленими від траси морського кабелю на відстані 0,25 милі, а від траси кабелю на переходах через річки, озера, водосховища та канали - на відстані 100 метрів з кожного боку;

для наземних і підземних необслуговуваних регенераційних (підсилювальних) пунктів кабельних ліній електрозв'язку - це ділянка

землі, обмежена замкненою лінією, віддаленою від стінок контейнера регенераційного (підсилювального) пункту чи межі його обкладення на відстані 2 метрів;

- для випромінюючих споруд електрозв'язку - це ділянка землі, розміри якої визначаються проектом залежно від технічних характеристик цих споруд».

Для повітряних ліній електрозв'язку, що прокладаються в лісових масивах й інших зелених насадженнях, вирубуються просіки [28]:

у насадженнях заввишки до 4 метрів включно - завширшки не менше

за відстань між крайніми проводами плюс 4 метри (по 2 метри з кожного боку від крайнього проводу до гілок дерев);

у насадженнях заввишки понад 4 метри - завширшки не менше за відстань між крайніми проводами плюс 6 метрів (по 3 метри з кожного боку від крайнього проводу до гілок дерев)».

Між спорудами ліній електрозв'язку та іншими найближчими спорудами необхідно дотримуватися мінімально допустимого відстані (розриву), який визначається відповідно до будівельних норм і правил для конкретних споруд.

Земельні ділянки, що знаходяться в межах охоронних зон, не вилучаються у власників землі та користувачів і можуть бути використані ними з певними обмеженнями.

Висновки до розділу 1

Нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок в Україні є досить ретельно регульованим і включає в себе ряд ключових законодавчих актів та нормативів. Першочерговими документами є Конституція України, Земельний кодекс України, закони про землеустрій, державний земельний кадастр та регулювання містобудівної діяльності.

Для спрощення процедур відведення земельних ділянок для телекомунікаційних об'єктів, був прийнятий закон, який дозволяє отримувати

земельні ділянки для цільового використання без розроблення містобудівної документації для технічних засобів мобільних операторів. З цим спрощенням пов'язані певні вимоги і винятки, а також обмеження щодо особливо цінних земель та інших категорій земель.

Законодавство також передбачає право земельного сервіту для лінійних комунікацій, включаючи електропередачу та зв'язок. Важливо відзначити, що під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються відповідно до відповідних законодавчих актів і положень.

Загалом, нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок для об'єктів електронних комунікацій в Україні стало більш гнучким та адаптованим до сучасних потреб, зокрема в умовах воєнного стану. Нові норми та положення спрощують процедури розпорядження землею та сприяють розвитку інфраструктури електронних комунікаційних мереж у країні.

Після аналізу сучасної інженерної інфраструктури міста і класифікації інженерних систем забезпечення можна визначити, що ця галузь містобудування є складною та важливою. Вона включає в себе системи, що подають живлення (живлячі системи), системи розподілу ресурсів (розподільні системи), та системи розведення ресурсів (розвідні системи). Інженерні системи життєзабезпечення міста мають різний масштаб, від великих магістральних мереж до внутрішньобудинкових систем.

Правильна оцінка потенціалу інженерних систем є важливою для містобудівного розвитку та має значення для економічної оцінки територій міста. Відсутність вільних потужностей ресурсозабезпечення може ускладнити подальший розвиток міста і призвести до зниження впорядкованості міських будівель. Зважаючи на ці фактори, розвиток і планування міста повинні ґрунтуватися на комплексному підході, який враховує взаємозв'язок між міською забудовою і інженерною інфраструктурою. Це важливо для забезпечення сталого та ефективного розвитку міста та врегулювання ресурсних обмежень та іншими проблемами.

У контексті інженерного облаштування та обмежень щодо використання земельних ділянок важливо враховувати існування режимоутворювальних об'єктів. Класифікація режимоутворювальних об'єктів включає різні види об'єктів, включаючи об'єкти Чорнобильської АЕС, об'єкти містобудування історичної забудови, джерела водопостачання, військові об'єкти, водні шляхи та інші. Для кожного виду об'єкта встановлюються відповідні зони обмеженого режиму використання земель, такі як зони радіоактивно забрудненої території, зони регулювання забудови, і СЗЗ та інші.

При цьому слід пам'ятати, що телекомунікаційні об'єкти також вважаються режимоутворювальними об'єктами, оскільки від них встановлюються охоронні зони навколо об'єкту. Це може включати в себе встановлення СЗЗ для об'єктів, що є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму тощо.

Отже, режимоутворювальні об'єкти та зони обмеженого режиму використання земель навколо них відіграють важливу роль у плануванні та інженерному облаштуванні міст та територій, забезпечуючи ефективне та безпечне використання природних ресурсів та земельних ділянок.

Система обмежень, яка стосується формування та функціонування режимоутворювальних об'єктів, є надзвичайно важливою для забезпечення безпеки, охорони навколишнього середовища та забезпечення нормального функціонування цих об'єктів. Ця система обмежень є дуже різноманітною, і ширина зон може коливатися від 10 до 300 метрів, в залежності від конкретних цілей та типів режимоутворювальних об'єктів. Важливою метою цих обмежень є забезпечення безпеки населення, охорони природних ресурсів та довкілля, а також функціонування режимоутворювальних об'єктів за найвищими стандартами безпеки.

НУБІП України

РОЗДІЛ 2

РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ І СПОРУД

Вимоги до розробки проєктів землеустрою з відведення земельних ділянок

Проєкт землеустрою, пов'язаний із виділенням земельної ділянки, представляє собою документацію землевпорядкування, яка готується при першому набутті права власності, укладенні угоди про користування (оренду) землею, а також при зміні цільового призначення земельної ділянки та інших випадках. Розробка проєкту землеустрою ґрунтується на заяві власника або користувача землі та отриманні відповідного дозволу від органу місцевого самоврядування на проведення робіт із виділення земельної ділянки.

У відповідності до положень статті 50 Закону України «Про землеустрій», проєкт відведення земельної ділянки є однією із ключових стадій у процесі оформлення права на власність або користування земельною ділянкою [3].

Процес складання землевпорядної документації включає етапи, які виконуються послідовно, включаючи підготовчий та виробничий етапи. Цей процес включає аналіз початкових даних, обстеження земельних ділянок на місцевості, проведення зйомки земель, а також узгодження матеріалів згідно з встановленими процедурами. Проєктно-вишукувальні роботи передбачають розрахунок площі контурів земель природно-заповідного фонду, розробку креслення для перенесення меж території ділянки на місцевість, складання плану організації території, який відображає угіддя, власників землі та користувачів, а також розробку плану меж земельних ділянок, які включаються до природно-заповідного фонду. На практичному етапі проєктної документації проводиться перенесення меж ділянки на місцевість, складання акту перенесення меж території на місцевість та встановлення межових знаків на місцевості [58, с. 3].

Землеустрій передбачає розробку проекту відведення земельної ділянки в таких ситуаціях:

- відведення земельних ділянок із державної та комунальної власності;
- зміна призначення земельних ділянок;
- надання в оренду земельних ділянок зі складу державної або комунальної власності;
- безоплатна приватизація земельних ділянок громадянами;
- формування земельних ділянок у ролі об'єкта цивільних прав;
- продаж земельних ділянок громадянам та юридичним особам, що перебувають у державній або комунальній власності;
- підготовка земельних ділянок до реалізації через земельні торги.

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають [3]:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевищного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки».

У випадку формування земельної ділянки або зміни її призначення для будівництва, проєкт повинен включати витяг із відповідної містобудівної документації. У цьому витязі має бути вказана функціональна зона території, на якій розташована земельна ділянка, і обмеження у використанні цієї території для містобудівних потреб.

Ці вимоги не стосуються ситуацій, коли передача земельних ділянок з державної або комунальної власності фізичним та юридичним особам для будівництва можлива за законом без наявності зазначеної містобудівної

документації або порушення правил відповідності між видом призначення земельної ділянки та функціональним призначенням території, визначеним у відповідній містобудівній документації.

Початковим кроком у розробці проекту відведення земельної ділянки є укладення договору на землевпорядні послуги між замовником та розробником.

Подальший процес відведення земельної ділянки розглядається індивідуально та визначається у якості додатку до договору, проте можна виділити кілька основних кроків [30-33]:

Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно подати клопотання (заяву) до місцевої об'єднаної територіальної громади (ОТГ), на території якої розташована земельна ділянка.

Під час подання клопотання необхідно також додати наступні документи:

- графічні матеріали, що показують бажане розташування земельної ділянки;
- копію паспорту;
- копію ідентифікаційного номера.

Місцева рада депутатів ОТГ зобов'язана розглянути це клопотання і прийняти рішення щодо надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки протягом місяця або відмови у наданні такого дозволу.

Рішення про відмову у виданні дозволу на розробку проекту землеустрою повинно мати форму сесійного рішення ради, а не листа, і може бути обгрунтоване тільки за такими причинами:

- невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законодавства;
- невідповідність містобудівній документації, такий як генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території і т.д.;
- невідповідність затвердженим схемам землеустрою;
- невідповідність техніко-економічним обгрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

– невідповідність затвердженим проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Після одержання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки, вам потрібно звернутися до відповідної землевпорядкової організації, де працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти.

Мета - розробка проекту землеустрою та реєстрація ділянки в Державному земельному кадастрі.

Щодо узгодження проекту відведення: в 2021 році стали чинними зміни до земельного законодавства, згідно з якими проект відведення земельної

ділянки тепер узгоджується лише в певних, законом передбачених випадках.

Наприклад, це стосується відведення земель для лісгосподарських цілей та водного фонду. Для земель загального використання, таких як будівництво та

обслуговування житлового будинку, садівництво, особисте селянське господарство і подібне, процедура узгодження проекту відведення тимчасово не передбачена.

Зараз, з введенням Закону України «Про державний земельний кадастр», процес реєстрації права власності на земельну ділянку пройшов зміни і тепер складається із двох етапів:

– Перший етап - це реєстрація самої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК) як об'єкта цивільних прав.

Другий етап - це реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК) проводиться землевпорядною організацією, яка подає до державного кадастрового реєстратора такі документи:

- заяву встановленого зразка;
- розроблений проект землеустрою щодо виділення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл).

Після завершення реєстрації в ДЗК, земельній ділянці надається кадастровий номер. Також формується відповідний витяг з кадастру (ДЗК)

(Додаток А), який стає одним із необхідних документів для подальшої реєстрації права власності на земельну ділянку.

Для отримання затвердження проекту виділення земельної ділянки, потрібно звернутися до тієї самої ОТГ, яка видавала дозвіл на розробку проекту землеустрою, і отримати від них рішення щодо погодження цього проекту.

Вказане рішення приймається радою ОТГ. Текст типового рішення про погодження проекту виділення земельної ділянки можна знайти за цим посиланням.

Кадастровий номер виступає основним ідентифікатором земельних ділянок, який можна використовувати для самостійного пошуку і перевірки інформації про земельні ділянки на Публічній кадастровій карті.

Інформаційне забезпечення розроблення документації із землеустрою

Відповідно до статті 40 Закону України «Про землеустрій», технічне забезпечення процесу землеустрою ґрунтується на використанні комп'ютерної та інформаційної техніки, технічних пристроїв для виконання геодезичних та інших робіт. Технологічне забезпечення землеустрою базується на використанні сучасних інформаційних технологій і систем для збору, обліку, контролю, зберігання, відновлення, пошуку, конвертування, обробки, представлення, передачі інформації [3].

Однією з ключових функцій управління земельними ресурсами в Україні є створення широкого інформаційного простору у сфері земельних відносин, земельного ринку, земельного кадастру, землеустрою, земельного оцінювання та інших аспектів [35, стор. 1]. Інформаційне забезпечення землеустрою базується на використанні автоматизованих систем, які призначені для обробки даних, отриманих в результаті земельно-кадастрових, топографо-геодезичних та інших вимірювань, а також для ведення земельної статистики, прогнозування, планування, проектування, картографування і організаційного управління.

На початку 2013 року завдяки результативній співпраці між спеціалістами Держземагентства, його територіальними підрозділами і Центром ДЗК в Україні була запущена Національна кадастрова система. Ця автоматизована система передбачає ведення земельного кадастру відповідно до Закону «Про Державний земельний кадастр» [34].

Національна кадастрова система є електронною автоматизованою системою, призначеною для ведення земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» і статтею 193 Земельного Кодексу України, Державний земельний кадастр представляє собою єдину державну геоінформаційну систему, яка містить інформацію про всі земельні ділянки, розташовані в межах державного кордону України. Ця інформація включає в себе призначення земель, обмеження їх використання, дані про їхні характеристики, оцінку, а також розподіл між власниками та користувачами [2, 4].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає геоінформаційну систему як інформаційну систему, яка автоматизовано забезпечує збір, обробку, аналіз, моделювання та надання геопросторових даних

Автоматизована система Державного земельного кадастру України має ієрархічну структуру з трьома рівнями, розподілену за територією, і включає в себе автоматизовані системи земельного кадастру (АС ЗК). Ця система використовує розгалужену клієнт-серверну архітектуру, яка включає програмні та апаратні сервери семантичних і картографічних баз даних, додаткові програми та клієнтські робочі місця [36].

На сьогоднішній день, Національна кадастрова система виступає важливим зв'язком із реєстром Прав власності на нерухоме майно (Укрдержреєстром) Міністерства юстиції України, забезпечуючи автоматичний обмін інформацією між ними.

Державний земельний кадастр також містить інформацію щодо нормативно-грошової оцінки земель, включаючи дані, які можна знайти на Публічній кадастровій карті (ПКК). Публічна кадастрова карта є інформаційним ресурсом, де публікується інформація з Державного земельного кадастру.

Сертифікований інженер-землевпорядник (СІЗ) має обмежений доступ до НКС, тобто СІЗ може переглядати земельно-кадастрову інформацію про розташування, НІО, власника земельної ділянки та завантажувати координати земельної ділянки с СК-63.

Проте, наприклад, для отримання доступу до даних про технічну або проектну документацію СІЗ має заповнити заявку та сплатити збір за адміністративну послугу. Також СІЗ не має доступу до поземельної книги та інших відомостей про земельну ділянку або землі.

Для розробки документації із землеустрою, зокрема, проектів землеустрою, в переважній більшості випадків, СІЗ використовує наступний перелік ресурсів:

- відомості електронних сервісів ДЗК (відомості про земельну ділянку, про суміжні земельні ділянки, координати тощо);
- відомості ПКК (на період дії воєнного стану, через призупинення доступу до даних ПКК, все більшої популярності набуває ресурс відомості окремого програмного забезпечення (Digitals, GIS 6, ArcGIS тощо);
- відомості за запитом та необхідністю, тобто витяги з містобудівної документації, вкопювання з опорних історико-культурних планів тощо.

Процедура погодження проектних рішень із землеустрою

Головним завданням у процесі підготовки документації землеустрою є формалізація проектних рішень, які розробляються кваліфікованими фахівцями, а саме інженерами-землевпорядниками.

Проект землевідведення, що стосується відведення земельної ділянки, підлягає затвердженню відповідними державними органами. Процедура затвердження включає узгодження з відповідним органом Держгеокадастру та іншими відомствами в залежності від місця розташування, призначення ділянки та інформації щодо неї.

Узгодження проекту землевідведення проводиться окремо кожною службою з дотриманням строків і норм, які встановлені законодавством.

Наприклад, у випадку, коли на земельній ділянці розташовані елементи енергетичної інфраструктури, такі як лінії електропередачі (ЛЕП), проект землевідведення потребує узгодження з органом АТ «Обленерго», якому належить ця ЛЕП. Узгодження в даному випадку відбувається шляхом укладання акта, який погоджує межі та встановлює право сервітуту на земельну ділянку або її частину. У більшості випадків встановлення сервітуту ґрунтується на угоді між особою, яка вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки. Існує чотири можливі підстави для встановлення земельного сервітуту: договір, закон, заповіт та рішення суду [37]. Установлення сервітуту здійснюється шляхом укладання угоди між користувачем землі та відповідним органом АТ «Обленерго».

При формуванні земельної ділянки у межах населеного пункту необхідним є узгодження проектних рішень, що стосуються призначення земельної ділянки, з органом містобудування та архітектури. Після ретельного розгляду проектної документації, цей орган надає витяг з містобудівної документації, де визначається відповідність плану зонування території, включення до спеціальних зон забудови, розташування в межах або за межами червоних ліній та інше (див. рис. 2.1).

НУ

НУ

НУ

НУ



Рис. 2.1. Висновок відділу містобудування та архітектури

НУ В разі потраплення земельної ділянки або її частини в межах пам'ятки археології, історії та монументального мистецтва необхідно дотримуватись

процедури погодження з Департаментом культури і туризму. Даний

департамент за результатами розгляду проектної документації надає письмову

відповідь щодо наявності або відсутності на території земельної ділянки

обмежень [38] (рис. 2.2).

НУ ВІП України

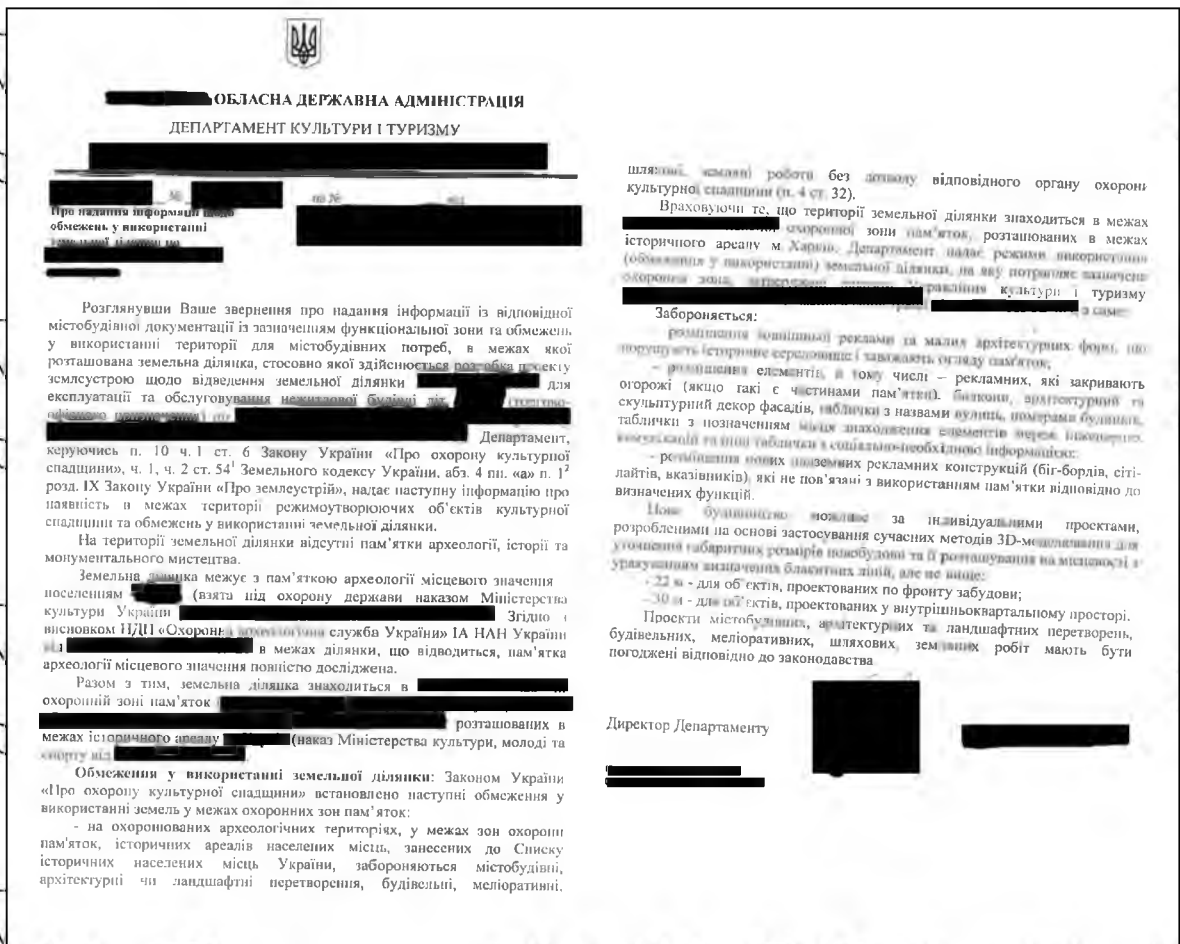


Рис. 2.2. Відповідь Департаменту культури і туризму

Якщо письмова відповідь є позитивною, то відповідно до ч. 7 ст. 10 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», ч. 1 ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», на території ділянки необхідно проводити археологічні розкопки [25, 38].

Археологічні розкопки проводяться Державним підприємством «Науково-дослідний центр «Охоронна археологічна служба України» Інститут археології НАН України, який за результатами проведених розкопок надає висновок про наявність або відсутність у даної земельної ділянки археологічної та історичної цінності. У випадку позитивного висновку археологічних розкопок, земельна ділянка відноситься до земель історико-культурного призначення, що тягне за собою відповідні обмеження щодо використання та забудови даної земельної ділянки.

На початку 2021 року проекти землеустрою, пов'язані із відведенням земельних ділянок різних категорій, також обов'язково проходили процедуру погодження в органах Державного земельного кадастру. Порядок цієї процедури включав наступні кроки: проект землеустрою, який також був погоджений з відповідними органами (якщо це було необхідно) та власниками суміжних земельних ділянок, та мав дійсний висновок з містобудування та архітектури, подавався на погодження до органу Державного земельного кадастру через використання електронних сервісів. Результатом цього погодження був висновок від Державного земельного кадастру щодо розгляду документації землеустрою [39] (див. рис. 2.3).

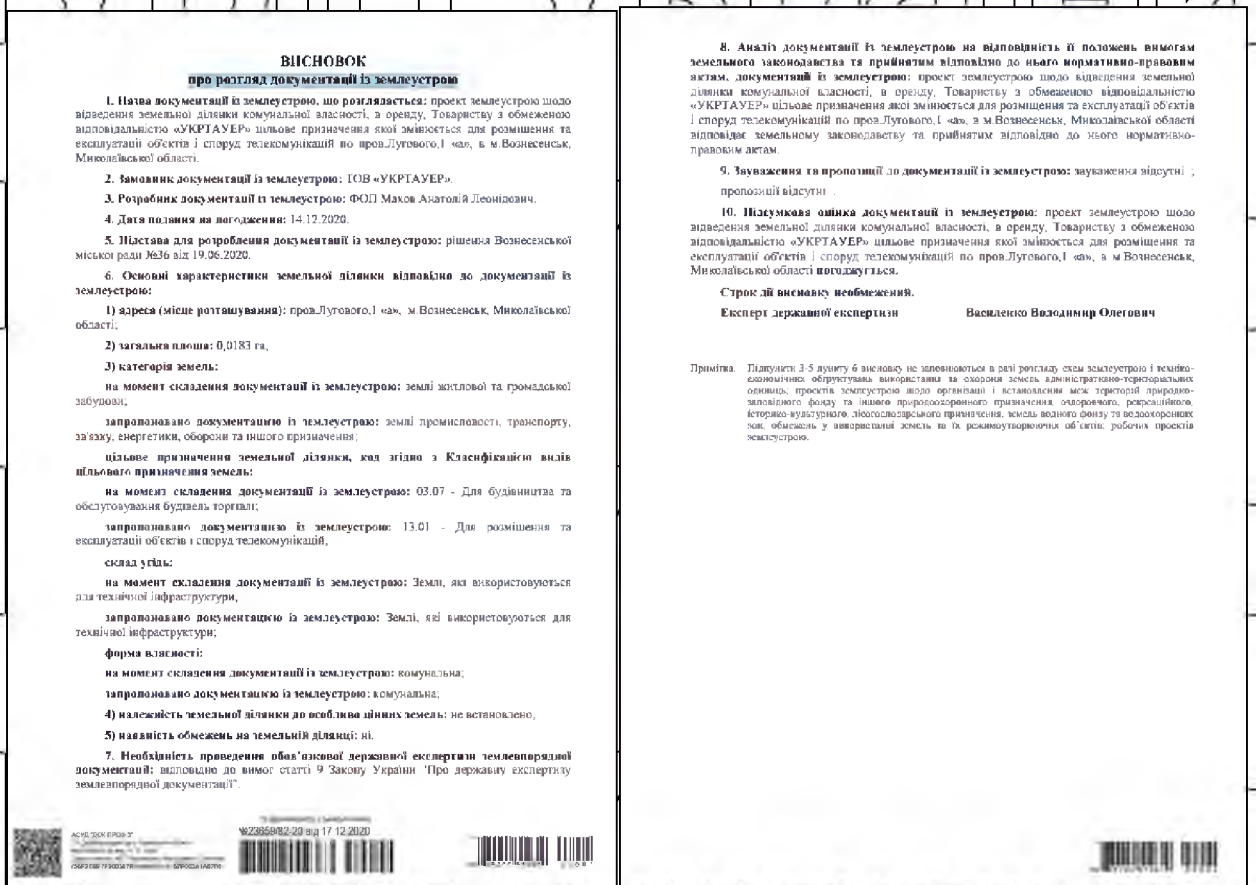


Рис. 2.3. Висновок про розгляд документації із землеустрою

На 2023 рік процедура узгодження проектної документації з Державним земельним кадастром була скасована.

Ця процедура включає реєстрацію затвердженого проекту в Державному земельному кадастрі, яка призводить до видання кадастрового номера та витягу, що містить основну інформацію про земельну ділянку.

Проекти землеустрою, які стосуються виділення земельних ділянок, підлягають затвердженню Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Закону про земельний кодекс України [2].

Комплекс земельно-кадастрових робіт при відведенні земельних ділянок

Земельно-кадастрові роботи спрямовані на збір, систематизацію та внесення даних до ДЗК. Отже, із визначення Державного земельного кадастру випливає, що земельно-кадастрові роботи охоплюють такі види робіт:

- кадастрове зонування;
- кадастрові зйомки;
- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок;
- державна реєстрація земельних ділянок;
- облік кількості земель;
- облік якості земель» [40, с. 7].

Усі земельно-кадастрові роботи проводяться землепорядниками або геодезистами й оформлюються у вигляді землепорядної або технічної документації.

Земельно-кадастрові роботи при відведенні земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів є аналогічними до стандартних та включають:
наліз топографічних та кадастрових даних щодо місця розташування земельної ділянки.

становлення категорії земель, відповідно до матеріалів генерального планування міста.

становлення цільового призначення земельної ділянки та виду її використання.

озробку текстових та графічних матеріалів проекту відведення земельної ділянки, зокрема:

лану меж земельної ділянки;

адастрового плану земельної ділянки;

лану розповсюдження зон обмежень на земельну ділянку;

ідомості про встановлені межові знаки (раніше, акт приймання-передачі межових знаків на зберігання) [41].

Аналіз топографічних та кадастрових даних включає встановлення кадастрової зони та кварталу, збір інформації щодо суміжних земельних ділянок, їх топологічної коректності, наявності в них кадастрових номерів, обмежень у використанні, обробку наявної інформації відповідно до правовстановлюючих документів.

Призначення земельної ділянки та її віднесення до певної категорії визначаються відповідно до виду функціонального призначення території, яке передбачено у затвердженому комплексному плані просторового розвитку території територіальної громади або генеральному плані населеного пункту. Посилання залишається без змін.

Тут можна спостерігати певну колізію, адже отримання висновку від Департаменту містобудування та архітектури є необхідних у випадках наявності забудови або наміру забудови. Проте, сьогодні, не дивлячись на воєнний стан, можна скористатись геопорталами містобудівної документації, на яких розташовані дані щодо зонування та генерального планування території населених пунктів.

Таким чином, було спрощено потребу щодо звернення до органів містобудування та архітектури для отримання відомостей, а висновок Департаменту сьогодні носить суто юридичний характер.

Після встановлення категорії земель та цільового призначення, необхідно визначити вид використання земельної ділянки та провести класифікацію угідь.

Наступним етапом проведення земельно-кадастрових робіт є складання текстових та графічних матеріалів.

План меж земельної ділянки є ключовим документом для точного визначення меж території. Цей графічний документ фіксує місця розташування кордонів на певній території і також містить інформацію про площу ділянки.

Важливо відзначити, що план обов'язково створюється в конкретному масштабі на основі геодезичної сітки. Додатково, в плані меж також містяться дані про суміжні ділянки [42].

Зразок плану меж земельної ділянки представлено на рисунку 2.4.

Кадастровий план земельної ділянки представляє собою графічні документи, які містять інформацію про наступні характеристики території [43]:

площа земельної ділянки;

– зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності),

– координати поворотних точок земельної ділянки,

– лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки,

– кадастровий номер земельної ділянки, кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності),

– межі земельних угідь, межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок,

права суборенди, сервітуту,

– контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці».

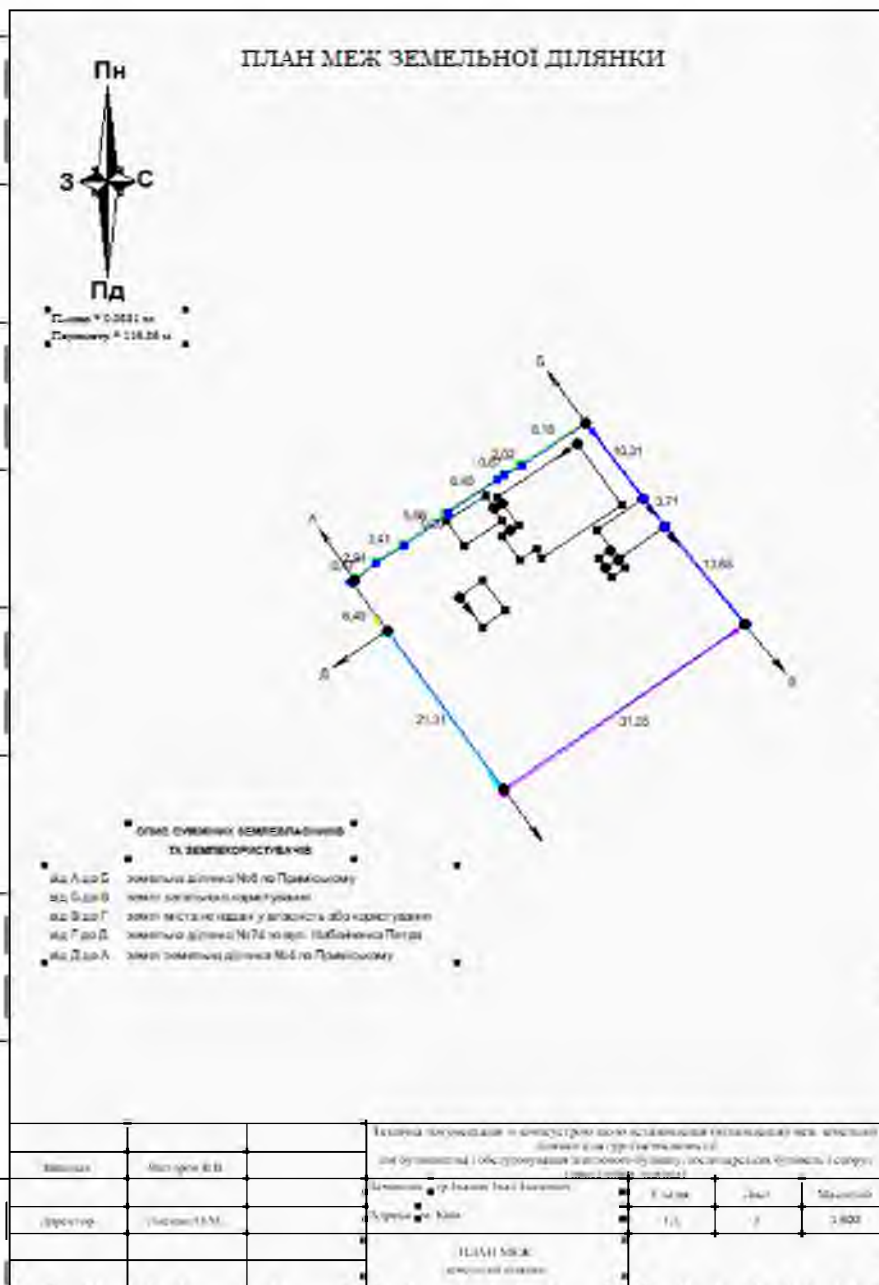


Рис. 2.4. План меж земельної ділянки

Кадастровий план земельної ділянки обов'язково включає в себе таблиці, які містять інформацію про координати усіх точок, які визначають межі земельної ділянки, перелік виділених земельних угідь і їх площі, відомості про призначення цієї ділянки та інформацію про особу, яка розробила земельну документацію. При створенні кадастрового плану для земельної ділянки використовується як паперовий, так і електронний (цифровий) формат. Кадастровий план земельної ділянки є важливою частиною документації землеустрою, як показано на рисунку 2.5.

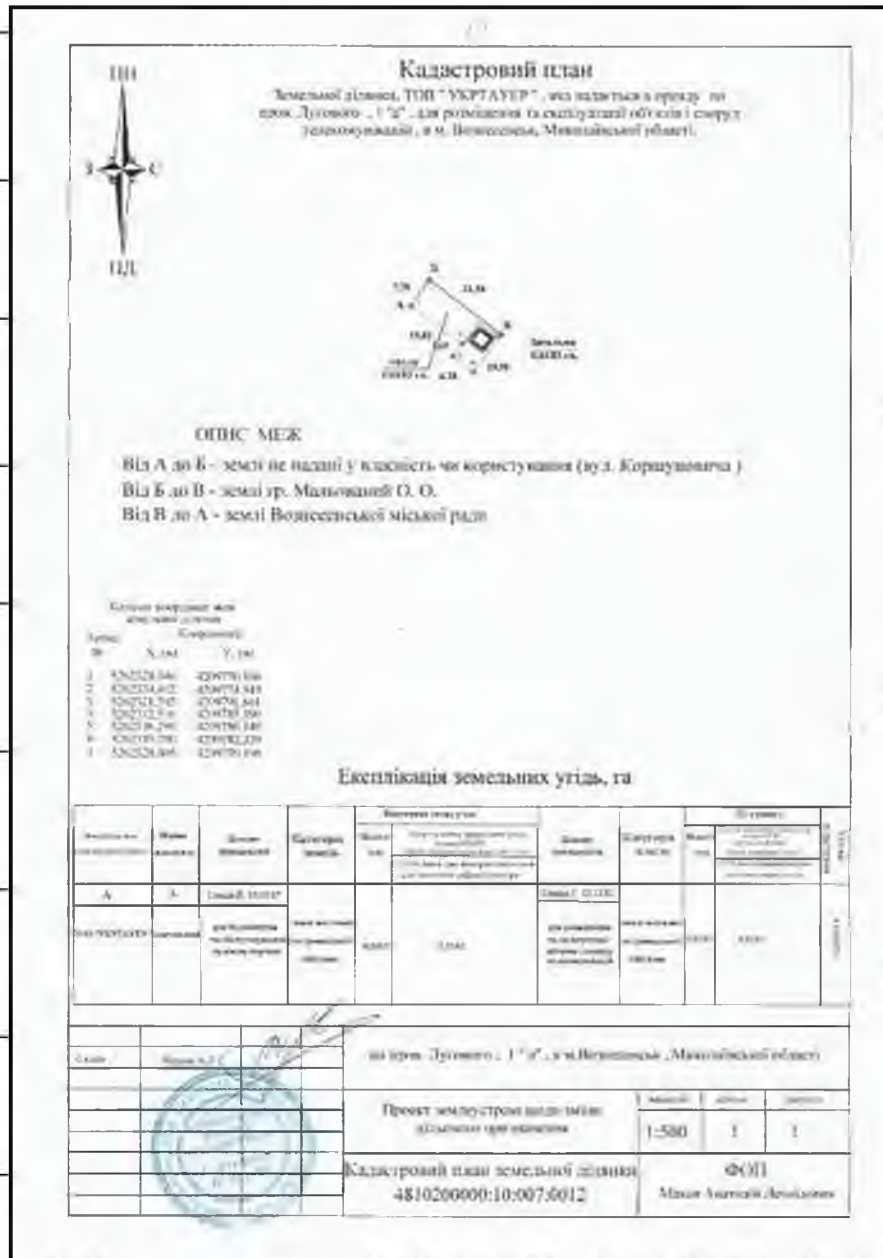


Рис. 2.5. Кадастровий план земельної ділянки

Під час проведення земельно-кадастрових робіт виконується аналіз місцезнаходження земельної ділянки, під час якого розглядаються різні аспекти, такі як відстань до залізниці, кладовища, водоохоронні зони річок або ставків і інші. Якщо існують обмеження щодо використання земельної ділянки, то складається план зон обмежень на цю ділянку.

Даний документ містить інформацію про код та сутність обмежень, відповідний законодавчий фундамент, зовнішні межі обмежень, координати поворотних точок обмежень, площу земельної ділянки, на яку

розповсюджуються обмеження, і вимірювання від поворотних точок обмежень. План зон обмежень є необхідним компонентом документації щодо переміщення кордонів схоронних зон, санітарних зон, СЗЗ та зон особливого використання земель при їх наявності, як показано на рисунку 2.6.



Рис. 2.6 План зон обмежень на земельну ділянку

Інформація про встановлені межові знаки (в минулому - акт їх передачі на зберігання) містить координати межових точок на земельній ділянці, які вимагають проведення робіт щодо їх встановлення на місцевості. Враховуючи, що проектна документація була розроблена у 2020 році, приведемо приклад акту приймання-передачі межових знаків на зберігання, як показано на рисунку

Як результат здійснених земельно-кадастрових робіт, складається проектна документація із землеустрою та створюється файл обміну земельно-кадастровою інформацією.

Встановлення меж земельних ділянок в натурі

Визначення меж земельної ділянки на місцевості полягає в застосуванні геодезичних інструментів для встановлення точного розташування поворотних точок цієї ділянки і закріплення їх за допомогою межових знаків.

Згідно із статтею 55 Закону України "Про землеустрій", процедура встановлення (або відновлення) меж земельної ділянки на місцевості виконується на підставі топографо-геодезичних і картографічних матеріалів із використанням спеціального обладнання, враховуючи технічну документацію із землеустрою. Ця документація допомагає визначити місцеположення точок меж земельної ділянки на місцевості [3].

Згідно із статтею 106 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки або користувач має право вимагати від власника прилеглої земельної ділянки співробітництва у встановленні спільних кордонів та, в разі відсутності, встановлення або відновлення межових знаків, якщо такі знаки відсутні, були втрачені, переміщені або стали нечіткими. У випадку незгоди власника прилеглої ділянки, вирішення питання щодо встановлення спільних меж відбувається шляхом судового рішення [2].

У випадку, коли фізичні межі земельних ділянок в точності збігаються з природними або штучними лінійними об'єктами, такими як річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні бар'єри, дороги, стежки, насипи, стіни, дорожні споруди, паркани, огорожі, фасади будівель і інші лінійні об'єкти, і якщо межі були вже встановлені для цих земельних ділянок раніше, то не потрібно встановлювати межові знаки.

Місцезнаходження цих межових знаків, якщо вони все ж встановлюються або визначаються, відображається в документах землепорядного проектування та геодезичних досліджень, а також на кадастрових планах земельних ділянок.

Власники та користувачі земельних ділянок повинні дотримуватися цих меж та відмічати їх на місцевості.

Види межових знаків і процедура відновлення меж встановлюються центральним органом виконавчої влади, відповідальним за формування державної політики в галузі земельних відносин.

Витрати на встановлення прилеглих меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не передбачено угодою між ними.

Межі земельної ділянки на місцевості визначаються шляхом розміщення межових знаків.

Основним нормативним актом, що регулює процедуру встановлення меж земельних ділянок на місцевості, є Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», який містить загальні вимоги та правила щодо проведення топографо-геодезичних робіт [44].

Перенесення меж земельної ділянки на місцевість включає в себе закріплення ключових точок земельної ділянки на місцевості за допомогою межових знаків, таких як колишки та інші засоби. Ця процедура виконується відповідно до існуючих документів, що підтверджують право власності на земельну ділянку, а також з використанням координат, які беруться із Державного земельного кадастру та точно переносяться на місцевість завдяки високоточним геодезичним інструментам [45].

Результатом встановлення меж земельної ділянки на місцевості є створення Схеми перенесення поворотних точок межі земельної ділянки у природу, яка відображається на місцевості (див. рис. 2.8).

НУБІП України

НУ

НУ

НУ

НУ

НУ

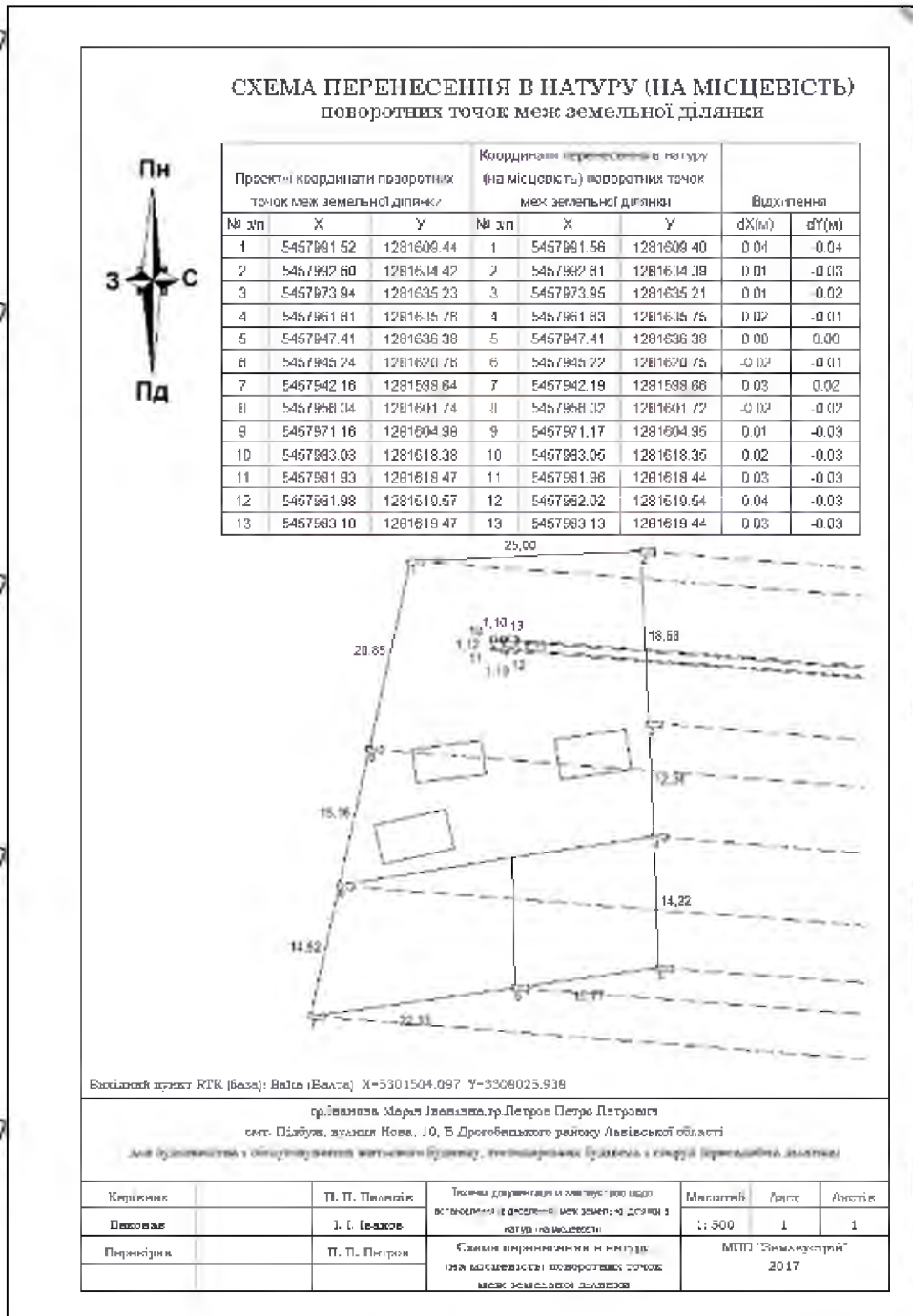


Рис. 2.8. Схема перенесення в натуру (на місцевість) поворотних точок меж земельної ділянки

Висновки до розділу 2

Вимоги до розробки проектів землеустрою для відведення земельних ділянок в Україні регулюються законодавством і мають важливе значення для правильного оформлення прав на земельні ділянки. Проект землеустрою

НУ

України

України

включає різні етапи та документи, які обов'язкові при відведенні землі, зміні її призначення та інших ситуаціях. Цей процес включає аналіз даних, територіальний обстеження, геодезичні вимірювання та інші кроки для точного визначення меж ділянок і їх призначення. Проект містить плани меж, пояснювальну записку та інші документи, необхідні для правового оформлення земельних прав.

Проект землеустрою обов'язковий при різних обставинах, таких як відведення землі з державної чи комунальної власності, зміна її призначення, оренда, приватизація, продаж і багато інших. Його мета – забезпечити законність та правильність передачі та використання земельних ресурсів в Україні.

Інформаційне забезпечення геодезичного землеустрою в Україні важливий елемент, який базується на сучасних інформаційних технологіях та автоматизованих системах. Закон України «Про землеустрій» передбачає використання засобів обчислювальної та інформаційної техніки для проведення різноманітних геодезичних і кадастрових робіт.

Національна кадастрова система в Україні є важливим компонентом інформаційного забезпечення землеустрою та забезпечує обмін даними між різними органами та службами. Вона дозволяє вести реєстрацію земель, включаючи їхнє цільове призначення та обмеження у використанні, що є важливим для правового регулювання земельних відносин.

СІЗ має доступ до різних ресурсів, включаючи електронні сервіси Державного земельного кадастру, Публічну кадастрову карту та програмне забезпечення для обробки та аналізу геодезичних даних. Ці ресурси допомагають ефективно розробляти документацію із землеустрою, включаючи проекти землеустрою.

Процедура погодження проектних рішень із землеустрою в Україні є важливим етапом у формалізації проектних рішень, що приймаються фахівцями. Погодження проекту землевідведення залежить від місця розташування земельної ділянки, її призначення та вихідних даних про ділянку.

Земельно-кадастрові роботи є важливою частиною процесу відведення земельних ділянок, включають аналіз та документування земельних даних для внесення до Державного земельного кадастру. Роботи включають аналіз та встановлення характеристик земель, визначення цільового призначення та обмежень використання, розробку відповідних матеріалів проекту. У випадку відведення земель для телекомунікаційних об'єктів, роботи виконуються з урахуванням особливостей цих об'єктів. Результатом є оформлена документація, яка дозволяє вносити дані до Державного земельного кадастру та забезпечує правову легітимність використання земель.

Встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) є важливою складовою процесу землеустрою та визначення прав на землю. Ця процедура здійснюється з використанням геодезичних пристроїв і включає в себе визначення місця розташування поворотних точок меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками. Законодавство України надає чіткі вимоги щодо процедури встановлення меж, яка включає в себе використання топографо-геодезичних та картографічних матеріалів, технічної документації землеустрою, а також можливість спільного встановлення меж з іншими власниками земельних ділянок. У випадку невирішення питання з власниками суміжних ділянок, суд може прийняти рішення. Перенесення меж в натурі на місцевість включає в себе встановлення межових знаків та звіту у формі схеми перенесення поворотних точок.

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3

РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ З ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ І СПОРУД

Зміст проєктних рішень при відведенні земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти

Відведення земельних ділянок під телекомунікаційні об'єкти та споруди

має ряд свої особливостей, особливо в частині прийняття проєктних рішень.

Дослідимо детальніше особливості проєктування та відведення даних земельних ділянок на прикладі проєкту землеустрою щодо відведення (зі зміною цільового призначення) для будівництва та експлуатації об'єктів

інженерної інфраструктури земельної ділянки, що розташована за адресою:

Миколаївська область, м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 «а» (кадастровий номер: 4810200000:10:007:0012) (рис. 3.1).


Теловна | 481020000:10:007:0012

Інформація про земельну ділянку

Інформація є довідковою, забороняється використання даних зі сторінки для офіційних дій щодо земельної ділянки. Для отримання офіційної інформації зверніться до ДЗК СГ.

4810200000:10:007:0012 [Інформація про речові права](#)

Кадастровий номер	4810200000:10:007:0012
площа	0,0193 га
власність	Комунальна власність
використання	13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
призначення	13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
категорія	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
адреса	Миколаївська область, м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 "а"
нормативна грошова оцінка	немає даних



Історія

Відображаються зміни у інформації про земельну ділянку.

1. Інформацію додано до бази даних	Після 2022-01-20
Значення	
Призначення	13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
Власність	Комунальна власність
Використання	13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
Категорія	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Нормативна грошова оцінка	
Площа	0,0193 га

Рис. 3.1. Інформація про досліджувану земельну ділянку

Даний проект було розроблено у 2020 році ФОП Махов А.Л. на підставі договору №55 від 01.12.2020 року з ТОВ «УКРТАУЕР», що представляв гр Сложинський В.В [46].

Варто зазначити, що досліджувана земельна ділянка була сформована у році шляхом поділу земельної ділянки ТОВ «Лайфселл», що розташована за адресою: Миколаївська область м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 «а» (кадастровий номер: 481020000010/007/0068) на дві земельні ділянки на підставі Рішення Вознесенської міської ради Миколаївської області 73 сесії VII скликання від 19 квітня 2019 року №24 «Про надання дозволу Товариству з обмеженою відповідальністю «Лайфселл» на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок (рис. 3.2) [47].

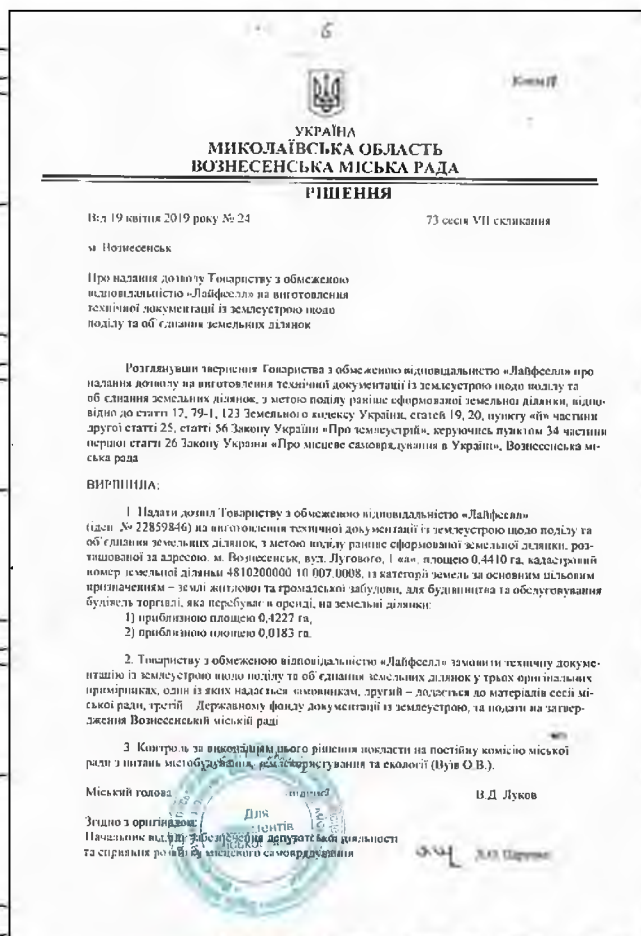


Рис. 3.2. Рішення Вознесенської міської ради Миколаївської області 73 сесії VII скликання від 19 квітня 2019 року №24

Даною технічною документацією було сформовано земельну ділянку, що мала наступні характеристики:

- категорія земель – землі житлової та громадської забудови (200);
- цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07);
- склад угідь – землі, які використовуються для технічної інфраструктури (010.00);
- площа – 0,0183 га.

Оскільки склад угідь та фактичне використання не відповідали цільовому призначенню, то було розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення земельної ділянки. Детальніше про проектні рішення, передбачені проектом наведено у табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Проектні рішення відведення земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти та споруди

Критерії	Існуюче використання	Проектне рішення
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (900)
Цільове призначення	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07)	для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій (13.01)
Вид використання	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій (13.01)
Склад угідь	землі, які використовуються для технічної	землі, які використовуються для технічної інфраструктури

інфраструктури (010.00)

Площа

га

га

Особливістю відведення земель під землі промисловості є те, що їх площа не є в нормованою законодавством. Тобто, замовнику необхідно обґрунтувати потреби в тих чи інших обсягах землекористування.

На прикладі, досліджуваної земельної ділянки, площа зумовлена розташуванням телекомунікаційного об'єкту та забезпеченням доступу для його обслуговування (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Схематичне обґрунтування площі земельної ділянки

Таким чином, можна стверджувати, що площа земельної ділянки не перевищує необхідні обсяги та є достатньо обґрунтованою.

В ході обстеження території прилеглих до земельної ділянки, було встановлено, що на відстані близько 115 метрів розташовано кладовище. Як було встановлено раніше, кладовище є режимотворюючим об'єктом. Навколо

кладовищ, відповідно до санітарних норм, встановлюється санітарна зона радіусом 300 м [48].

Таким чином, окрім окреслених раніше проєктних рішень на даній земельній ділянці доречно встановити обмеження у використанні земель 03.01 – С33 навколо об'єкта, відповідно до Переліку обмежень, що встановлений Постановою КМУ №1051.

Погодження та затвердження проєктних рішень

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок зі зміною цільового призначення в межах населених пунктів потребує обов'язкового погодження з органом містобудування та архітектури для встановлення відповідності проєктного цільового призначення, затвердженому Плану зонування території населеного пункту.

Так, відповідно до висновку Відділу містобудування та архітектури апарату виконавчого комітету Вознесенської міської ради №63/01/21.01-28/20 від 10.11.2020 року земельна ділянка може бути віднесена до земель промисловості.

Позитивний висновок щодо відведення земельної ділянки зумовлено її розташування у функціональній зоні КС-5, відповідно до плану зонування території м. Вознесенськ (рис. 3.4)

КС-5 - зона передбачена для підприємств та споруд IV-V класу шкідливості, які є джерелом шуму, тяжких запахів, пилу, вібрації і інших явищ, які можуть вплинути на навколишнє середовище.

Для максимального зменшення негативного впливу на прилепі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, для яких вимагається організація СЗЗ радіусом 100 м і 50 м від джерел шкідливого впливу, в залежності від класу підприємства. Перелік дозволених видів діяльності в

єдиній зоні можливий тільки при умові забезпечення нормативних санітарних вимог

НУБІП України

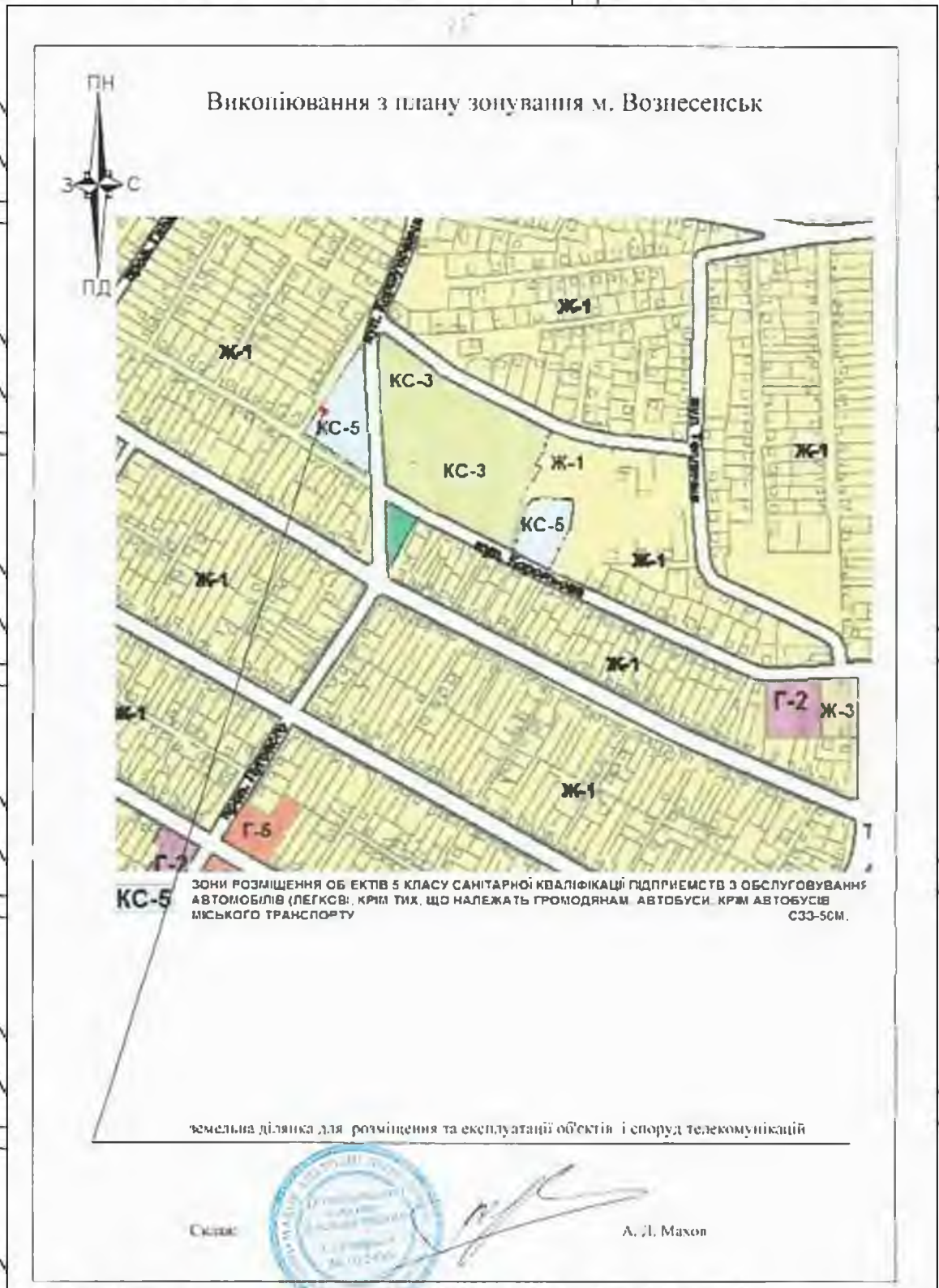


Рис. 3.4. Викопіювання з плану зонування м. Вознесенськ

НУБІП України

План зонування м. Вознесенськ наведено у Додатку Б [49].

Відповідно до Схеми розподілу земель м. Вознесенськ за функціональним використанням, земельна ділянка розташована в межах земель під промислову забудову (рис. 3.5).

Схеми розподілу земель м. Вознесенськ за функціональним використанням наведена у Додатку В [50].

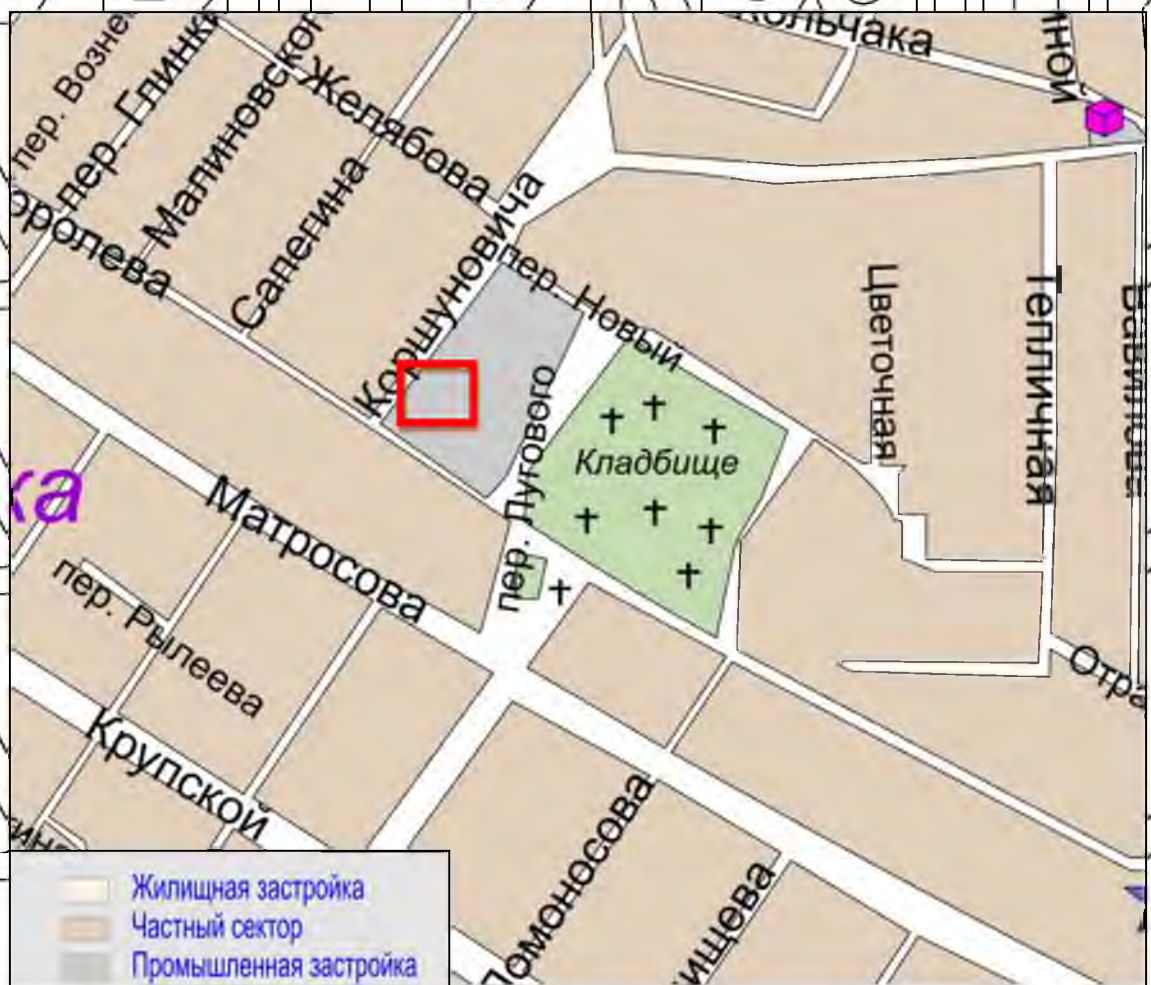


Рис. 3.5 Використання зі Схеми розподілу земель м. Вознесенськ за функціональним використанням

Відповідно до Схеми планувальних обмежень м. Вознесенськ, територія зони промислової забудови утворює обмеження у використанні – С33 промислових підприємств. У випадку з досліджуваною земельною ділянкою для підприємств IV-М класу шкідливості

Також варто відзначити, що відповідно до Схеми планувальних обмежень м. Вознесеньк, територія розташування земельної ділянки потрапляє в СЗЗ від комунальних об'єктів, а саме від кладовища, що підтверджує необхідність встановлення СЗЗ на земельну ділянку.



Рис. 3.6. Викопювання зі Схеми планувальних обмежень м. Вознесеньк [20]

Схема планувальних обмежень представлена у Додатку Г.

Окремо зазначемо, що порядок установаження та визначення розмірів охоронних зон і проєктів від телекомунікаційних об'єктів, порядок їх маркування та проведення робіт у цих зонах, у тому числі перелік робіт, здійснення яких потребує погодження з операторами електронних комунікацій, встановлюються Кабінетом Міністрів України.

У межах охоронних зон ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку без письмової згоди операторів телекомунікацій, а також без присутності їх представника забороняється:

виконувати різного виду будівельні, монтажні, вибухові і земляні роботи, а також розрівнювати ґрунт за допомогою бульдозера, екскаватора, скрепера, грейдера та іншої землерийної техніки;

– проводити сільськогосподарські земляні роботи на глибині більш як 0,3 метра;

– проводити геологознімальні, розвідувальні, геодезичні та інші роботи, пов'язані з бурінням свердловин, розробкою шурфів і взяттям проб ґрунту;

– саджати дерева, розташовувати польові стани (табори), утримувати худобу, складати матеріали, корми, добрива, розпалювати вогнища, влаштовувати стрільбища;

– облаштовувати проїзди та стоянки автотранспорту, тракторів та інших механізмів;

– провозити великогабаритні вантажі під проводами ліній електрозв'язку;

– розміщувати причали для стоянки суден, барж та плавучих кранів, проводити вантажно-розвантажувальні, днопоглиблювальні і землечерпальні роботи, опускати якорі, проходити з випущеними якорями, ланцюгами, лотами, волоками і тралами, виділяти

рибопромислові ділянки, добувати рибу або інших водних тварин та рослин придонними знаряддями вилову, влаштовувати водноії, колоди та заготовляти лід» [28].

Обґрунтування техніко-економічних показників відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд

Для того, щоб обґрунтувати техніко-економічних показників відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд, проаналізуємо склад земель Вознесенської міської об'єднаної територіальної громади та виділимо частку земель промисловості (бо об'єкти та

сторуди електронних та телекомунікацій належать саме до даної категорії земель).

Відповідно до Стратегічного плану розвитку міста Вознесенськ до 2020 року, земель, які входять до м. Вознесенська всього 2256,0 га., з них (рис. 3.7):

- сільськогосподарських підприємств – 9,7838 га.;
- передані громадянам у власність і користування – 1150,3677 га.;
- закладів, установ, організацій – 193,9459 га.;
- промислових та інших підприємств – 204,2943 га.;
- підприємств оборони – 80,8542 га.;
- рекреаційного призначення – 0,0164 га.;
- землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування – 615,1 га. [51, с. 4]

Розподіл земель міста Вознесенська за площею, %

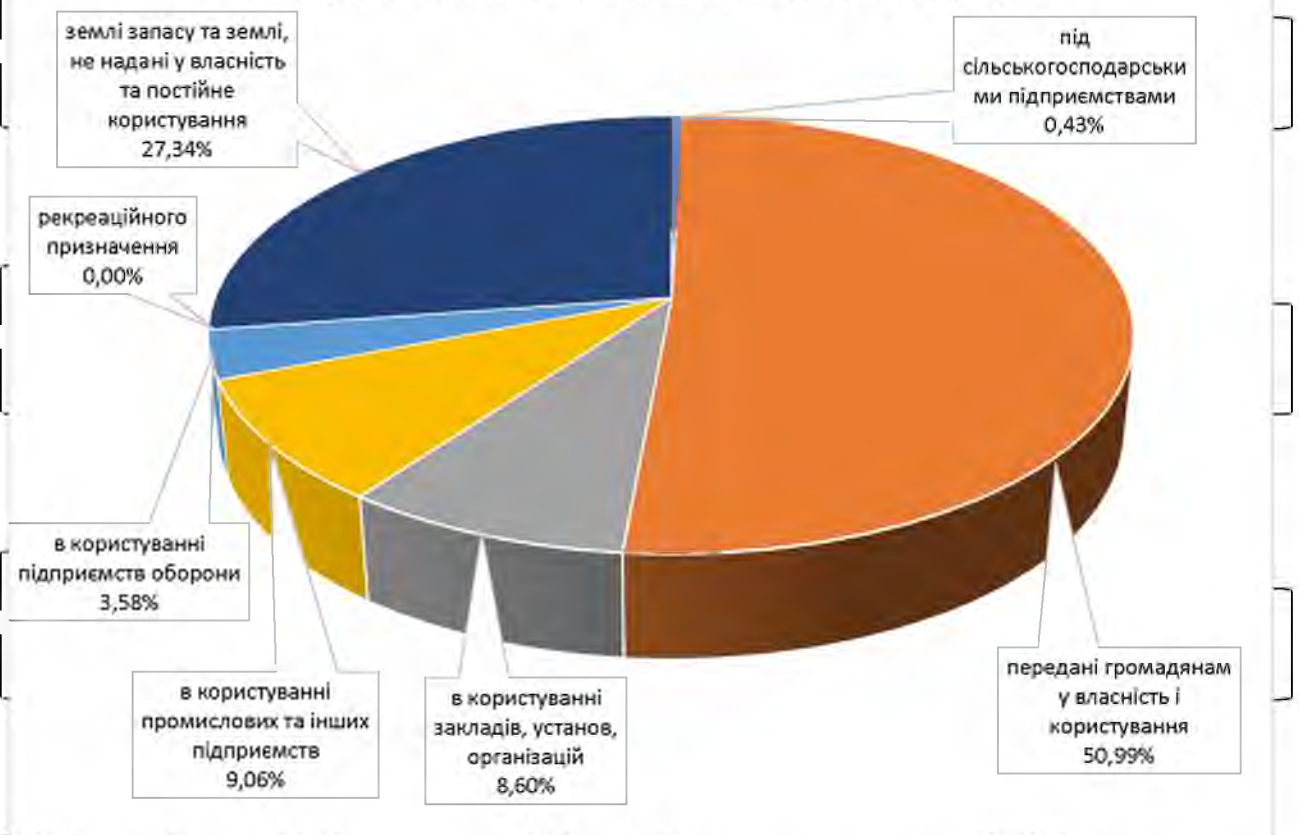


Рис. 3.7 Розподіл земель міста Вознесенська за площею, %

Таким чином, землі промисловості займають близько 9% від території міста. Враховуючи, той факт, що в даних Вознесенської міської ради не зазначено інформацію про земельний чи земельний фонд, можна зробити висновок, що відсоток земель промисловості є досить значним.

При цьому, відповідно до Стратегії розвитку громади, кількість ділянок для розвитку промисловості є недостатньою [52, с. 40].

За допомогою відкритих даних ресурсу <https://kadastre.live/> [53], проведемо аналіз земельних ділянок міста, про які міститься інформація в Державному земельному кадастрі.

На території міста зареєстровано 5543 земельні ділянки, що займають загальну площу 1880,3582 га. Даний показник становить близько 83% від загальної території. При цьому, землі промисловості займають 4% (рис. 3.8).

Кількісні дані наведено у Додатку Д.



Рис. 3.8. Розподіл земель міста за категоріями земель

Для того, щоб визначити часту земель міста, що зайняті електронним та телекомунікаціями, розглянемо детальніше структуру земель промисловості міста. Відповідно до рис. 3.9, найбільшу частку становлять землі для:

- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02);
- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств (1 Г.03);
- розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (12.04).

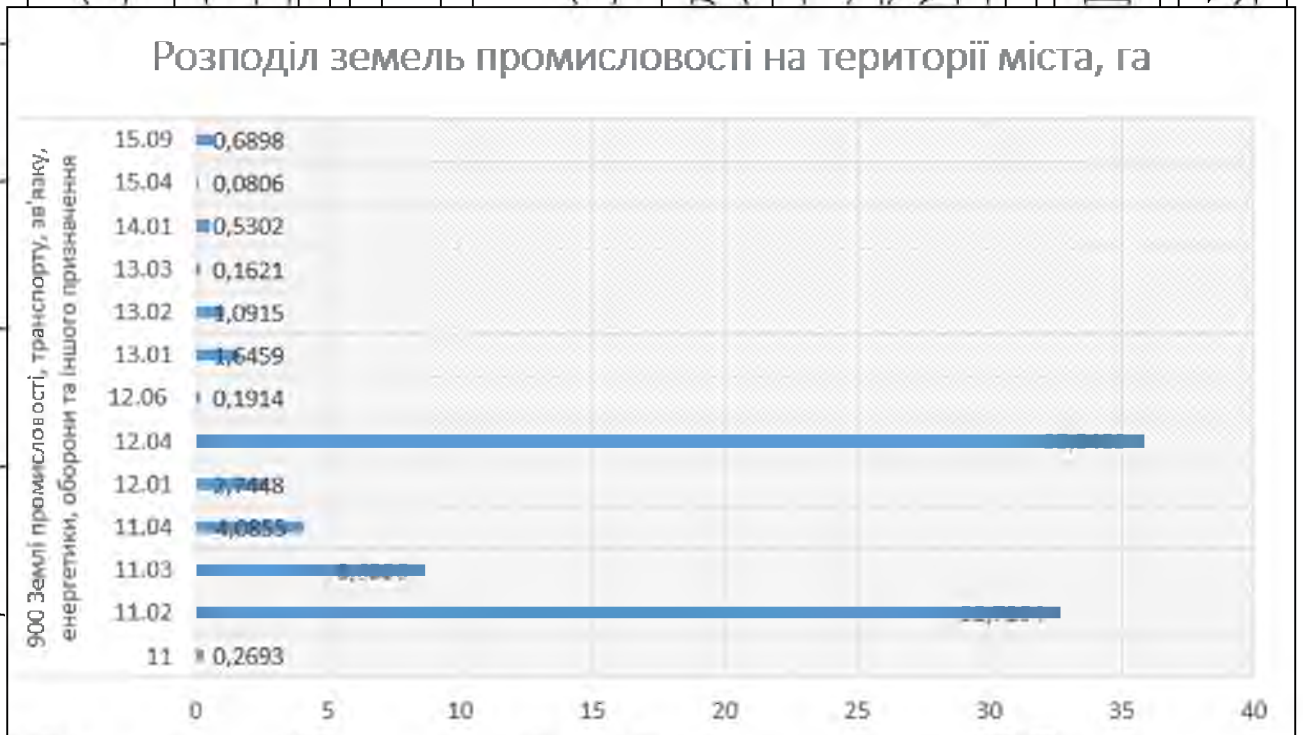


Рис. 3.9. Розподіл земель промисловості на території міста, га

Таким чином, землі для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій займають лише 1,6459 га або 0,073% від загальної площі м.

Вознесенобк. Даний показник є досить низьким.

Висновки до розділу 3

У процесі відведення земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти виникають особливості, які стосуються проектних рішень. Розглянувши деталі цього процесу на прикладі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в Миколаївській області, можна визначити, що він був розроблений з урахуванням всіх необхідних критеріїв.

Варто зауважити, що досліджувана земельна ділянка раніше мала інше цільове призначення, але через зміни у використанні та відповідно до технічної документації із землеустрою, було розроблено проект зі зміною цільового призначення. Це демонструє гнучкість та адаптивність в проектуванні земельних ділянок під телекомунікаційні об'єкти.

Основною особливістю відведення таких земельних ділянок є необхідність обґрунтування їх площі, оскільки законодавство не нормує її. У конкретному випадку обсяг землекористування було обґрунтовано розташуванням телекомунікаційного об'єкту та забезпеченням доступу для його обслуговування.

Також уважно вивчаються прилеглі території, а в даному випадку, виявлено наявність санітарної зони навколо кладовища, що впливає на проектні рішення та обмеження використання земельної ділянки. Встановлені обмеження використання земель, зокрема стосуються СЗЗ, що відповідає санітарним нормам.

Таким чином, проектні рішення при відведенні земельних ділянок під телекомунікаційні об'єкти повинні бути узгоджені та обґрунтовані, з урахуванням всіх нормативних вимог та специфіки даного виду землекористування.

У процесі розгляду проектних рішень стосовно відведення земельних ділянок зі зміною цільового призначення в межах населених пунктів найважливішими є погодження та затвердження цих рішень з органами містобудування та архітектури. В даному випадку, висновок Відділу

містобудування та архітектури апарату виконавчого комітету Вознесенської міської ради підтвердив можливість віднесення земельної ділянки до земель промисловості.

Зазначена позитивна оцінка обумовлена розташуванням ділянки у функціональній зоні КС-5, відповідно до плану зонування території м. Вознесенськ. Зона КС-5 передбачена для підприємств та споруд IV-V класу шкідливості, що можуть впливати на навколишнє середовище через шум, запахи, пил, вібрацію та інші фактори.

Висновуючи, затвердження проектних рішень є складним і деталізованим процесом, що вимагає дотримання нормативних вимог, урахування зонування та планувальних обмежень, а також спеціальних обмежень, пов'язаних із СЗЗ та допустимими рівнями викидів. Дотримання цих вимог сприяє збалансованому розвитку населених пунктів та захисту навколишнього середовища.

Після ретельного аналізу та обґрунтування техніко-економічних показників відведення земельної ділянки для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів і споруд можна зробити наступні висновки:

Землі промисловості в місті Вознесенськ складають приблизно 9% від загальної території міста. Однак, згідно зі Стратегією розвитку громади, кількість ділянок для розвитку промисловості вважається недостатньою.

Землі промисловості міста складають всього 4% від загальної кількості земель, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі.

Землі, які використовуються для телекомунікаційних об'єктів, становлять лише 0,073% від загальної площі міста. Ця площа є незначною, що свідчить про те, що потреба в таких ділянках обмежена.

З цими даними можна зробити висновок, що потреба в земельних ділянках для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд у місті Вознесенськ досить обмежена, і вона не становить значущої частки в міському плануванні та розподілі земельних ресурсів.

ВИСНОВКИ

Магістерська робота була присвячена дослідженню науково-методичних засад, процедур та практичних аспектів топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури на прикладі земельної ділянки за адресою: Миколаївська область, м. Вознесенськ, провулок Лугового, 1 «а» (кадастровий номер: 4810200000.10.007.0012).

На основі проведеного аналізу нормативно-правового забезпечення відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та інженерно-комунальних споруд, сучасної інженерної інфраструктури, включаючи режимоутворювальні об'єкти та їх інженерне облаштування, а також системи обмежень у формуванні та функціонуванні режимоутворювальних об'єктів, можна зробити наступні висновки.

Нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок для телекомунікаційних об'єктів в Україні включає ряд ключових законодавчих актів та нормативів, що ретельно регулюють процедури та вимоги до отримання земельних ділянок. Зокрема, Конституція України, Земельний кодекс України, закони про землеустрій, державний земельний кадастр та містобудівна діяльність визначають правила та процедури відведення земель.

З метою спрощення процедур відведення земельних ділянок для телекомунікаційних об'єктів, був прийнятий закон, який дозволяє отримувати земельні ділянки для цільового використання без розроблення містобудівної документації для технічних засобів мобільних операторів. Таке спрощення пов'язане з певними вимогами, винятками та обмеженнями.

Законодавство також передбачає право земельного сервітуту для лінійних комунікацій, включаючи електропередачу та зв'язок. Важливо враховувати, що під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються відповідно до відповідних законодавчих актів і положень.

Сучасна інженерна інфраструктура міста включає в себе різноманітні інженерні системи життєзабезпечення, від магістральних мереж до внутрішньообудинкових систем. Оцінка їх потенціалу є важливою для розвитку містобудування та економічної оцінки території міста.

Режимоутворювальні об'єкти та зони обмеженого режиму використання земель навколо них грають важливу роль у забезпеченні безпеки, охорони навколишнього середовища та нормального функціонування цих об'єктів. Вони можуть включати в себе різні види об'єктів, які потребують особливих заходів контролю та регулювання. Зважаючи на вищезазначені фактори, важливо враховувати взаємозв'язок між міською забудовою і інженерною інфраструктурою при плануванні та розвитку міста. Цей комплексний підхід сприяє сталому та ефективному розвитку міста, а також допомагає вирішувати ресурсні обмеження та інші проблеми.

Таким чином, нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок для телекомунікаційних об'єктів та інженерних систем життєзабезпечення в Україні є досить складним та ретельно регульованим. Спрощення процедур та регулювання земельних відносин стали більш гнучкими та адаптованими до сучасних вимог, включаючи умови воєнного стану.

На основі проведеного аналізу вимог до розробки проектів землеустрою для відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації телекомунікаційних об'єктів та споруд, процедури погодження проектних рішень з землеустрою та інформаційного забезпечення геодезичного землеустрою в Україні, можна зробити наступні висновки:

Розробка проектів землеустрою є обов'язковою для відведення земельних ділянок в Україні, незалежно від обставин, таких як зміна призначення землі, її продаж, оренда, приватизація тощо. Ці проекти включають різні етапи, такі як аналіз даних, територіальне обстеження, геодезичні вимірювання та інші дії для точного визначення меж ділянок і їх призначення. Вони містять плани меж,

пояснювальні записки та інші документи, необхідні для правового оформлення земельних прав.

Інформаційне забезпечення геодезичного землеустрою базується на сучасних інформаційних технологіях та автоматизованих системах. Закон України «Про землеустрій» передбачає використання засобів обчислювальної та інформаційної техніки для проведення різноманітних геодезичних і кадастрових робіт.

Національна кадастрова система в Україні відіграє важливу роль у забезпеченні обміну даними між різними органами та службами та реєстрації земель, включаючи їх цільове призначення та обмеження у використанні.

Система інформаційної підтримки земельно-кадастрових робіт, така як Державний земельний кадастр та Публічна кадастрова карта, допомагає ефективно розробляти документацію із землеустрою та вносити дані до Державного земельного кадастру.

Процедура погодження проектних рішень із землеустрою є важливим кроком у формалізації проектних рішень, прийнятих фахівцями. Вона залежить від місця розташування земельної ділянки, її призначення та вихідних даних.

Погодження проектів з землеустрою є важливою складовою правової легітимності використання земельних ресурсів.

Встановлення меж земельних ділянок в натурі є важливою процедурою для визначення прав на землю та її використання. Ця процедура здійснюється з використанням геодезичних методів та відповідає чітким вимогам законодавства України.

Усі ці аспекти землеустрою мають важливе значення для правильного відведення та використання земельних ділянок в Україні та є необхідними для забезпечення законності та ефективності використання цих ресурсів. Такий комплексний підхід до землеустрою сприяє раціональному та сталому використанню земель та забезпечує відповідність правових норм та стандартів.

На основі проведеного дослідження проектних рішень для відведення земельної ділянки під телекомунікаційні об'єкти та обґрунтування техніко-

економічних показників відведення земельних ділянок для розміщення та експлуатації цих об'єктів можна зробити наступні висновки:

Відведення земельних ділянок під телекомунікаційні об'єкти має свої особливості, які вимагають детального проектування та обґрунтування рішень.

Важливо враховувати не лише технічні аспекти, але й законодавчі вимоги, зонування, санітарні та екологічні аспекти.

При зміні цільового призначення земельної ділянки, яка раніше мала інше призначення, важливо показати гнучкість та адаптивність проектних рішень. У

даному прикладі, зміна цільового призначення була обґрунтована розташуванням телекомунікаційного об'єкту та забезпеченням доступу для його обслуговування.

Питання обґрунтування площі відведення земельної ділянки є важливим у випадку телекомунікаційних об'єктів, оскільки законодавство не нормує її розмір. У цьому контексті важливо враховувати потреби об'єкта та забезпечувати їх обґрунтування.

Дослідження прилеглих територій та виявлення обмежень, таких як СЗЗ навколо кладовища, є важливим для обґрунтування проектних рішень та визначення обмежень використання земельної ділянки.

Затвердження та погодження проектних рішень мають велике значення в правовому регулюванні відведення земельних ділянок. Органи містобудування та архітектури грають важливу роль у цьому процесі, і їх позитивні висновки підтверджують можливість віднесення ділянки до відповідної категорії.

Ретельний аналіз техніко-економічних показників відведення земельної ділянки для телекомунікаційних об'єктів допомагає обґрунтувати раціональність такого відведення та показує, що потреба в таких ділянках може бути обмеженою.

Зазначені висновки підкреслюють важливість системного та комплексного підходу до розробки проектних рішень для відведення земельних ділянок під телекомунікаційні об'єкти. Вони також свідчать про необхідність дотримання нормативних вимог, зонування, екологічних та санітарних аспектів у процесі використання земельних ресурсів для цільового призначення.

Для покращення топографо-геодезичного забезпечення робіт з відведення земельних ділянок для будівництва та експлуатації інженерної інфраструктури в сучасних умовах, рекомендується вжити наступних заходів:

- забезпечити ефективний обмін геодезичними даними для уникнення дублювання та підвищення якості інформації;

- регулярні оновлення, перевірок та аналіз геодезичних даних для виявлення недоліків та проблем.

- надання публічного доступу до частини геодезичних даних, які не порушують конфіденційність – це сприятиме відкритості та прозорості управління земельними ресурсами.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

онституція України : Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-%D0%BF#Text](#) (дата звернення: 06.10.2023).

емельний кодекс України : Закон від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. (Редакція від 08.06.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 06.10.2023).

акон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-IV#Text](#) (дата звернення: 06.10.2023).
рда Державний земельний кадастр : Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-III. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-III#Text](#) (дата звернення: 07.10.2023).

ро регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, вільний (дата звернення: 07.10.2023).

ласифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. : Постанова Кабінету Міністрів України, від 17 жовт. 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: https://vin.tax.gov.ua/data/material/000/449/556551/dodatok_59.doc (дата звернення: 07.10.2023).

орядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовт. 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 07.10.2023).

ро введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 07.10.2023).

ро внесення зміни до розділу V "Прикінцеві положення" Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" щодо спрощення розміщення технічних засобів електронних комунікацій : Закон України від 17.02.2022 № 2078-IX.

ро електронні комунікації: Закон України від 16 груд. 2020 р. № 1089-IX. URL:

игання ведення реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та послуг : Постанова Національної комісії з електронних комунікацій, радіоспектра і поштового зв'язку №30 від 20.04.2022 р. URL:

ро внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/>

ро внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>,

(дата звернення: 08.10.2023).

ро відновлення функціонування Державного земельного кадастру : Наказ Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру №141 від 0

Феновалов А. И. Инновации в управлении водопроводно-коммунальным хозяйством. Актуальные проблемы городов. Харьков, 2011. №2 (197). С. 142-

виченко Р.О., Головка С.І. Місце і роль інженерної інфраструктури в розвитку міських планувальних структур. Містобудування та територіальне планування. №. 350-359. URL: <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/220761/220375>, (дата

звернення: 08.10.2023).

виченко Р.О. Розвиток інженерних систем життєзабезпечення міських територій. Розвиток промисловості та суспільства. Кривий Ріг: КНУ, 2018. Т.1. С. 223.

роєктування міських територій : підручник : у 2 ч. Ч.1 / [за ред. В. Т. Семенова, Р. Е. Линник] ; Харків : нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : МНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 449 с.

Іваковська І.О. Економіка землекористування : навч. посіб. К.: Аграр. наука,

у

, (дата звернення: 08.10.2023).

(дата звернення: 09.10.2023).

20. Схема планувальних обмежень м. Вознесенськ Миколаївської області. URL: https://yk.com/doc/7412958_437013423?hash=ed18f30c3153ad0a31

Про телекомунікації: Закон України від 18.11.2003 № 1280-IV. URL:

22. II
23. II

р

р до затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : МОЗ України; Наказ, Правила від 19.06.1996 № 173. URL:

р

р до затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додавки 2-4 до Порядку): Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>

(дата звернення: 10.10.2023).

р до затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку : Постанова Кабінету Міністрів України; Правила від 29.01.1996 № 135. URL:

б

шкін В. І. Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду ландшафтної заказника місцевого значення «Сергіївський» в межах території Сергіївської сільської ради Брагського району Миколаївської області : автореферат квал. роб на здобуття ступеня вищої освіти бакалавр : спец. 193 / ЧНУ ім. Петра Могили. Миколаїв, 2021. 15 с.

р Проект відведення земельної ділянки. 2023. Землевпорядник. URL: (дата звернення: 11.10.2023).

р рзвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

й

ю

у користування, 2023. Дія. URL: <http://surl.li/mfmxm>, (дата звернення:

иготовлення проєктів із землеустрою, 2021. СМ «Західно-Український

Е

коморовський В., Рибченко В. Нормативно-правове забезпечення розроблення

проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з комунальної у

приватну власність. *Legal Bulletin*. 2022. С. 66-73. URL:

[\(дата звернення: 11.10.2023\)](#).

рчук Н. П. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами

пільськогосподарського призначення. *Економіка. Фінанси. Менеджмент:*

актуальні питання науки і практики. №11, 2017. С. 80-91.

ордіюжа А. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами. *Diss.*

[\(дата звернення: 11.10.2023\)](#).

їшнірук Т.М. Автоматизована система державного земельного кадастру та

вастосування ГІС-технологій в Україні : збірник наукових праць Подільського

державного аграрно-технічного університету. *Сільськогосподарські науки.*

Вип. 24(1). С. 137-144.

єрвітут – це можливість використання чужої земельної ділянки або її частини.

Головне управління держгеокадастру в Івано-Франківській області, 2016. URL:

<http://surl.li/mfmzl>, (дата звернення: 12.10.2023).

ро охорону археологічної спадщини : Закон України від 18.03.2004 № 1626-IV

[\(дата звернення: 12.10.2023\)](#).

идача висновку про погодження документації із землеустрою. Головне

управління держгеокадастру в Херсонській області. URL:

[\(дата звернення: 12.10.2023\)](#).

ілічева М. О. Земельно-кадастрові роботи : навч. посібник / М. О. Пілічева, Т.

В. Анопрієнко, Л. О. Маслій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М.

Бекетова. Харків. ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 239 с. URL:

<http://surl.li/mfnar>, (дата звернення: 12.10.2023).

ілічева М. О. Основи земельно-кадастрових робіт : конспект лекцій для

е

н

и

студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / М. О. Пилічева; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 123 с.

лан меж земельної ділянки. 2023. ТОВ «Гільдія Інжиніринг». URL: [https://www.gidliya.com.ua/ua/land-boundaries](#), дата звернення: 13.10.2023).

о таке кадастровий план земельної ділянки? 2023. Прикарпатський земельний

ро топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 27.12.1998 № 353-ХІV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>, дата звернення: 14.10.2023).

рнесення меж земельної ділянки в натуру на місцевість. Вінницький науково-дослідний інститут землеустрою. URL: [https://www.vniiz.gov.ua/ua/land-boundaries](#), дата звернення: 14.10.2023).

роекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки комунальної власності в оренду ТОВ «УКРТАУЕР», цільове призначення якої змінюється для розміщення та експлуатації об'єктів та споруд телекомунікацій по пров. Лугового, 1 «а» в м. Вознесенськ Миколаївської області. Вознесенськ, 2020. 44

с. Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки ТОВ «Лайфселл» для будівництва та обслуговування будівель горівлі по пров. Лугового, 1 «а» м. Вознесенськ, Миколаївської області. Вознесенськ, 2019. 50 с.

Державні санітарні правила та норми "Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України" ДСанПІН 2.2.2.028-9 Державна санітарно-епідеміологічна служба від 01.07.1999 № 28. URL: [https://www.dspn.gov.ua/ua/land-boundaries](#)

план зонувannya м. Вознесенськ. URL: <http://old.vcz.gov.ua/js/tiny>

хеми розподілу земель за функціональним призначення м. Вознесенськ URL:
(дата звернення: 15.10.2023).
стратегічний плану розвитку міста Вознесенськ до 2020 року. URL:

НУБІП України

стратегія сталого розвитку Територіальної громади міста Вознесенська на 2019-
2026 роки. URL: <https://voz.gov.ua/engine/download.php?id=2506&area=static>
(дата звернення: 15.10.2023).

НУБІП України

ідкриті дані земельного кадастру України.URL: <https://kadastr.live/>, (дата
звернення: 15.10.2023).

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Витяг з Державного земельного кадастру

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-9900 _____
Дата формування 11.01.2023
Надано на заяву (запит) _____
11.01.2023, ЗВ-9900 _____

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки 3221287201:01:0 _____

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 3221287201:01: _____
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця) Київська область, Броварський район, с.Рожни, вулиця _____
Цільове призначення:

Категорія земель Землі житлової та громадської забудови
Вид цільового призначення земельної ділянки: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Форма власності приватна
Площа земельної ділянки, сектарія 0.1231

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки Проект землеустрою щодо виведення земельних ділянок, 10.07.2015, ДП УкрІСТАГВ, _____
Орган, який зареєстрував земельну ділянку Управління Держгеокадастру у Броварському районі Київської області
Дата державної реєстрації земельної ділянки 23.06.2016

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру



Опис меж:

Від А до Б загального користування
(вул. _____);

Від Б до В _____;

Від В до Г землі запасу;

Від Г до Д _____;

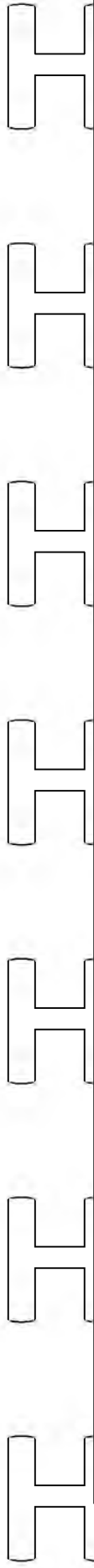
Від Д до А _____.

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, Га	У тому числі за земельними угіддями, га:	
	1	2
	35	Під житловою забудовою одно- та двоповерховою
Площа земельної ділянки, Га 0.1231	0.1231	

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру



Схеми розподілу земель м. Вознесенськ за функціональним використанням

СХЕМА РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ МІСТА ВОЗНЕСЕНСЬКА МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ



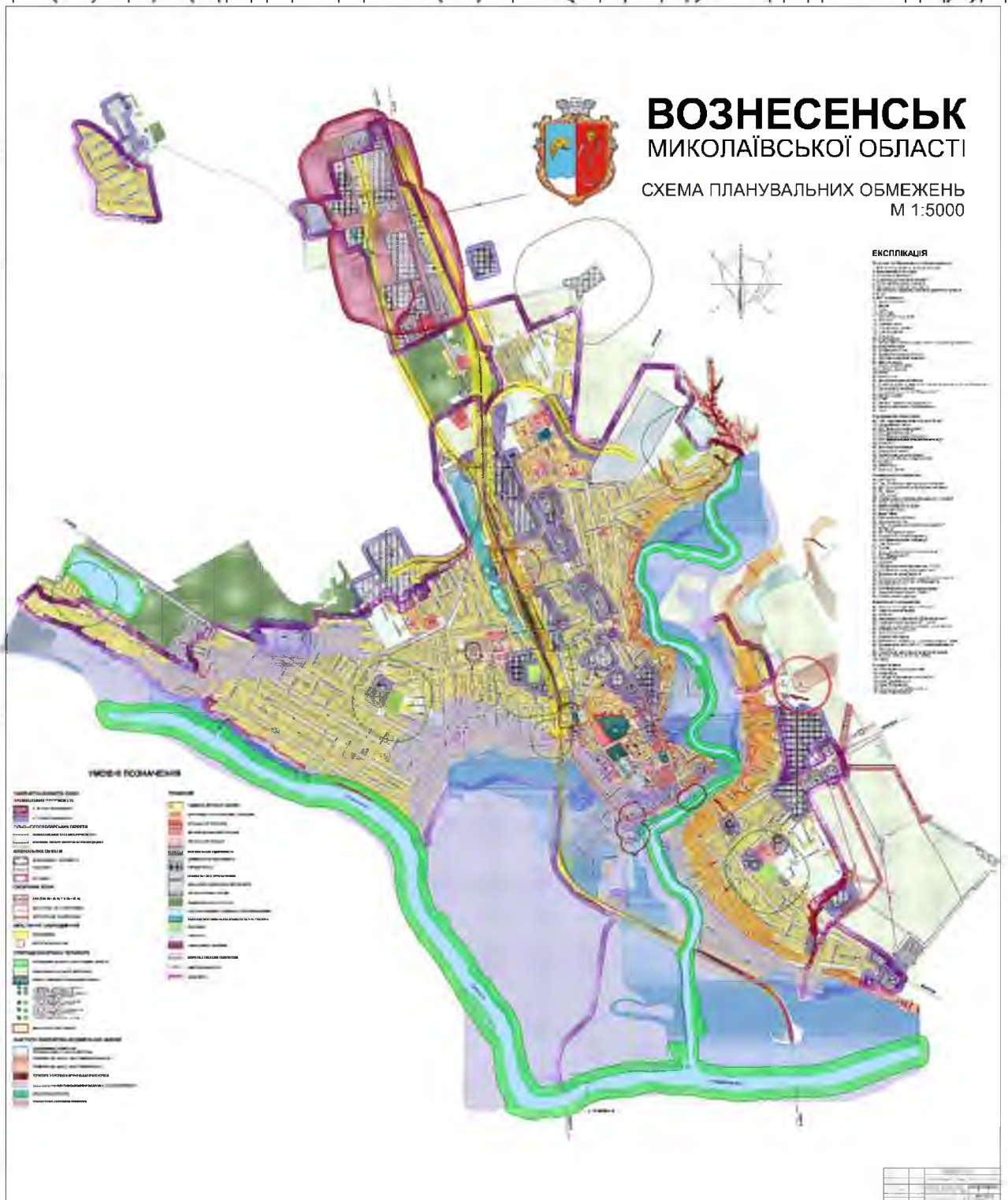
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Жилые застройки
 - Частный сектор
 - Промышленные застройки
 - Леса, парки, скверы
 - Автомобильная трасса
 - Пешеходные улицы
 - Железнодорожные пути
 - Мосты
 - Административные здания
 - АЭС
 - ГАЗ
 - Объекты МНС
 - МРТО
 - Банки
 - Склады, гаражи, гаражные кооперативы
 - Детские сады
 - Медицинские заведения
 - Магазины
 - Рынок
 - Больницы
 - Музеи
 - Автомобильные заправки
 - Железнодорожные вокзалы
 - Транспортные средства
 - Аэропорт
 - Ветеринарные пункты
 - Санитарные станции
 - РЭС
 - Промышленные застройки
 - Пункты
 - Собор, церковь

№	Имя	Подпись	Дата
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Місто Вознесенськ, Миколаївська область

Схема планувальних обмежень м. Вознесенськ Миколаївської області

Н
У
Б
І
П
У
к
р
а
ї
н
и



Н
У
Б
І
П
У
к
р
а
ї
н
и

НУБІП України

Кількісні дані ДЗК м. Вознесенськ

Таблиця Д.1

Розподіл земель міста за категоріями

Категорія земель	Площа, га	Кількість
100 Землі сільськогосподарського призначення	1320,3388	263
200 Землі житлової та громадської забудови	457,2937	5151
300 Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	7,913	3
400 Землі оздоровчого призначення	0,0064	1
500 Землі рекреаційного призначення	5,0297	4
600 Землі історико-культурного призначення	0,683	1
900 Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	89,0736	120
Загалом	1880,3582	5543

Таблиця Д.2

Розподіл земель промисловості за цільовим призначенням (м. Вознесенськ)

Цільове призначення	Площа, га
900 Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	88,7104
11 Землі промисловості	0,2693
11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	32,7204
11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	8,6556
11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	4,0855
12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	2,7448
12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	35,8433
12.06 Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	0,1914
13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1,6459
13.02 Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1,0915
13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	0,1621
14.01 Для розміщення будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	0,5302
15.04 Для розміщення та постійної діяльності органів Служби безпеки України	0,0806
15.09 Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС	0,6898
Загалом	88,7104