

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

на тему:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі м. Києва»

Лінчук Софія Сергіївна

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – _____

Член експертної комісії з виявлення та запобігання академічного плагіату
к.т.н., доц. Литвиненко І.В.

(підпис)

Київ – 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і
управління територіями**

Кафедра землеустрою і кадастру

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувачка кафедри землеустрою і кадастру

_____ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

«_____» _____ 20__ року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі м. Києва»

(назва)

Я як здобувач вищої освіти КНУБА розумію і підтримую політику закладу з академічної доброчесності. Я не надавав(-ла) і не одержував (-ла) недозволену допомогу під час підготовки цієї роботи. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Здобувач Лінчук Софія Сергіївна
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)
193 Геодезія та землеустрій
(спеціальність)
Землеустрій та кадастр
(освітня програма)
Група ЗіК-21
Керівник Берова П. І.
(прізвище ініціали)
ст. викладач
(вчене звання, науковий ступінь)
Рецензент Петраковська О. С.
(прізвище ініціали)

Ідентичність підтверджую

Київ 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: ГІСУТ

Випускова кафедра: Кафедра землеустрою і кадастру

Ступінь вищої освіти: Бакалавр

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма: Землеустрій і кадастр

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

Петраковська О.С.

«__» _____ 2025 року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

Лінчук Софія Сергіївна

1. Тема роботи

“Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі м. Києва”

затверджена наказом ректора КНУБА № 190/22/25 від «10» лютого 2025 року

2. Керівник роботи: ст. викладач Бєрова Поліна Ігорівна

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 19.06.2025

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

Р.2. Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у голосіївському районі м. Києва.

Р.3. Використання ГІС-технологій для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ДОДАТКИ

5. Графічний матеріал за розділами

P.1. Нормативно-правове регулювання розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

P.2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки; Вихідна земельно-кадастрова інформація; Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки; Обмеження щодо використання земельної ділянки; Топографо-геодезичні роботи; Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки.

P.3. Створення XML-файлу; Використання ГІС-технологій для розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	к.т.н., доц. Лізунова Аліна Петрівна		
Розділ 3.			

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1.	04.04.2025
Розділ 2.	24.04.2025
Розділ 3.	09.05.2025
Остаточне оформлення роботи	30.05.2025
Направлення роботи для перевірки на плагіат	05.06.2025
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	12.06.2025
Направлення роботи на рецензування	16.06.2025

8. Дата видачі завдання 18.03.2025

Керівник

(підпис)

Берова П.І.

(прізвище та ініціали)

Здобувач

(підпис)

Лінчук С.С.

(прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи студента:		Лінчук Софія Сергіївна Linchuk Sofiia Serhiivna	
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі м. Києва		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Випускова кафедра</i>	Землеустрою і кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Освітн програма</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	ст. викладач Бєрова Поліна Ігорівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А1</i>
	84	3	1
<i>Розділ 1</i>	Проведено аналіз нормативно-правової бази, що регламентує розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність. Розглянуто законодавчі акти, які визначають порядок оформлення документації. Описано процедуру державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та реєстрації речових прав на неї.		
<i>Розділ 2</i>	Здійснено розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі міста Києва. Описано межі та цільове призначення ділянки, проведено її топографо-геодезичні та кадастрові роботи. Також враховано чинне		

	законодавство та містобудівні вимоги, що регламентують використання земельної ділянки в межах міста.
<i>Розділ 3</i>	Розглянуто застосування ГІС-технологій для розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Описано процес збору, обробки та аналізу геопросторових даних із використанням сучасних програмних засобів. Показано, як ГІС сприяє підвищенню точності визначення меж ділянки, аналізу її характеристик та прийняттю обґрунтованих рішень у процесі землеустрою.
<i>Висновки по роботі:</i>	<p>У результаті виконання кваліфікаційної роботи отримано такі результати:</p> <p>Проведено аналіз нормативно-правових актів і законодавчих документів, що регулюють розробку проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки під будівництво і обслуговування житлового будинку та господарських будівель у Голосіївському районі міста Києва. Визначено основні вимоги та порядок виконання робіт.</p> <p>Здійснено детальний аналіз характеристик запроєктованої земельної ділянки, проведено топографо-геодезичні роботи, створено кадастровий план та розроблено проєкт землеустрою для будівництва і обслуговування житлового будинку й господарських споруд.</p> <p>Розглянуто застосування ГІС-технологій у процесі виконання документації із землеустрою, описано їхні переваги та наведено приклади використання сучасних геоінформаційних систем у цій сфері.</p>
<p>Ключові слова: земельна ділянка, проєкт землеустрою, кадастровий план, XML-файл, GIS-технології</p> <p>Keywords: land plot, land management project, cadastral plan, XML file, GIS technologies</p>	

Здобувач: _____ / _____ /

Керівник: _____ / _____ /

“ ____ ” _____ 2025 р.

ЗМІСТ

ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1: НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ.....	11
1.1. Аналіз нормативно-правового регулювання розробки проєкту землеустрою для відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.....	11
1.2. Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та реєстрація прав на земельну ділянку.....	27
РОЗДІЛ 2: РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ГОЛОСІЇВСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА.....	34
2.1. Вихідна інформація про земельну ділянку.....	34
2.2. Склад та зміст проєкту землеустрою.....	36
2.3. Визначення зон обмежень на використання земельної ділянки.....	40
2.4. Топографо-геодезичні роботи	43
2.5. Складання кадастрового плану земельної ділянки	47
2.6. Створення XML-файлу.....	52
РОЗДІЛ 3: ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	59

3.1. Використання ГІС-технологій при розробці документації з землеустрою.....	59
3.2. Програмні засоби, що використовувались для розробки проєкту землеустрою.....	62
ВИСНОВКИ.....	66
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	68
ДОДАТКИ.....	72

Вступ

У цій роботі був розроблений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд, що розташована за адресою: місто Київ, Голосіївський район, вулиця Цимбалів Яр, 37. Такий вид землекористування є поширеним та регламентованим чинним земельним і містобудівним законодавством України. Оформлення прав на земельну ділянку потребує розроблення проєктної документації із землеустрою, яка є обов'язковою підставою для подальшої державної реєстрації ділянки та набуття права власності.

Розроблення проєкту землеустрою передбачає комплексне вивчення особливостей території, законодавчих вимог, обмежень у використанні землі, а також відповідності місця розташування земельної ділянки затвердженій містобудівній документації, зокрема Генеральному плану міста[4], плану зонування території (зонінгу) та детальному плану території (за наявності). У межах даної роботи було виконано повний обсяг дій, необхідних для створення документації, зокрема: підготовку кадастрового плану, обґрунтування меж, аналіз функціонального призначення ділянки, опрацювання матеріалів топографо-геодезичної зйомки, а також підготовку цифрового пакета документів у форматі XML.

З метою забезпечення відповідності документації нормативним вимогам, у роботі було проаналізовано ключові положення Земельного кодексу України[1], Законів України «Про землеустрій»[2], «Про державний земельний кадастр»[3], «Про регулювання містобудівної діяльності»[16] та інших нормативно-правових актів. Окремо розглянуто вимоги до складу та змісту проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Об'єктом роботи виступає земельна ділянка, що розташована у Голосіївському районі столиці за адресою: вул. Цимбалів Яр, 37. Вона планується для передачі у приватну власність. Предметом роботи є процес розроблення

проєкту землеустрою, що включає аналіз правових, містобудівних та технічних аспектів, необхідних для оформлення прав на землю.

Метою роботи є формування повноцінного, обґрунтованого та законодавчо вивіреного проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянина для індивідуального житлового будівництва, що відповідає усім чинним вимогам законодавства та може бути застосований на практиці.

У роботі також розглянуто сучасні методи використання геоінформаційних систем (ГІС) під час проєктування, зокрема можливості програм ArcGIS[7], QGIS[8] та Digital[9]. Наведено приклади їх практичного застосування, включаючи формування вихідних графічних матеріалів та електронних даних кадастрового обміну.

Отже, дана робота охоплює повний цикл розроблення проєкту землеустрою та демонструє послідовність дій, необхідних для законного оформлення прав на земельну ділянку, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Цимбалів Яр, 37, із дотриманням усіх процедурних вимог.

РОЗДІЛ 1: НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ

1.1. Аналіз нормативно-правового регулювання розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд

Відведення земельної ділянки є важливим етапом у процесі надання землі у власність чи користування. Це процедура, в результаті якої громадянин або юридична особа отримує право на використання конкретної земельної ділянки для певних цілей, таких як будівництво житлових або господарських споруд. Важливо зазначити, що відведення земельної ділянки може здійснюватися лише на підставі законодавчих актів, і процес має бути чітко регламентований, щоб забезпечити дотримання прав усіх зацікавлених сторін.

Земельне законодавство України визначає декілька категорій земель, і кожна з них має свої специфічні правила відведення. Землі можуть бути передані у власність чи користування для будівництва житлових будинків, розташування господарських споруд, ведення сільського господарства або для інших цілей. При цьому кожен випадок потребує врахування не тільки законодавчих вимог, але й конкретних умов території, на якій проводиться відведення.

Основні категорії земель, які можуть бути передані у приватну власність, включають:

- **Землі сільськогосподарського призначення** — для ведення сільського господарства, що може включати садівництво, городництво, випас худоби.
- **Землі житлової забудови** — для індивідуального житлового будівництва та обслуговування.
- **Землі промисловості та інфраструктури** — для будівництва об'єктів виробничого чи інженерного призначення.

Право на відведення земельної ділянки для будівництва житлового будинку залежить від таких факторів, як наявність кадастрового номера, погодження з місцевими органами влади та відповідність ділянки містобудівним нормам. Важливе значення має також визначення категорії землі (наприклад, земля, що призначена для ведення особистого селянського господарства), оскільки це впливає на її подальше використання та забудову.

Земельний кодекс України (ЗКУ)

Земельний кодекс України[1] є основним нормативно-правовим актом, який визначає правовий режим земель та регулює питання, пов'язані з їхнім використанням і відведенням. У ньому чітко прописано, що земельні ділянки можуть бути передані у власність, оренду або постійне користування на підставі заяви фізичних чи юридичних осіб. При цьому велику увагу звернуто на регулювання правовідносин між власниками земель та державою.

Особливу увагу слід приділити наступним статтям ЗКУ, які регламентують процес відведення землі:

- **Стаття 116** визначає, хто має право на земельну ділянку, в тому числі для будівництва житлового будинку. Ця стаття також вказує на підстави для передачі земель у власність, зокрема для будівництва індивідуальних житлових будинків.
- **Стаття 118** визначає механізм передачі земель у користування чи власність на основі договорів, затверджених органами місцевого самоврядування.
- **Стаття 121** уточнює правила передачі земель для індивідуального житлового будівництва, вказуючи на процедуру подання заяви, отримання дозволу та інші формальності.

Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 05.03.2009[2]

Цей закон є важливим документом, що визначає загальні принципи землеустрою в Україні. Він регулює процес розробки проєктів землеустрою для відведення земельних ділянок, а також вимоги до проектування. Згідно з цим законом, кожен проєкт землеустрою повинен пройти ряд етапів — від підготовки документації до затвердження проєкту та його реєстрації в державних органах.

Ключові положення цього закону включають:

- Порядок підготовки, затвердження та реєстрації проєктів землеустрою.
- Визначення технічних та екологічних вимог до землевпорядних робіт.
- Роль органів місцевого самоврядування та державних органів у погодженні та затвердженні проєкту.

Закон України «Про державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011[3]

Державний земельний кадастр — це офіційний реєстр, який містить інформацію про межі земельних ділянок, їх власників та інші важливі дані. Цей закон забезпечує надійний контроль за земельними ресурсами країни та є важливим елементом у процесі відведення земельних ділянок. Всі ділянки, що підлягають відведенню або передачі в приватну власність, повинні бути внесені в кадастр, що дозволяє забезпечити прозорість і законність операцій.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011[16]

Цей закон регулює питання проектування та забудови земель, зокрема для житлового та господарського будівництва. Він визначає вимоги до містобудівних норм та правил, які є важливими для проектування земельних ділянок під житлові будівлі. Закон включає регулювання:

- Порядку проектування та надання дозволів на будівництво.
- Вимог до зонування територій для різних видів діяльності.

- Спеціальних вимог для будівництва в охоронних зонах та екологічно важливих територіях.

Розробка проекту землеустрою є багатоступеневим процесом, що вимагає детального дотримання всіх встановлених нормативів та стандартів. Згідно з чинним законодавством, цей процес можна розподілити на кілька основних етапів:

1. **Подання заяви** — громадянин або юридична особа, що бажає отримати земельну ділянку, подає заяву до органу місцевого самоврядування або до Держгеокадастру. У заяві вказується мета використання землі, її розмір і розташування.

2. **Отримання дозволу** — органи влади аналізують заяву, перевіряють відповідність ділянки вимогам містобудівної документації, можливість надання землі на запитану мету, а також інші критерії. Після цього орган влади видає дозвіл на розробку проекту землеустрою.

3. **Розробка проекту** — проект землеустрою розробляється відповідно до норм, що визначені в чинному законодавстві, а також з урахуванням технічних, екологічних та правових аспектів. Проект повинен включати не тільки опис землі та її меж, але й технічні умови для будівництва та іншого використання земельної ділянки.

4. **Погодження та затвердження** — після розробки проекту землеустрою, він підлягає погодженню з органами державної влади та місцевого самоврядування, а також з іншими зацікавленими сторонами (екологічні служби, пожежна безпека тощо), відповідно до закону. Після погодження проект затверджується відповідними органами.

5. **Державна реєстрація** — після затвердження проекту проект землеустрою реєструється в державному реєстрі земель, що підтверджує юридичну силу документа та право на землю.

Процес розробки проєкту землеустрою для відведення земельних ділянок потребує дотримання безлічі технічних і організаційних вимог. Зокрема, є низка нормативних актів, які детально регулюють технічні аспекти проєктування та виготовлення документації. Це дозволяє забезпечити високий рівень безпеки, екологічності та ефективності використання земельних ресурсів.

Оновлена нормативна база, що регулює розробку проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, з квітня 2025 року передбачає новий підхід до захисту прав землевласників та впровадження адміністративних процедур у сфері земельних відносин. Зокрема, замість застарілої постанови, яка раніше визначала порядок підготовки таких проєктів, наразі чинною є Постанова Кабінету Міністрів України № 394 від 8 квітня 2025 року.[20]

Цей документ містить низку положень, які враховують особливості функціонування земельної сфери в умовах воєнного стану. Зокрема, встановлюється обмеження щодо надання відомостей із координатами меж об'єктів у Державному земельному кадастрі — такі дані тимчасово не публікуються на офіційних ресурсах та не надаються у повному обсязі запитувачам. Це рішення пов'язане з міркуваннями національної безпеки та захистом територіальної інформації.

В умовах змін, що відбуваються в законодавстві, землевпорядники мають особливо ретельно дотримуватися актуальних вимог та перевіряти нормативну базу перед початком кожного нового проєкту. Це дозволяє забезпечити юридичну чистоту процедур, мінімізувати ризики помилок та адаптувати документацію до поточних умов.

Таким чином, чинна на травень 2025 року постанова № 394[20] визначає головні принципи організації землеустрою в сучасних реаліях, а також створює підґрунтя для подальшої цифровізації, захисту геопросторових даних і ефективного управління земельними ресурсами.

Державні будівельні норми (ДБН)

Державні будівельні норми[6] є обов'язковими для виконання при розробці проектів землеустрою, особливо у випадках, коли мова йде про забудову земельних ділянок. ДБН регламентують вимоги до проектування об'єктів будівництва, зокрема:

- Параметри земельної ділянки для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд.
- Мінімальні відстані між будівлями, вимоги до зонування території, наявність зелених зон та інших об'єктів.
- Норми щодо забезпечення доступу до об'єктів інженерних мереж і комунікацій, а також вимоги до благоустрою території.

ДБН мають велике значення при проектуванні, оскільки вони допомагають фахівцям розраховувати необхідні параметри для створення комфортного та безпечного середовища для мешканців, враховуючи екологічні й технічні аспекти.

Правила розроблення робочих проектів землеустрою

На сьогодні регламентуючим документом у сфері створення робочих проектів землеустрою є постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 року № 86[21]. У цьому нормативному акті визначено загальні вимоги до змісту, структури та складу документації, яка розробляється з метою охорони земель, поліпшення їхнього стану та раціонального використання.

Робочі проекти землеустрою включають пояснювальну записку, характеристику агрокліматичних умов території, матеріали ґрунтових і

геодезичних обстежень, техніко-економічні розрахунки, графічні матеріали, а також пропозиції щодо заходів із збереження та відновлення родючості ґрунтів. Проекти розробляються виконавцями землеустрою відповідно до договору з замовником, згідно з вимогами законодавства.

Окрему увагу в проектах приділяють оцінці екологічного стану земель, наявним обмеженням у їх використанні, а також дотриманню норм при знятті родючого шару ґрунту. Документація повинна враховувати дані Державного земельного кадастру, картографо-геодезичного фонду та чинну містобудівну документацію.

Таким чином, робочі проекти землеустрою стали більш структурованими й технічно обґрунтованими, що забезпечує їхню ефективну реалізацію та відповідність сучасним вимогам управління земельними ресурсами.

Особливості відведення присадибної земельної ділянки

Присадибна земельна ділянка — це ділянка землі, що надається для індивідуального житлового будівництва та обслуговування господарських будівель і споруд. Це особливий тип земельної ділянки, який має низку специфічних вимог, що відрізняються від стандартних земель для сільськогосподарського чи промислового використання.

Правовий режим присадибної ділянки

Відповідно до чинного земельного законодавства України, зокрема Земельного кодексу України[1], присадибна земельна ділянка є однією з основних форм використання земель житлової та громадської забудови. Така ділянка надається громадянам переважно для індивідуального житлового будівництва, обслуговування вже зведених житлових будинків, а також для ведення особистого підсобного господарства. Надання у користування або власність присадибної ділянки здійснюється у межах населених пунктів відповідно до генерального плану забудови та іншої містобудівної документації.

Розмір та конфігурація присадибної земельної ділянки залежать від типу населеного пункту (місто, селище, село), щільності забудови, особливостей місцевого рельєфу та соціально-економічного призначення території. Визначення допустимих меж та площі земельної ділянки регламентується як державними будівельними нормами, так і рішеннями місцевих рад, відповідно до ст. 121 Земельного кодексу України. У сільській місцевості такі ділянки можуть сягати до 0,25 га, тоді як у містах площа обмежується, як правило, межами 0,10 га або менше.

Присадибні ділянки можуть надаватись як у приватну власність, так і в оренду. Власники присадибних земель отримують широке коло прав щодо використання земельної ділянки — зокрема, для зведення житлових будинків, розміщення господарських будівель (гаражів, комор, літніх кухонь), а також для ведення садівництва, городництва, утримання невеликої кількості сільськогосподарських тварин відповідно до санітарних норм. У разі оренди присадибної ділянки, обсяг прав і обов'язків користувача визначається договором оренди та, відповідно, може бути обмежений умовами використання земель.

Варто зазначити, що присадибна земельна ділянка має визначене цільове призначення — для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд. Водночас чинне законодавство не встановлює чіткого строку, протягом якого власник зобов'язаний розпочати забудову. Відсутність забудови на присадибній ділянці не веде автоматично до зміни її статусу, однак при тривалому невикористанні землі за цільовим призначенням органи державного земельного контролю мають право ініціювати перевірку або рекомендувати зміну цільового призначення. У будь-якому разі зміна виду використання земельної ділянки можлива лише за згодою власника та у встановленому порядку.

Таким чином, присадибні земельні ділянки мають особливий правовий статус, що визначає їх функціональне призначення, умови використання, обмеження забудови та можливість переходу до іншої категорії земель. Для збереження правового статусу присадибної ділянки важливо забезпечити

відповідність реального використання землі її документально зафіксованому призначенню.

Особливості при відведенні присадибної земельної ділянки

Присадибні ділянки мають специфічні вимоги щодо їхніх розмірів, розташування та використання:

- Мінімальний розмір ділянки залежить від вимог місцевого законодавства та може варіюватися в залежності від типу забудови, наявності інженерних мереж та інших факторів. Зазвичай для будівництва житлового будинку надається ділянка площею від 0.06 до 0.1 га.
- Присадибна земельна ділянка повинна бути забезпечена комунікаціями, такими як водопостачання, електропостачання та каналізація. У деяких випадках, коли досягти підключення до загальних мереж неможливо, можна встановлювати автономні системи (септики, водозабірні колодязі тощо).
- Важливою вимогою є відстань до межі сусідніх ділянок та будівель. Законодавство часто встановлює мінімальні відстані для забезпечення приватності та безпеки.

Обмеження щодо присадибної ділянки

Присадибні земельні ділянки мають чітко визначене цільове призначення, яке, згідно з чинним законодавством України, передбачає їх використання виключно для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд, а також для ведення особистого підсобного господарства. Відповідно, така категорія земель не передбачає використання ділянки для здійснення підприємницької або промислової діяльності. Спроба здійснювати комерційне будівництво або надавати ділянку в оренду під бізнес-проекти без зміни її цільового призначення вважається порушенням земельного законодавства та може призвести до адміністративної або навіть кримінальної відповідальності.

Процедура зміни цільового призначення присадибної земельної ділянки є складною та багатоступеневою. Вона передбачає розробку нової містобудівної документації, проведення громадських слухань (якщо це передбачено законодавством), отримання висновків відповідних органів містобудування, архітектури, екології, а також обов'язкове погодження органу місцевого самоврядування. Зміна призначення земельної ділянки без дотримання всіх вимог може бути визнана незаконною та спричинити скасування дозвільної документації або навіть повернення ділянки у власність територіальної громади.

Окрім функціонального обмеження, на присадибних ділянках діє низка технічних та містобудівних обмежень. Зокрема, йдеться про регламенти щодо максимально допустимої висоти будівель, щільності забудови, розміщення споруд відносно меж ділянки, червоних ліній, охоронних зон інженерних мереж тощо. Такі обмеження спрямовані на збереження архітектурної цілісності населених пунктів, забезпечення безпечного співіснування об'єктів нерухомості, дотримання санітарних норм, а також запобігання негативному впливу на довкілля. У деяких випадках нормативи можуть відрізнятися залежно від територіального плану забудови конкретного району або села, що також ускладнює розробку проєкту землеустрою та вимагає детального аналізу містобудівної документації.

Незважаючи на наявність розгалуженої нормативно-правової бази у сфері земельних відносин, в Україні досі існують значні проблеми, які ускладнюють процес відведення земельних ділянок, зокрема присадибних. Основними з них є суперечливість окремих норм законодавства, дублювання повноважень між органами влади, відсутність єдиної інтегрованої системи обліку земель та актуалізованої інформації про цільове призначення і власників ділянок. Також у багатьох регіонах спостерігається недостатній рівень взаємодії між землепорядними організаціями, кадастровими службами, органами місцевого самоврядування та нотаріатом, що призводить до затримок у погодженні проєктної документації, зростання витрат та недовіри з боку населення.

Таким чином, ефективне управління присадибними земельними ділянками потребує не лише дотримання існуючих вимог, але й системного вдосконалення нормативної бази, спрощення процедур, цифровізації процесів та посилення інституційної взаємодії між усіма учасниками земельних правовідносин.

Проблеми, пов'язані з бюрократією та тривалістю процесу

Однією з головних проблем, з якою стикаються учасники процесу землеустрою, є надмірна бюрократизація процедур. Сучасна система відведення земельних ділянок в Україні передбачає численні етапи погоджень, затверджень та перевірок, що часто затягує розробку та реалізацію проєктів на кілька місяців, а подекуди й років. Така ситуація породжує не лише незручності для громадян і підприємців, а й знижує загальну ефективність земельних реформ і гальмує розвиток територіальних громад.

Процедура погодження проєкту землеустрою передбачає залучення низки державних і місцевих органів влади, зокрема органів місцевого самоврядування, архітектурно-будівельних служб, Держгеокадастру, а також органів екологічного контролю. Відсутність чітко регламентованих строків та єдиних стандартів взаємодії між цими структурами призводить до дублювання перевірок, суперечливих висновків та необхідності повторного подання документації.

Особливої уваги потребує проблема відсутності єдиного всеукраїнського реєстру землевпорядної документації. На сьогодні документи, пов'язані з землеустроєм, зберігаються у різних інституціях, часто в паперовому вигляді або у застарілих базах даних. Це ускладнює перевірку вже затверджених матеріалів, сприяє дублюванню робіт і підвищує ризик втрати або фальсифікації важливої інформації. Впровадження такого реєстру могло б суттєво скоротити час розгляду документів, забезпечити прозорість процедур та унеможливити повторне погодження тих самих рішень.

Крім того, багатоступенева структура прийняття рішень часто використовується як інструмент тиску або корупційного впливу. Зволікання з видачею дозволів чи свідоме створення перешкод може бути пов'язане з намаганнями отримати неправомірну вигоду або переваги для окремих осіб чи структур.

Реформування системи погоджень і створення прозорих, електронних, регламентованих процедур є першочерговим завданням для модернізації сфери землеустрою. Впровадження цифрових сервісів, скорочення кількості погоджувючих інстанцій, обмеження строків розгляду документів та відкритий доступ до кадастрової інформації здатні суттєво зменшити адміністративне навантаження на заявників та прискорити реалізацію законних земельних ініціатив.

Проблеми з кадастровими даними

Ще однією суттєвою проблемою у сфері землеустрою є наявність неточностей у кадастрових даних, що зберігаються в Державному земельному кадастрі. Такі неточності можуть мати як технічний, так і правовий характер, і часто призводять до виникнення конфліктів між суміжними власниками земельних ділянок. У багатьох випадках ці конфлікти пов'язані з накладанням меж, розбіжностями у площі, невірно зафіксованими координатами, або подвійною реєстрацією одних і тих самих земельних ділянок.

Нерідко землевпорядники, приступаючи до розробки проекту землеустрою, стикаються з труднощами у визначенні фактичних меж земельної ділянки. Основними причинами цього є застарілі або неправильно внесені дані в кадастр, відсутність актуального топографо-геодезичного знімання, а також неналежна якість попередньої документації. Часто виявляється, що в реєстрі зафіксовано координати, які не відповідають фактичному місцезнаходженню ділянки, або що сусідні ділянки мають часткове накладання меж, що унеможлиблює точне винесення їх у натуру.

Такі ситуації стають особливо критичними на територіях щільної забудови, в межах старих садових товариств, або в місцевостях, де в минулому не проводились комплексні кадастрові зйомки. Це ускладнює не лише процес оформлення правовстановлюючих документів, а й реалізацію ділянок у правовому полі — наприклад, їх продаж, дарування, або передача у спадщину.

Невідповідності в кадастрових даних також створюють ризики для органів місцевого самоврядування та виконавців проєктів землеустрою, оскільки у разі помилок або юридичних суперечностей вони можуть бути притягнуті до відповідальності. Крім того, виникає загроза недовіри до державних реєстрів, що підриває правову стабільність у сфері земельних відносин.

Вирішення цієї проблеми можливе шляхом проведення актуалізації кадастрових даних, впровадження автоматизованих систем перевірки координат, оновлення топографічної інформації та здійснення перевірок накладень у режимі реального часу під час подання проєктної документації. Важливо також підвищити якість та контроль за внесенням інформації в реєстри, забезпечити взаємодію між Державним земельним кадастром, Реєстром речових прав та іншими суміжними базами даних.

Таким чином, боротьба з неактуальними або неправильними кадастровими записами є ключовим завданням для стабілізації ситуації у сфері землекористування та забезпечення правової визначеності для власників і користувачів земельних ділянок.

Невизначеність прав на землю

Досить поширеним явищем у сфері землеустрою є виникнення суперечок між органами місцевого самоврядування та громадянами щодо прав на земельні ділянки. Такі конфлікти, як правило, пов'язані з недосконалістю правової реєстрації земель, а також із прогалинами у законодавстві або його неоднозначним трактуванням на місцях. Найбільш проблемними виявляються ті випадки, коли

земельні ділянки тривалий час перебували у фактичному користуванні громадян, але не були належним чином оформлені в офіційних кадастрових та правових реєстрах. Відсутність чітко задокументованої історії передачі прав власності, а також дублювання правовстановлюючих документів можуть спричиняти тривалі адміністративні та судові розгляди, що суттєво затримує процес розробки проєкту землеустрою і, відповідно, процес відведення земельної ділянки.

Крім того, до таких суперечок часто призводить невідповідність фактичного використання земельного наділу його цільовому призначенню, зареєстрованому в кадастрі. Іноді ділянки використовуються для будівництва або господарських потреб, хоча офіційно вони можуть перебувати у категорії земель сільськогосподарського призначення або бути частиною прибережної захисної смуги, лісового фонду тощо. Подібна ситуація унеможлиблює погодження проєктної документації до моменту усунення правових невідповідностей, що знову ж таки тягне за собою додаткові часові витрати та ускладнення для замовника проєкту.

Водночас, важливо розуміти, що процес відведення земельних ділянок не може зводитися виключно до технічного та правового оформлення. Значну роль у формуванні проєктів землеустрою відіграє екологічна складова, яка сьогодні набуває все більшого значення у зв'язку зі зростаючими викликами зміни клімату, деградації земель та виснаження природних ресурсів. При розробці проєкту землеустрою необхідно обов'язково враховувати природні обмеження, санітарно-захисні зони, зони охорони об'єктів природно-заповідного фонду, а також вимоги щодо раціонального використання земель відповідно до чинного законодавства України, зокрема Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»[22], Водного та Лісового кодексів України.

Екологічні вимоги впливають не лише на допустимість відведення земельної ділянки, а й на її конфігурацію, розміри, можливість забудови та проведення господарської діяльності. Збереження екологічної рівноваги, недопущення

забруднення довкілля та захист біорізноманіття повинні бути базовими принципами під час прийняття рішень щодо надання земель у власність або користування. У зв'язку з цим, землевпорядники, екологи та представники місцевої влади мають тісно співпрацювати під час підготовки документації, щоб забезпечити збалансований розвиток території з урахуванням інтересів громади, інвесторів і довкілля.

Таким чином, гармонізація правових, технічних та екологічних аспектів у процесі землеустрою є необхідною умовою для ефективного, безконфліктного та сталого управління земельними ресурсами.

Екологічні експертизи та оцінка впливу на навколишнє середовище

Згідно з чинним законодавством, кожен проект землеустрою, що передбачає будівництво на земельних ділянках, розташованих на природоохоронних територіях або в районах, де можливий негативний вплив на навколишнє середовище, має пройти екологічну експертизу. Такі ділянки підлягають обов'язковій оцінці впливу на навколишнє середовище (ОВНС).

Екологічна експертиза має на меті визначити, чи не буде забудова негативно впливати на:

- Біорізноманіття.
- Водні ресурси.
- Повітря та ґрунти.
- Природні ландшафти.

Крім того, в залежності від характеру землі та її потенційного впливу на екологію, може бути необхідно розробити спеціальні природоохоронні заходи, такі як озеленення території, обмеження використання певних хімічних речовин, покращення умов для флори та фауни.

Роль органів місцевого самоврядування

Органи місцевого самоврядування відіграють важливу роль у процесі відведення земельних ділянок для будівництва, оскільки вони є безпосередньо відповідальними за планування та забудову території на місцевому рівні. Вони займаються:

- Визначенням меж забудови в конкретних районах або населених пунктах.
- Наданням дозволів на розробку проектів землеустрою.
- Погодженням і затвердженням проектів землеустрою на місцевому рівні.

Важливою функцією органів місцевого самоврядування є організація громадських слухань та консультацій з місцевими жителями, що дозволяє врахувати інтереси громадян при відведенні земельних ділянок.

Роль Державної служби з геодезії, картографії та кадастру

Державна служба з геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) здійснює контроль і нагляд за правильністю розробки проектів землеустрою. Однією з її основних функцій є забезпечення правильності відображення меж земельних ділянок у державному земельному кадастрі. Цей орган має право надавати консультації і роз'яснення з питань земельного кадастру, а також контролювати правильність реєстрації прав на земельні ділянки.

Держгеокадастр відповідає за:

- Підтвердження кадастрових даних для земельних ділянок.
- Реєстрацію земельних ділянок після їх відведення.
- Надання доступу до інформації про земельні ділянки, що перебувають у державному реєстрі.

Роль інших державних органів

Окрім місцевих органів влади та Держгеокадастру, до процесу відведення земельних ділянок можуть бути залучені й інші органи влади, зокрема:

- **Екологічні інспекції**, що здійснюють контроль за екологічними аспектами проекту.
- **Пожежні та технічні інспекції**, які перевіряють відповідність майбутніх будівель та споруд нормам пожежної безпеки та технічної безпеки.
- **Архітектурні органи**, які повинні враховувати архітектурні норми і стандарти при затвердженні проектів забудови.

Взаємодія між цими органами дозволяє створювати комплексний підхід до процесу відведення земельних ділянок, що забезпечує належне виконання всіх вимог та норм.

Отже, процес розробки проекту землеустрою вимагає дотримання низки нормативно-правових актів, зокрема Земельного кодексу України[1] та законів, що регулюють екологічні та технічні вимоги. Основними етапами є визначення правового статусу земельної ділянки, проведення екологічної експертизи, а також узгодження проекту з органами місцевого самоврядування та іншими державними установами.

Належне виконання цих вимог гарантує не лише правову чистоту процесу, але й забезпечує екологічну безпеку, що є важливою умовою сталого розвитку територій. Проте, існують певні труднощі, такі як бюрократичні затримки та проблеми з координацією органів влади, що потребує вдосконалення.

Таким чином, ефективне застосування нормативно-правової бази дозволяє забезпечити законність, екологічну сталість і баланс інтересів при відведенні земельних ділянок для будівництва.

1.2. Державна реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та реєстрація прав на земельну ділянку

Державна реєстрація земельної ділянки є важливим правовим процесом, який забезпечує офіційну фіксацію даних про земельну ділянку в державних реєстрах,

що дозволяє визначити її правовий статус і місцезнаходження. Це забезпечує гарантії прав власників та користувачів земель, адже реєстрація створює юридичні підстави для здійснення земельних операцій, зокрема для укладання договорів купівлі-продажу, оренди, або відведення земельної ділянки під будівництво.

Крім того, реєстрація земельної ділянки має значення для забезпечення стабільності правових відносин у земельному секторі, що дозволяє уникати земельних суперечок, а також сприяє більш ефективному управлінню земельними ресурсами на рівні держави.

Відсутність реєстрації земельної ділянки може створювати серйозні проблеми, такі як правові колізії, що виникають при спробах здійснити правочини, пов'язані з ділянкою. Тому реєстрація є необхідним кроком для підтвердження правового статусу землі.

Правову основу для державної реєстрації земельних ділянок визначають основні нормативно-правові акти, зокрема **Земельний кодекс України**[1] та **Закон України «Про державний земельний кадастр»** від 7 липня 2011 року[3]. Вони регламентують не тільки основні правила реєстрації земель, але й визначають принципи ведення державного земельного кадастру, встановлюють порядок визнання права на землю та вимоги до оформлення земельних ділянок.

Закон України «Про державний земельний кадастр»[3] визначає основні функції кадастру, зокрема створення та ведення реєстрів земель, надання інформації щодо прав на землю та забезпечення доступу до кадастрових даних для громадян та органів влади. Важливою частиною законодавчої бази є також нормативні акти, які визначають процедури реєстрації прав на землю, а саме **Закон України «Про реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»**[23], що регулює питання реєстрації прав на земельні ділянки.

Суттєвий внесок у регулювання та удосконалення процедур у сфері земельних відносин роблять постанови Кабінету Міністрів України, які уточнюють

порядок ведення кадастрових записів, здійснення кадастрових зйомок та технічних процедур. Ці нормативні документи забезпечують ефективну роботу реєстраційної системи та гарантують правову чистоту в земельних відносинах.

Процедура державної реєстрації земельної ділянки складається з кількох етапів, що дозволяє визначити її правовий статус та забезпечити коректне введення даних у державний земельний кадастр.

1. **Збір необхідних документів** — перш за все, для реєстрації необхідно подати певні документи, серед яких: копія технічної документації, рішення органів місцевого самоврядування щодо відведення земельної ділянки, документи, що підтверджують право власності або інше право на землю (наприклад, договір купівлі-продажу, договір оренди, тощо).

2. **Визначення меж земельної ділянки** — важливим етапом є визначення точних меж земельної ділянки за допомогою кадастрових зйомок або встановлення меж земельної ділянки на місцевості. Цей етап забезпечує точність даних, що вносяться в кадастр.

3. **Подача заяви до органу реєстрації** — заявник (власник чи уповноважена особа) подає заяву до відповідного органу державної реєстрації, що здійснює обробку та перевірку поданих документів.

4. **Перевірка документів** — орган реєстрації перевіряє відповідність поданих документів законодавству та підтверджує їх достовірність. В разі необхідності можуть бути проведені додаткові технічні процедури для встановлення точних меж земельної ділянки.

5. **Внесення даних у кадастр** — після перевірки та узгодження інформації орган реєстрації вносить дані про земельну ділянку до державного земельного кадастру, що є офіційним джерелом інформації про землю.

6. **Видача документів про реєстрацію** — після успішного завершення реєстрації заявнику видається документ, що підтверджує факт реєстрації земельної ділянки в кадастрі.

Після реєстрації земельної ділянки в кадастрі наступним етапом є реєстрація прав на землю. Реєстрація прав дозволяє законно володіти, користуватися або розпоряджатися землею.

Права на земельну ділянку можуть бути різними: право власності, право оренди, право користування, тощо. Кожне з цих прав має свої специфічні процедури реєстрації, що регулюються законодавчо.

Згідно з **Законодавством України**, реєстрація прав на землю здійснюється після реєстрації самої земельної ділянки. Порядок реєстрації прав на земельні ділянки передбачає подання заяви до органу реєстрації, надання документів, що підтверджують право на землю, і отримання підтвердження про визнання прав на землю.

Зокрема, **Закон України «Про реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** [23] регулює процес реєстрації прав на земельні ділянки, визначає основні права та обов'язки учасників реєстраційного процесу, а також процедури оскарження та коригування записів у реєстрах.

Державний земельний кадастр виконує кілька важливих функцій, серед яких найголовнішими є:

- **Мобільність інформації** — кадастр забезпечує швидкий доступ до точних даних про землю для органів державної влади, місцевого самоврядування, а також для громадян.
- **Контроль за земельними ресурсами** — ведення кадастру дозволяє контролювати ефективність використання земельних ресурсів, забезпечуючи своєчасну реєстрацію земельних ділянок, їх зміни та переміщення між власниками.

- **Захист прав власників земельних ділянок** — кадастр є офіційним підтвердженням права власності на земельну ділянку, що дозволяє уникати суперечок та неправомірних посягань на землю.
- Незважаючи на розвиток системи реєстрації земель, в Україні існують певні проблеми, які потребують вирішення:
- **Бюрократичні бар'єри** — низька автоматизація процедур та велика кількість документів, що подаються для реєстрації, можуть спричиняти затримки та ускладнення.
- **Невідповідність геодезичних даних** — помилки в кадастрових зйомках або неточності у визначенні меж земельних ділянок можуть призвести до спірних ситуацій.
- **Низька поінформованість громадян** — багато громадян не володіють достатньою інформацією щодо правил реєстрації прав на землю, що призводить до невірних дій під час оформлення земельних угод.

Необхідно зосередити увагу на вдосконаленні процедур реєстрації, автоматизації процесів, розвитку електронних сервісів для громадян і бізнесу, а також підвищенні кваліфікації кадрів, які займаються земельною реєстрацією.

Процес державної реєстрації земельної ділянки та прав на неї є необхідним етапом для забезпечення законності та прозорості земельних відносин. Правильне проведення реєстрації гарантує захист прав власників і забезпечує ефективне використання земельних ресурсів. Законодавча база, яка регулює ці процеси, достатньо розвинута, але існують певні проблеми, такі як бюрократичні затримки та неточності в геодезичних даних. Розвиток автоматизації реєстраційних процедур, поліпшення координації між органами та підвищення рівня обізнаності громадян можуть суттєво покращити ситуацію в цій сфері.

Реєстрація прав на земельну ділянку

Реєстрація прав на земельну ділянку складається з двох основних етапів: реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрації права власності в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Перший етап — внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Для цього необхідно замовити технічну документацію із землеустрою у сертифікованій організації, яка визначає межі ділянки на місцевості. Після узгодження документації з органами місцевого самоврядування та, за потреби, з сусідами, її подають до територіального органу Держгеокадастру. Після розгляду ділянці присвоюють унікальний кадастровий номер, який підтверджує її офіційний облік. Цей процес зазвичай триває до 14 календарних днів.

Другий етап — державна реєстрація права власності або іншого речового права на земельну ділянку. Для цього власник подає до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріуса заяву разом із пакетом документів: витягом із земельного кадастру, документами, що підтверджують право на землю (наприклад, договір купівлі-продажу, державний акт, свідоцтво про спадщину), паспортом та ідентифікаційним кодом, а також квитанцією про сплату адміністративного збору. Після перевірки документів і внесення запису про право власності в Державний реєстр прав на нерухоме майно заявник отримує відповідний витяг. Термін розгляду заяви зазвичай не перевищує 5 робочих днів.

Варто зазначити, що з 1 січня 2025 року земельні ділянки, права на які не зареєстровані у встановленому порядку, визнаються безхазяйними та можуть бути передані у власність територіальних громад згідно із Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" № 1423-IX від 28 квітня 2021 року.[28] Це підкреслює важливість своєчасного оформлення прав на землю для запобігання втраті прав на неї.

Отже, процедура реєстрації прав на земельну ділянку — це комплексний процес, що забезпечує офіційне визнання земельної ділянки та законність прав

власника. Дотримання всіх встановлених законодавством кроків гарантує правовий захист землекористування.

**РОЗДІЛ 2: РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО
ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І
ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І
СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ГОЛОСІЇВСЬКОМУ РАЙОНІ М.
КИЄВА**

2.1. Вихідна інформація про земельну ділянку

Земельна ділянка, розташована в межах міста Києва, а саме в Голосіївському районі, за адресою: вулиця Цимбалів Яр, будинок 37. Вихідна інформація про земельну ділянку наведена у таблиці 2.1.

(Див. лист 2 графічної частини).

При проведенні аналізу відомостей земельної ділянки було встановлено:

- площа земельної ділянки – 0.1000 га.
- на земельній ділянці виявлено 5 будівель.
- під'їзд до ділянки здійснюється зі сторони дороги по вулиці Цимбалів Яр

Табл. 2.1 Характеристика земельної ділянки, що планується для відведення

Місце розташування земельної ділянки	Вул. Цимбалів яр, 37 у голосіївському районі м.києва
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:79:241
Категорія земель	200 - землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки	Визначається проєктом
Площа земельної ділянки	0.1000 га.
Обтяження (обмеження) права власності(користування) землею	Визначається проєктом
Форма власності	Комунальна
Умови надання	Приватна власність

БЮднією з ключових складових правового забезпечення просторового розвитку територій є містобудівна документація, яка визначає умови й обмеження використання земель. На місцевому рівні така документація регламентується Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року[16], а також відповідними постановами Кабінету Міністрів України та рішеннями органів місцевого самоврядування.

До основних видів містобудівної документації на місцевому рівні належать:

- **Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади**— є одним із головних інструментів планування територій на рівні громади. Відповідно до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»[16], комплексний план визначає просторову організацію території громади, встановлює функціональне призначення земель, допустимі види використання територій, обмеження забудови та інші містобудівні умови.
- **Генеральні плани населених пунктів** — визначають загальну концепцію розвитку території, функціональне зонування, мережі транспорту, інженерної інфраструктури, екологічні зони тощо;
- **Плани зонування територій (зонінг)** — деталізують допустимі види використання земель у межах зон функціонального призначення;
- **Детальні плани територій** — уточнюють положення генерального плану або зонінгу на рівні окремих кварталів, мікрорайонів або ділянок.

Кожен із цих документів виконує свою роль у прийнятті рішень щодо надання земель у власність чи користування, регулюванні забудови, а також у погодженні проектної документації.

У контексті м. Києва найважливішим документом такого типу є **Генеральний план міста Києва**[4], затверджений рішенням Київської міської ради. Саме цей документ встановлює основні параметри розвитку міста, межі територій різного

функціонального призначення (житлова, громадська, промислова забудова, природоохоронні зони тощо), а також визначає потенційні напрями розміщення нових житлових кварталів, доріг, інженерної інфраструктури.

Під час підготовки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність у Голосіївському районі м. Києва необхідно обов'язково враховувати положення чинного Генерального плану. Це забезпечує відповідність майбутнього використання ділянки загальній стратегії просторового розвитку столиці, а також є підставою для позитивного розгляду документації органами виконавчої влади.

Згідно із схемою Функціонального зонування території Генерального плану міста Києва, земельна ділянка відноситься до території житлової забудови садибного типу.

За схемою Планувальної структури міста ділянка розташована у Південній планувальній зоні в межах планувального утворення Голосіїв.

(Див. лист 5 графічної частини).

2.2. Склад та зміст проєкту землеустрою

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є комплексним документом, який створюється з метою оформлення права власності громадянина на певну земельну ділянку, що перебуває у комунальній власності територіальної громади. Такий проєкт є обов'язковим етапом у процесі передачі земельної ділянки у приватну власність фізичній особі для цілей індивідуального житлового будівництва, ведення присадибного господарства, садівництва або інших схожих потреб.

У відповідності до вимог чинного законодавства України, зокрема Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій»[2], Закону України «Про Державний земельний кадастр»[3], а також низки підзаконних актів, проєкт

землеустрою повинен містити повну інформацію про об'єкт землеустрою, його розташування, цільове призначення, межі, площу, обмеження у використанні, а також передбачати порядок реалізації права на землю. Він виконується сертифікованим землепорядником на підставі рішення органу місцевого самоврядування, яке надає дозвіл на розроблення документації.

Зміст проєкту охоплює як текстові, так і графічні матеріали. До текстової частини включаються загальні відомості про заявника, обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки, опис правових підстав для розроблення документації, аналіз цільового призначення земель, характеристика ділянки за її функціональними параметрами, інформація про існуючі обмеження та обтяження, а також детальний опис процедур погодження та затвердження проєкту. Також подаються посилання на використані законодавчі акти та матеріали державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

У практиці розроблення такої документації обов'язковою є наявність підстави — зокрема, дозволу від органу місцевого самоврядування на розроблення проєкту землеустрою. Такий дозвіл надається на підставі письмового звернення громадянина, що підтверджує його намір отримати земельну ділянку у власність для відповідних потреб. У випадку, коли ділянка знаходиться в межах населеного пункту і перебуває в комунальній власності, рішення про надання дозволу приймається виконавчим органом місцевої ради або відповідним уповноваженим органом, наприклад департаментом земельних ресурсів, після розгляду поданого клопотання.

Після отримання дозволу, заявник укладає договір із землепорядною організацією або фізичною особою-підприємцем, яка має відповідний сертифікат на проведення землепорядних робіт. Виконавець бере на себе обов'язок сформулювати проєкт відповідно до нормативних вимог, забезпечуючи точність розрахунків і відповідність чинним державним стандартам. Важливим є також дотримання вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців

землевпорядних робіт, які встановлені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №43 від 16.01.2013 р. «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою»[24].

У складі графічної частини проєкту обов'язково мають бути відображені межі земельної ділянки, її розміри, розташування щодо суміжних територій, існуюча забудова та інфраструктура. Графічні матеріали виконуються з дотриманням топографо-геодезичних норм, із зазначенням координат поворотних точок у системі УСК-2000. Вони мають відповідати масштабам, встановленим чинними інструкціями — зокрема, інструкції з топографічного знімання в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 тощо, затвердженій наказом Головного управління геодезії № 56 від 1998 року.[25]

Окрему увагу в документації приділено обмеженням у використанні земельної ділянки, які можуть бути зумовлені санітарними, екологічними або містобудівними вимогами. Наприклад, якщо територія перебуває в межах санітарно-захисної зони або зони впливу шуму, ці обмеження обов'язково вказуються в проєкті та мають бути враховані під час планування забудови. Інформація про обмеження включається відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051[11], та відображається за кодами згідно з класифікатором.

Згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821 (додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру)[26], земельна ділянка належить до категорії «02.01 — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)». Відповідність цільового призначення земельної ділянки вимогам законодавства підтверджується на основі Класифікації видів цільового призначення земель. Для цілей будівництва індивідуального житлового будинку застосовується категорія

земель житлової та громадської забудови, а саме — код 02.01. Якщо цільове призначення земельної ділянки не відповідає бажаному використанню, передбачено окрему процедуру його зміни.

Окрім того, у проєкті обов'язково відображається порядок погодження документації з відповідними органами. У разі необхідності до погоджень залучаються управління архітектури, екологічна інспекція, управління з надзвичайних ситуацій, а також інші структури, залежно від розташування та особливостей ділянки. Усі ці погодження фіксуються письмово у відповідних додатках до проєкту. Проєкт відведення земельної ділянки погоджується тільки в окремих випадках, передбачених законом. Наприклад, при відведенні земель лісогосподарського призначення та водного фонду. Погодження проєкту відведення земельної ділянки за адресою вул. цимбалів яр, 37 у голосіївському районі м.києва не є необхідним.

Заключним етапом після виготовлення проєкту є його подання до органу місцевого самоврядування або до відповідного структурного підрозділу (наприклад, департаменту земельних ресурсів) для затвердження. Після цього розроблена документація стає підставою для реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та оформлення права власності на неї.

Усі дані про земельну ділянку вносяться до бази Державного земельного кадастру. Для цього виконавець формує відповідний електронний пакет документів та подає його через уповноважену особу або через адміністратор ЦНАП. Реєстрація в кадастрі відбувається на підставі закону України «Про Державний земельний кадастр»[3] та відповідного порядку його ведення. Після реєстрації заявник отримує витяг із кадастру та має право на подальше оформлення витягу та реєстрацію права власності у Державному реєстрі речових прав.

Таким чином, склад та зміст проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є чітко визначеним законом і нормативними актами, та включає весь необхідний набір документів для правомірного і повноцінного оформлення

земельної ділянки у власність. Проєкт охоплює правові, технічні та просторові аспекти організації землеволодіння і є обов'язковим документом у процедурі передачі земельної ділянки із комунальної власності громадянину.

2.3. Визначення зон обмежень на використання земельної ділянки

Відповідно до додатку № 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 року[11], при внесенні відомостей про земельні ділянки у кадастрову систему обов'язково зазначаються існуючі обмеження у використанні землі. Такі обмеження є однією з ключових складових правового режиму земельної ділянки, оскільки вони впливають на її функціональне призначення, допустимі види забудови, можливості ведення господарської діяльності, а також визначають особливі умови користування.

У випадку із земельною ділянкою, розташованою в місті Києві на вул. Цимбалів Яр, 37, в межах кадастрової інформаційної системи зафіксовано наявність двох важливих обмежувальних зон, що мають безпосередній вплив на потенційне освоєння території: (дивись лист 6 графічної частини)

Код 06.05.3 — зона обмежень забудови під умов авіаційного шуму. Це спеціальна територіальна зона, в межах якої рівень шумового навантаження від авіаційних об'єктів перевищує допустимі для житлової забудови норми. Конкретно у даному випадку зафіксовано наявність акустичного впливу на рівні 75–80 дБА, що відповідає санітарній зоні дискомфорту відповідно до вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19 червня 1996 року.[27] Ці правила визначають максимально допустимі рівні шуму у житлових районах, поблизу транспортних вузлів, включаючи аеропорти, і встановлюють санітарно-захисні межі, у яких дозволено лише обмежене або спеціальне будівництво із додатковими заходами захисту. Таким чином, будь-яке проєктування забудови в межах цієї ділянки має враховувати рівень шумового тиску і передбачати

конструктивні заходи — наприклад, використання звуконепроникних матеріалів для фасадів, застосування подвійного склопакету в вікнах, розміщення житлових кімнат на менш шумових фасадах тощо.

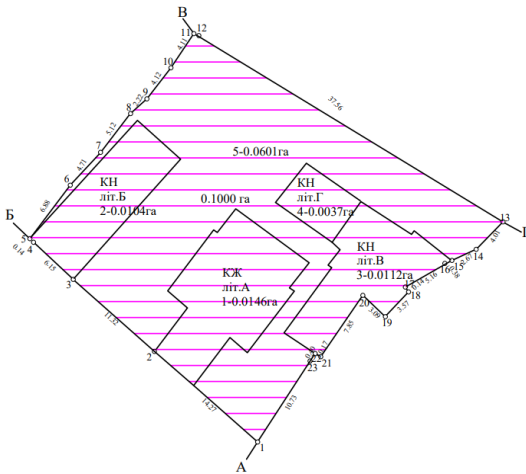


Рис. 2.1 План меж зони обмеження 06.05.3

Код 06.01 — зона санітарного розриву забудови, яка також визнана як зсувонебезпечна територія.

Відповідно до Державних будівельних норм України Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», затверджених у 2019 році[6], дана територія класифікується як така, що вимагає проведення додаткових інженерних вишукувань та врахування обмежень під час проєктування будівель і споруд з метою забезпечення безпеки забудови та раціонального використання земельних ресурсів.

Санітарні розриви встановлюються для забезпечення відповідного рівня санітарного та екологічного благополуччя, а також для недопущення виникнення небезпечних ситуацій, пов'язаних із ґрунтовими зсувами, ерозією, порушенням водного балансу. Це особливо актуально для територій з підвищеним геологічним ризиком, до яких відноситься і частина Голосіївського району столиці.

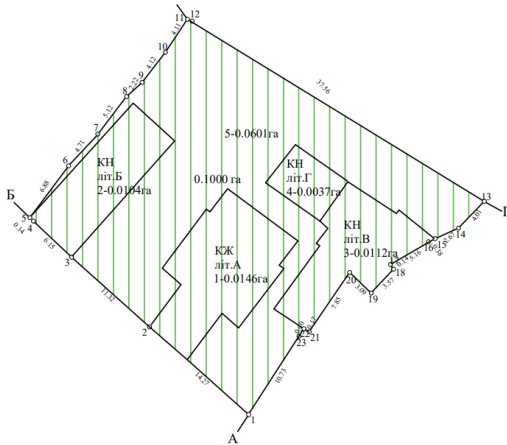


Рис. 2.2 План меж зони обмеження 06.01

(Див. лист 6 графічної частини).

У межах кожної з наведених зон, відповідно до чинного законодавства, діють певні обмеження, заборони або обов'язки для землекористувача. Це може включати заборону на зведення капітальних споруд без проходження спеціальної експертизи, обов'язок погоджувати проєктні рішення з відповідними державними службами (наприклад, з управлінням екології, санітарно-епідеміологічною службою або органами цивільного захисту), а також необхідність виконання низки технічних заходів.

Також важливо зазначити, що інформація про такі обмеження підлягає обов'язковому внесенню до відомостей Державного земельного кадастру, згідно зі статтею 34 Закону України «Про державний земельний кадастр»[3] та статтею 79¹ Земельного кодексу України[1]. Усі ці дані мають офіційний характер і є підставою для врахування особливого режиму використання ділянки при її подальшому цільовому використанні або відчуженні.

Таким чином, наявність таких обмежень не скасовує право власності чи користування земельною ділянкою, однак суттєво впливає на допустимі способи її забудови та експлуатації. Для уникнення правових ризиків та технічних ускладнень, будь-яка містобудівна діяльність на території земельної ділянки має

здійснюватися виключно з урахуванням чинних нормативно-правових актів, які регламентують санітарні, шумові та інженерно-будівельні вимоги.

2.4. Топографо-геодезичні роботи

Топографо-геодезичні роботи становлять ключовий етап у підготовці матеріалів для складання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність. Цей етап забезпечує просторову точність, юридичну обґрунтованість та технічну достовірність усіх подальших дій щодо об'єкта землеустрою. У контексті земельних відносин і кадастрової реєстрації точність вимірювань меж є надзвичайно важливою, адже від неї залежить відсутність суперечностей між суміжними землекористувачами, а також правильне внесення інформації до Державного земельного кадастру.

На об'єкті було здійснено комплекс топографо-геодезичних робіт з метою визначення зовнішнього контуру земельної ділянки, її конфігурації, площі, координат поворотних точок, а також наявності об'єктів інфраструктури, які можуть впливати на використання землі. Роботи виконувалися землевпорядною організацією, яка має відповідну ліцензію та досвід виконання робіт із землеустрою в умовах міської забудови.



Рис. 2.3 Карта обстеження та спостереження геодезичного пункту



Рис. 2.4 Кроки геодезичного пункту

Польові вимірювання проводилися з використанням сучасного геодезичного обладнання – зокрема, GNSS-приймачів, що працюють у режимі RTK (Real Time Kinematic) із залученням сигналів перманентних базових станцій. Такий підхід дозволяє отримати координати точок з високою точністю, прийнятною для потреб як інженерно-геодезичних робіт, так і для формування меж земельної ділянки у кадастровій системі. Дані вимірювання оброблялися за допомогою професійного програмного забезпечення, що забезпечує автоматизовану обробку польових спостережень та формування цифрових картографічних моделей.

Звіт про виконання СРНС-знімання (GNSS-спостережень) додається до проектної документації як доказ достовірності отриманих координат. Прив'язка до місцевої геодезичної мережі була виконана згідно з розпорядженнями щодо координатної основи, що діє на території міста. Координати зовнішнього контуру земельної ділянки визначалися з урахуванням даних пунктів міської геодезичної мережі, а також відповідно до розпоряджень № 0876-88341 та 0876-А4575. Всі координати було переведено до системи МСК-80, яка є загальноприйнятною в Київській області для ведення кадастрових даних.

Паралельно з геодезичними вимірюваннями здійснювалося топографічне знімання території, відповідно до положень Інструкції з топографо-геодезичних робіт у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56

від 09.04.1998 р.[25] (ТГКНА-2.04-02-98). Таке знімання дозволяє відобразити рельєф місцевості, наявні об'єкти забудови, дороги, інженерні комунікації, зелені насадження, а також суміжні земельні ділянки.

У результаті зйомки було встановлено, що межа земельної ділянки проходить за 23 поворотними точками, які утворюють замкнутий полігон. Частина меж збігається з існуючою огорожею або межує з сусідніми користувачами. Межові знаки в натурі не закріплювалися, оскільки на це не було подано відповідного запиту від замовника. Проте всі поворотні точки були визначені з високою точністю та зафіксовані приладами, що забезпечує надійність і достовірність створеного графічного матеріалу.

Картографічні матеріали, що отримані в ході зйомки, оформлені у вигляді топографічного плану із нанесенням меж ділянки, об'єктів на території та поблизу неї, а також із зазначенням довжин ліній між точками, площі ділянки та координат у системі МСК-80. Вони додаються до основного комплексу проєктної документації та є її обов'язковою складовою.

Результати топографо-геодезичних робіт, що наведені у таблиці 2.2 стали основою для складання графічної частини проєкту землеустрою та реєстрації земельної ділянки.

Табл. 2.2 Відомості про обчислення площі земельної ділянки

ВІДОМОСТІ ПРО ОБЧИСЛЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ №8000000000:79:241						
№ ТОЧКИ НА СХЕМІ	НАЗВА ТОЧКИ	ВНУТРІШНІ КУТИ	ДИРЕКЦІЙНІ КУТИ	ВІДСТАНЬ (МЕТРІВ)	КООРДИНАТИ X	КООРДИНАТИ Y
1	12	93° 45' 32"	121° 13' 59"	37.59	5585146.39	301888.25
2	13	75° 07' 18"	226° 06' 41"	04.01	5585126.90	301920.39
3	14	160° 56' 48"	245° 09' 53"	2.67	5585124.12	301917.50
4	15	180° 21' 57"	244° 47' 56"	0.38	5585123.00	301915.08
5	16	186° 20' 01"	238° 27' 55"	5.16	5585122.84	301914.74
6	17	269° 25' 44"	149° 02' 10"	0.41	5585120.14	301910.34
7	18	106° 18' 31"	222° 43' 39"	3.57	5585119.79	301910.55
8	19	90° 13' 02"	312° 30' 38"	03.09	5585117.17	301908.13
9	20	277° 21' 47"	215° 08' 51"	7.85	5585119.26	301905.85
10	21	90° 16' 20"	304° 52' 31"	0.40	5585112.84	301901.33
11	22	272° 08' 24"	212° 44' 07"	0.17	5585113.07	301901.00
12	23	179° 10' 43"	213° 33' 24"	10.73	5585112.93	301900.91
13	1	82° 37' 12"	310° 56' 12"	14.27	5585103.99	301894.98
14	2	179° 35' 20"	311° 20' 52"	11.32	5585113.34	301884.20
15	3	177° 36' 01"	313° 44' 51"	6.15	5585120.82	301875.70
16	4	178° 44' 51"	315° 00' 00"	0.14	5585125.07	301871.26
17	5	97° 01' 48"	37° 58' 12"	6.88	5585125.17	301871.16
18	6	175° 12' 20"	42° 45' 52"	4.71	5585130.59	301875.39
19	7	185° 13' 23"	37° 32' 29"	5.12	5585134.05	301878.59
20	8	171° 26' 48"	46° 05' 41"	2.22	5585138.11	301881.71
21	9	189° 46' 52"	36° 18' 49"	4.12	5585139.65	301883.31
22	10	180° 06' 44"	36° 12' 05"	4.11	5585142.97	301885.75
23	11	181° 12' 34"	34° 59' 31"	0.12	5585146.29	301888.18
1	12					

Загалом, топографо-геодезичні роботи забезпечили точність просторового визначення меж об'єкта землеустрою та надали можливість сформувати повноцінну й обґрунтовану проектну документацію, яка відповідає чинному законодавству та стандартам в галузі землевпорядкування.

(Див. лист 4 графічної частини)

2.5. Складання кадастрового плану земельної ділянки

Складання кадастрового плану земельної ділянки є одним із найважливіших етапів підготовки проєкту землеустрою щодо її відведення. Цей документ відображає просторове розміщення об'єкта, його межі, координати поворотних точок, конфігурацію, площу, суміжних користувачів, а також інші важливі елементи, що мають значення при реєстрації ділянки у Державному земельному кадастрі. Кадастровий план — це не лише графічне зображення земельної ділянки, а й офіційний картографічний документ, який має юридичну силу й слугує основою для реєстрації права власності.

У випадку даного проєкту, кадастровий план земельної ділянки складався на основі даних, отриманих у ході виконання топографо-геодезичних робіт. Польові вимірювання виконувалися із застосуванням GPS-приймачів у режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій. Отримані координати поворотних точок були оброблені та приведені до системи координат МСК-80, яка є обов'язковою для використання при веденні Державного земельного кадастру на території м. Києва та області.

У законі України «Про державний земельний кадастр» зазначено, що на кадастровому плані мають бути відображені: [3]

- 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;
- відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про встановлені межові знаки;
- таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Розроблений кадастровий план містить усю необхідну інформацію відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051.
[11]

До складу кадастрового плану входить:

- графічне зображення ділянки з позначенням усіх поворотних точок;
- координати поворотних точок у системі МСК-80;
- підписані лінії меж із зазначенням їх довжин;
- межі суміжних землекористувачів;
- площа земельної ділянки;
- кадастровий номер;
- масштаб зображення та орієнтація за сторонами світу;

- обов'язкові реквізити розробника проєкту землеустрою (без вказівки прізвища, лише відомості про уповноважену особу/організацію).

У межах складеного плану було встановлено, що земельна ділянка має складну форму з 23 поворотними точками, які утворюють замкнутий контур. Частина меж ділянки проходить по існуючій огорожі, інша межує з територією загального користування. Межові знаки в натурі не встановлювалися, однак положення кожної поворотної точки визначене з високою точністю.

Слід зазначити, що під час складання кадастрового плану використовувалися також дані з публічної кадастрової карти України, яка є відкритим джерелом для перевірки суміжних земельних ділянок, їхніх кадастрових номерів, форм власності та призначення. Зокрема, поряд із земельною ділянкою, що відводиться у власність фізичній особі, розміщені земельні ділянки з аналогічним цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Усі координати меж земельної ділянки обраховувалися з використанням даних міської геодезичної мережі, а саме відповідно до розпоряджень №0876-88341 та №0876-А4575. Це забезпечує їхню сумісність із єдиною геоінформаційною системою міста, що є передумовою для подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Зазначені координати були внесені до електронної форми обміну даними у форматі XML відповідно до встановлених вимог щодо структури та передачі просторової інформації для забезпечення сумісності з системою Державного земельного кадастру.

Кадастровий план земельної ділянки є складовою графічної частини проєкту землеустрою. Він оформляється в масштабі 1:500, що є оптимальним для детального відображення меж ділянки, навколишніх об'єктів та інженерної інфраструктури. У межах графічного зображення також відображені суміжні об'єкти (дороги, споруди, зелені насадження), що дозволяє оцінити доцільність та безпеку використання ділянки за призначенням.

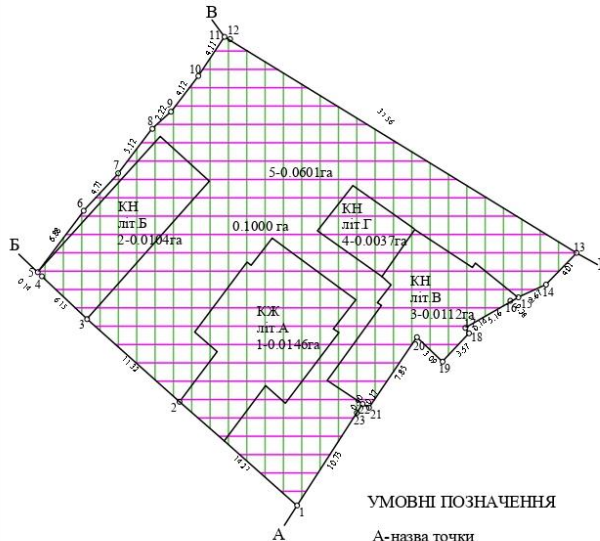
Під час складання кадастрового плану обов'язково враховувалися вимоги Інструкції щодо топографічного знімання в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затвердженої Наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру № 56 від 09.04.1998 р.[25] (ТГКНА-2.04-02-98), а також правила оформлення технічної документації згідно з Законом України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011 р.[3] та Законом України «Про землеустрій» № 858-IV від 05.03.2009.[2]

У результаті виконаних робіт був створений повноцінний, достовірний і відповідний чинному законодавству кадастровий план, який разом із іншими матеріалами проєкту землеустрою є підставою для внесення новоствореної земельної ділянки до Державного земельного кадастру та оформлення права власності.

(Див. лист 7 графічної частини).

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 8000000000:79:241:....



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

А-назва точки
1-номер точки
14.27- лінійні промірки

ТАБЛИЦЯ КООРДИНАТ

поворотних точок меж земельних ділянок

№ точки на схемі	Назва точки	Відстань (метрів)	X	Y
1	1	14.27	5585103.99	301894.98
2	2	11.32	5585113.34	301884.20
3	3	6.15	5585120.82	301875.70
4	4	0.14	5585125.07	301871.26
5	5	6.88	5585125.17	301871.16
6	6	4.71	5585130.59	301875.39
7	7	5.12	5585134.05	301878.59
8	8	2.22	5585138.11	301881.71
9	9	4.12	5585139.65	301883.31
10	10	4.11	5585142.97	301885.75
11	11	0.12	5585146.29	301888.18
12	12	37.59	5585146.39	301888.25
13	13	4.01	5585126.90	301920.39
14	14	2.67	5585124.12	301917.50
15	15	0.38	5585123.00	301915.08
16	16	5.16	5585122.84	301914.74
17	17	0.41	5585120.14	301910.34
18	18	3.57	5585119.79	301910.55
19	19	3.09	5585117.17	301908.13
20	20	7.85	5585119.26	301905.85
21	21	0.40	5585112.84	301901.33
22	22	0.17	5585113.07	301901.00
23	23	10.73	5585112.93	301900.91

ОПИС МЕЖ

Від А до Б – землі загального користування (вул. Цимбалів Яр)
Від Б до В – Мосієнко Василь Васильович (кадастровий номер 8000000000:79:241:0120)
Від В до Г – землі, не надані у власність чи користування
Від Г до А – Снігур Марина Сергіївна (кадастровий номер 8000000000:79:241:0122)

Кадастровий квартал	8000000000:79:241:....	
Місце розташування	м.Київ, район Голосіївський р-н, вулиця Цимбалів Яр, 37	
Цільове призначення	Категорія земель	200-Землі житлової та громадської забудови
	Код КВЦП	02.01
Площа, га	0.1000	

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УТІДЬ

№	Код	Призначення	Площа, га
1	007.01	Малоповерхова забудова	0.0146
2	007.01	Малоповерхова забудова	0.0104
3	007.01	Малоповерхова забудова	0.0112
4	007.01	Малоповерхова забудова	0.0037
5	007.01	Малоповерхова забудова	0.0601

Перелік обмежень, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051

	Код	Назва обмеження	Площа, га	Підстава для встановлення
	06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму (акустичний вплив аеропорту 75-80 дБА)	0.1000	Наказ МОЗ України №173 від 19.06.1996
	06.01	Зона особливого режиму забудови (зсувнообесічені райони)	0.1000	Наказ Держкоммістобудування України №30 від 28.02.2007 (ДБН Б.1.1-3:97)

Замовники		Кудрицький Олександр Васильович		
Місце розташування		м.Київ, район Голосіївський р-н, вулиця Цимбалів Яр, 37		
Інженер-землепорядник	Дубницька М.В.	2024	Проект землеустрою щодо виділення земельної ділянки	Стадія
				П
			Кадастровий план земельної ділянки Масштаб 1:500	Аркуш
				1
				Аркушів
				1
				ФОП Дубницька М.В. 2024

Рис. 2.5 Кадастровий план земельної ділянки

2.6. Створення XML-файлу

У процесі реалізації проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) одним із завершальних етапів стало формування XML-файлу, необхідного для подання проєктної документації до Державного земельного кадастру. Цей файл є електронним представленням основної геопросторової та атрибутивної інформації про новостворену земельну ділянку, підготовленої у складі землевпорядної документації.

Нормативно-правове обґрунтування формування XML-файлу:

Створення XML-документів у сфері землеустрою регулюється Законом України «Про Державний земельний кадастр» (№ 3613-VI від 07.07.2011 р.)[3], а також Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року.[11] Крім того, важливе значення мають технічні вимоги до XML-файлів, які подаються в електронному вигляді до органів кадастрової реєстрації. Ці вимоги регламентують структуру, формат і вміст файлів для забезпечення коректної обробки інформації в системі Державного земельного кадастру.

Мета створення XML-файлу в межах проєкту:

У межах виконання проєкту землеустрою, розробленого з метою відведення присадибної земельної ділянки площею 0.1000 га, розташованої в межах міста Києва, було необхідно підготувати повний пакет документації для подальшої державної реєстрації земельної ділянки в кадастрі. Одним з обов'язкових елементів такого пакету став XML-файл, що містить:

- координати поворотних точок меж ділянки у системі координат УСК-2000;
- кадастрове зонування;
- площу ділянки (0.1000 га);

- цільове призначення (відповідно до КВЦПЗ — 02.01);
- відомості про власника (замовника проєкту);
- мета використання — будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Етапи створення XML-файлу:

1. Підготовка графічної частини проєкту

На підставі результатів кадастрової зйомки було сформовано графічну частину проєкту. Межі земельної ділянки були визначені у системі координат УСК-2000. Геопросторові дані створено у вигляді полігону, що охоплює територію нової присадибної ділянки. Для цього використовувалося програмне забезпечення Digitals[9], яке дозволяє експортувати дані у форматі, придатному до подальшого перетворення в XML.

2. Збір атрибутивної інформації

Паралельно з формуванням геоданих здійснено збір і впорядкування всіх текстових відомостей, передбачених нормативами. Це включало:

- кадастрову зону;
- площу (0.1000 га);
- призначення ділянки — будівництво і обслуговування житлового будинку (код 02.01);
- форму власності — приватна;
- назву населеного пункту;
- інформацію про замовника (ПШБ, ППН, документ, що посвідчує особу).

Формування XML-файлу:

Отримані графічні та текстові дані були внесені до програмного середовища ГеоКадестр XML, за допомогою якого створено файл у форматі XML. Приклад процесу формування XML-файлу наведено у додатку. Під час створення було дотримано затверджені структури згідно з XSD-схемою. Основні блоки XML-файлу включають: <landPlot> — блок опису ділянки;

- <coordinates> — координати меж у числовій формі;
- <area> — площа;
- <purposeCode> — код цільового призначення;
- <ownership> — форма власності;
- <applicant> — дані замовника.

(Див. лист 8 графічної частини).

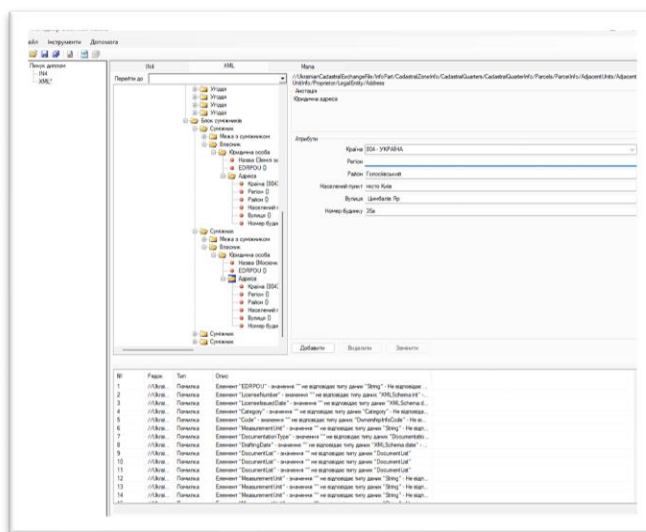


Рис. 2.6 Процес формування XML-файлу

Перевірка відповідності вимогам ДЗК:

Після створення XML-файлу проведено його перевірку за допомогою онлайн-валидаційного модуля на сайті Держгеокадастру, що забезпечило виявлення можливих помилок у синтаксисі, невідповідностей із затвердженими схемами тощо.

Збереження та передача файлу:

Фінальний XML-файл збережено під унікальним ім'ям, прив'язаним до кадастрової зони та проєкту. Файл долучено до електронного пакету документів, що передається до органу кадастрової реєстрації.

Роль XML-документів у системі кадастру:

Завдяки створенню XML-файлу в межах даного проєкту землеустрою забезпечено:

- можливість оперативної реєстрації ділянки в кадастрі;
- виключення помилок, пов'язаних із ручним введенням;
- відповідність сучасним цифровим стандартам документообігу;
- прозорість процедури та сумісність з іншими державними реєстрами.

Таким чином, XML-файл виступає невід'ємною складовою частиною документації із землеустрою та є технічною передумовою для завершення реєстраційної процедури.

Перелік обов'язкових реквізитів, що включаються до XML-файлу на основі даних проєкту:

У межах мого проєкту землеустрою щодо відведення присадибної земельної ділянки площею 0.1000 га для будівництва і обслуговування жилого будинку, XML-файл був сформований на підставі наступних обов'язкових параметрів що наведені у таблиці 2.3:

Табл. 2.3 Обов'язкові параметри XML-файлу

Назва реквізиту	Опис	Приклад з проєкту
Кадастрова зона	Ідентифікатор території (район, громада, ОТГ) за класифікацією кадастру	8000000000:79:241:
Площа ділянки	Загальна площа ділянки у гектарах	0.1000 га
Координати поворотних точок	Географічні координати меж ділянки у СК-63 або УСК-2000	x="651234.56", y="4876543.21"
Код цільового призначення	Згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель	02.01 — для будівництва і обслуговування ЖБ
Форма власності	Приватна / державна / комунальна	Приватна
Населений пункт	Назва населеного пункту, у межах якого знаходиться ділянка	м. Київ
Дані замовника	Прізвище, ім'я, по батькові, ПІН, документи, що посвідчують особу	Кудрицький О.В., ПІН 1234567890
Інформація про виконавця	Назва, ліцензія або сертифікат виконавця, що здійснює складання проєкту	[вказується відповідно до факту]
Номер документації	Унікальний ідентифікатор документації із землеустрою	[наприклад, № 01/ЗП/2025]
Дата складання документації	Дата завершення формування XML-файлу та всієї документації	[наприклад, 06.05.2025 р.]
Система координат	Обов'язкова вказівка на використану систему координат	УСК-2000

Приклад титульної сторінки XML-документації

Титульна сторінка або зведений опис XML-файлу зазвичай включає ключові реквізити, наведені у таблиці 2.4, які підтверджують автентичність та прив'язку електронного документа до конкретного проекту землеустрою.

Табл. 2.4 Ключові реквізити титульної сторінки XML-файлу

Реквізит	Значення
Назва документа	XML-файл до документації із землеустрою
Номер документа	01/ЗП/2025
Назва проєкту	Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки
Адреса об'єкта	[вказати точну адресу або назву населеного пункту]
Замовник	Іваненко Іван Іванович
Площа ділянки	0.1000 га
Призначення ділянки	02.01 — будівництво і обслуговування житлового будинку
Форма власності	Приватна
Кадастрова зона	8000000000:79:241:
Розробник	Виконавець-землевпорядник з відповідним сертифікатом
Програмне забезпечення	ГеоКадастр XML, Digitals

Для забезпечення структурованого представлення даних про земельну ділянку під час розробки проєкту землеустрою використовуються окремі компоненти XML-документа, кожен з яких відповідає за певний аспект інформації — від геометрії ділянки до відомостей про заявника та виконавця робіт. Всі ці елементи формуються відповідно до вимог чинного законодавства та включаються до електронної форми проєкту. Деталізований перелік таких компонентів, їх опис і статус у проєкті наведено у таблиці 2.5.

Табл. 2.5 Відповідності XML-структури.

Компонент XML	Опис згідно з наказом №60	Статус у проєкті
<landPlot>	Загальний блок земельної ділянки	Включено
<area>	Площа ділянки в га	Включено
<coordinates>	Список точок меж ділянки у форматі координат	Включено
<purposeCode>	Цільове призначення за КВЦПЗ	Включено
<ownership>	Тип власності (Private / State / Communal)	Включено
<applicant>	Дані заявника/замовника	Включено
<documentInfo>	Реквізити документації (номер, дата)	Включено
<coordinateSystem>	Вказівка системи координат (УСК-2000)	Включено
<developerInfo>	Дані виконавця проєкту	Включено

РОЗДІЛ 3: ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

3.1. Використання ГІС-технологій при розробці документації з землеустрою

Сучасний землеустрій неможливий без впровадження геоінформаційних систем (ГІС), які забезпечують комплексне управління просторовими та атрибутивними даними. Завдяки широким аналітичним можливостям, ГІС-технології дозволяють ефективно планувати, моделювати та реалізовувати проекти землеустрою, зокрема ті, що пов'язані з відведенням земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Основні переваги ГІС у сфері землеустрою

ГІС-системи забезпечують автоматизацію багатьох процесів, зокрема:

- точне відображення меж земельних ділянок у координатному просторі (СК-63, УСК-2000);
- візуалізацію наявних об'єктів землекористування, обмежень, зон охорони, інженерної інфраструктури;
- обробку великого обсягу геопросторової інформації з подальшим створенням аналітичних карт;
- просте оновлення та коригування планово-картографічної інформації;
- інтеграцію з державними кадастровими системами та формування обмінних XML-файлів.

Ці технології істотно підвищують точність та оперативність при підготовці документації.

Використання ArcGIS[7] у підготовці проекту

ArcGIS — це потужна комерційна платформа, яка має розширені інструменти для геообробки, аналізу та візуалізації. У контексті проєкту ArcGIS використовувався для[7]:

- підключення шарів публічної кадастрової карти України через WMS-сервіси;
- побудови зон впливу, буферних зон навколо об'єктів, аналізу близькості до меж населеного пункту;
- створення тематичних шарів з поділом території за призначенням;
- перевірки просторової узгодженості меж ділянки з іншими об'єктами довкілля.

ArcGIS[7] дозволив сформувати якісну основу для наступної обробки в інших ГІС або САД-середовищах, забезпечивши відповідність вимогам чинного законодавства та інженерним стандартам.

Застосування QGIS для векторизації та редагування.[8]

QGIS (Quantum GIS)[8] — це безкоштовна, але надзвичайно функціональна ГІС-платформа з відкритим кодом, яка широко застосовується в Україні при розробці проєктів землеустрою. В межах мого проєкту QGIS[8] використовувався на таких етапах:

- імпорт координат поворотних точок меж земельної ділянки (у форматах .csv, .shp, .dxf);
- редагування векторного шару з межами ділянки та нанесення підписів;
- формування легенд, оформлення карти відповідно до вимог ДСТУ;
- експорт графічного матеріалу для подальшого використання у кресленнях (PDF, PNG);
- інтеграція з інструментами геообробки та перевірки топології ділянки.

Завдяки розширенням та плагінам QGIS[8], зокрема DXF2Shape, CADTools, OpenLayers Plugin, вдалося реалізувати весь необхідний функціонал для підготовки просторової частини документації.

Використання Digitala для оформлення креслень[9]

Програма Digitala[9] була застосована для створення інженерної графіки, оформлення топографічного плану та нанесення текстових елементів. Вона дозволила:

- розмістити координатну сітку з відповідною шкалою;
- нанести кадастрові номери суміжних ділянок;
- оформити поворотні точки з підписами X та Y;
- сформувати креслення ділянки у масштабі 1:1000 із необхідним картушем.

Цей етап був важливим для забезпечення графічної складової документації із землеустрою, яка є обов'язковою при поданні проєкту до органів Держгеокадастру.

Додаткові програмні засоби

Окрім основних платформ, у проєкті застосовувались допоміжні сервіси та програми:

- Google Earth Pro — для попередньої візуалізації ділянки, перевірки реального рельєфу та контексту навколишньої забудови;
- GeoSee — перегляд та коригування координат, експрес-перевірка зображень і креслень;
- ГеоКадастр XML / Web-сервіси — для перевірки сумісності підготовлених матеріалів із XSD-схемою та подальшого експорту у формат XML;
- ПК “Мапа 2000” — для перерахунку координат між системами СК-63 та УСК-2000, що є особливо важливим для дотримання кадастрових вимог.

Реальна цінність застосування ГІС у проєкті щодо відведення земельної ділянки у власність

У ході роботи над проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки було наочно продемонстровано, що ГІС-технології дозволяють об'єднати точність польових вимірювань із гнучкістю цифрової обробки, значно скорочуючи терміни підготовки документації. При цьому, завдяки інтеграції різних систем (ArcGIS[7], QGIS[8], Digitals[9], XML-модулі), вдалося забезпечити відповідність усім формальним та технічним вимогам проєктної документації.

Загалом, застосування геоінформаційних систем стало не лише зручним інструментом, а й необхідною умовою ефективною та якісною реалізації проєкту землеустрою щодо відведення конкретної земельної ділянки.

3.2. Програмні засоби, що використовувались для розробки проєкту землеустрою

Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у Голосіївському районі м. Києва передбачала використання широкого спектра сучасних програмних засобів. Кожен з них виконував окрему функцію на відповідному етапі підготовки документації: від обробки польових вимірювань до створення XML-файлу обміну для подання до Державного земельного кадастру. Застосування ліцензійного, надійного програмного забезпечення дозволило забезпечити точність, ефективність і нормативну відповідність проєкту.

Digitals — обробка геодезичних вимірювань[9]

На початковому етапі роботи було проведено польові геодезичні вимірювання з використанням високоточного комплексу GPS-приймача Leica Geosystems ATX 1230GG, серійний номер 47121. Координати поворотних точок меж ділянки були

зчитані, збережені у цифровому вигляді й передані на обробку у програму Digitals[9]. Цей програмний продукт дозволяє працювати в державній системі координат, виконувати топологічний контроль контурів, редагувати полігони ділянок, а також формувати креслення меж. В Digitals[9] було виконано формування первинного плану меж земельної ділянки, який згодом ліг в основу для побудови картографічних матеріалів та XML-документації.

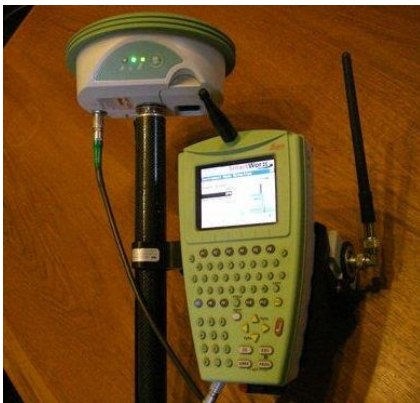


Рис. 3.7 Leica Geosystems ATX 1230GG

QGIS — побудова картографічної бази [8]

Для просторової візуалізації та редагування векторних шарів використовувалась QGIS[8] — безкоштовна геоінформаційна система з відкритим кодом, яка підтримує широкий спектр форматів і плагінів. У рамках мого проєкту вона застосовувалась для побудови картографічної бази ділянки у Голосіївському районі. У середовищі QGIS[8] було проведено завантаження підкладок, імпорт меж ділянки з Digitals[9], додавання шарів кадастрових зон, зон санітарного обмеження та суміжних об'єктів. Програма також дозволила накласти ортофотоплани з Публічної кадастрової карти України для перевірки відповідності положення ділянки. Візуалізація в QGIS[8] була використана для створення пояснювальних карт, які увійшли до складу графічних матеріалів проєкту.

ArcGIS — аналітика, інтеграція та автоматизація[7]

Ще одним важливим інструментом стала комерційна геоінформаційна система ArcGIS[7], яка використовується в багатьох організаціях для просторового

аналізу та професійної картографії. У моєму дипломному проєкті ArcGIS застосовувався для інтеграції різнорідних просторових даних, побудови тематичних шарів, а також перевірки допустимих відстаней до інженерної інфраструктури. За допомогою функцій геообробки в ArcGIS[7] було проаналізовано розташування об'єкта щодо охоронних зон, зелених насаджень та ліній електропередач. Цей аналіз забезпечив точність прийняття рішень і підтвердження відсутності порушень у плануванні.

GeoSee — створення XML-файлу

Формування XML-файлу, що є обов'язковим для реєстрації відомостей у Державному земельному кадастрі, відбувалося з використанням спеціалізованого програмного забезпечення GeoSee (версія 2.0.37), ліцензованого серійним номером NC50B427144. Програма дозволила автоматизовано сформувати структурований файл, що містить просторові координати меж земельної ділянки, атрибутивну інформацію, дані про суб'єкта землекористування та правову форму документації. Використання GeoSee забезпечило відповідність структури XML-файлу вимогам Постанови КМУ № 1051 [11] та стандартам обміну кадастровою інформацією.

Публічна кадастрова карта України

Одним з важливих інструментів в проєкті стала Публічна кадастрова карта України, що надає доступ до актуальних даних про земельні ділянки по всій території країни. Вона дозволила здійснити верифікацію інформації про межі земельної ділянки, її кадастровий номер, правовий статус та інші важливі атрибути. Для перевірки відповідності території до актуальних кадастрових даних використовувалися ортофотоплани, накладені на карту. Це забезпечило додаткову точність верифікації меж ділянки та її належність до кадастрових зон.

Microsoft Office — підготовка текстової частини

Оформлення пояснювальної записки, підготовка текстових розділів, таблиць, титульних аркушів та інших супровідних документів здійснювалось із

використанням Microsoft Office 2019 Home & Student, ліцензія № ПС2302 від 26.10.2020 р. Особливо важливим у підготовці була уніфікація стилів документів, коректна нумерація розділів та зручність інтеграції текстових і графічних матеріалів у єдиний електронний пакет.

Висновки

У цій роботі був розроблений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд у Голосіївському районі міста Києва. У процесі роботи було опрацьовано усі ключові етапи, пов'язані з реалізацією проєктної документації, починаючи з вивчення законодавчої бази й завершуючи формуванням цифрових матеріалів у форматі XML для подальшої подачі в органи Держгеокадастру.

Проаналізовано основні положення чинного земельного, містобудівного та кадастрового законодавства, що регламентує розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у приватну власність. Особливу увагу приділено визначенню правових підстав для безоплатної передачі земельної ділянки із земель комунальної власності громадянину, у межах, встановлених Земельним кодексом України.[1]

Визначено послідовність дій, необхідних для набуття права власності на земельну ділянку, зокрема: подання клопотання до органу місцевого самоврядування, прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою, виготовлення відповідної документації, її погодження, реєстрація ділянки в Державному земельному кадастрі, затвердження проєкту та державна реєстрація речового права.

У роботі детально охарактеризовано земельну ділянку: визначено місце розташування, площу, конфігурацію, описано межі та наведено координати поворотних точок. Надано характеристику існуючих обмежень у використанні земельної ділянки, зокрема, охоронних зон та прибережних захисних смуг (за наявності), а також визначено площі, які перебувають під дією цих обмежень.

На підставі аналізу містобудівної документації, у тому числі схеми функціонального зонування та планувальної структури території міста Києва, встановлено, що земельна ділянка належить до території садибної житлової

забудови в межах південної планувальної зони міста, що підтверджує її допустиме цільове використання відповідно до чинного Генерального плану.[4]

Описано порядок виконання топографо-геодезичних робіт, здійснених з метою забезпечення просторової точності даних про межі земельної ділянки. Наведено результати геодезичної зйомки, створення базового плану місцевості, а також відомості про використані прилади, методики та програмне забезпечення.

Визначено основні вимоги до змісту кадастрового плану земельної ділянки, розробленого згідно з інструкцією з ведення Державного земельного кадастру, та подано готовий кадастровий план із відображенням усіх необхідних елементів.

У заключному розділі наведено аналіз використання геоінформаційних систем (ГІС) у процесі підготовки проєкту землеустрою. Розглянуто переваги використання сучасних програмних засобів — ArcGIS[7], QGIS[8], Digital[9], — з огляду на точність, зручність обробки просторових даних та можливість автоматизованого формування файлів обміну. Окремо охарактеризовано процес створення XML-файлу, як невід'ємного етапу подання документації в електронному форматі.

Таким чином, виконаний проєкт землеустрою повністю відповідає вимогам чинного законодавства, містобудівної документації та технічним нормам, що підтверджує його якість, повноту та відповідність цільовому призначенню земельної ділянки.

Список використаної літератури

1. Земельний Кодекс України документ № 2768-III від 20.12.2001, редакція від 07.04.2020, підстава 2145-IX. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 15.04.2025).
2. Про землеустрій: Закон України документ № 858-IV від 05.03.2009, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 15.04.2025).
3. Про державний земельний кадастр: Закон України документ № 3613-VI від 09.12.2011, редакція від 07.04.2022, підстава - 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 15.04.2025).
4. Генеральний план розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року (проект) [Електронний ресурс] / Київ містобудування. - Режим доступу: <http://kga.gov.ua/generalnij-plan>.
5. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. №548, редакція від 11.07.2017р., підстава – z0814-17. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
6. Державні будівельні норми України Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ, 2019.
7. Програма ArcGIS // desktop.arcgis.com: веб-сайт. URL: <https://desktop.arcgis.com/ru/>.
8. Програма QGIS // qgis.org: веб-сайт. URL: <https://qgis.org/uk/site/about/index.html>.
9. Програма DIGITALS // digital.org.ua: офіційний сайт. URL: <http://digitals.org.ua>.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України документ № 1952-IV від 20.01.2005, , підстава - 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/1952-15> (дата звернення 15.04.2025).

11. Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», підстава – 1417-2021-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show> (дата звернення 15.04.2025)

12. Рішення Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві № 241/2463, від 20 квітня 2017. URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення 15.04.2025).

13. Методичні вказівки для виконання атестаційної випускної роботи бакалавра / уклад.: О. С. Петраковська, М. Ю. Михальова. – К.: КНУБА, 2020. – 44с.

15. Наказ Головного управління геодезії, картографії та землеустрою при Кабінеті міністрів України «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» (ГКНТА-2.04-02-98)» від 28.09.1999 року №z0393-98. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення: 11.05.2025).

16. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України, документ № 3038-VI від 07.05.2022 року зі змінами від 20.05.2022, підстава – 2259-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 11.05.2025).

17. Лященко А.А. Бази геопросторових даних: посібник/ А.А.Лященко. -КНУБА – 2014.

18. Лященко А.А.Основи ГІС та бази даних: посібник/ А.А.Лященко. -КНУБА – 2015. – 35 с.

19. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 28.12.2018 року z1647-16. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> (дата звернення: 12.05.2025).

20. Постанова Кабінету Міністрів України № 394 від 08.04.2025 р. «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки», підстава – 394-2025-п. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/394-2025-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.04.2025).

21. Постанова Кабінету Міністрів України №86 від 02.02.2022 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», підстава – 86-2022-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.04.2025).

22. Закон України №1264-XII від 25.06.1991 р. «Про охорону навколишнього природного середовища», підстава – 1264-12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення 15.04.2025).

23. Закон України №1952-IV від 01.07.2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», підстава – 1952-15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 15.04.2025).

24. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України №43 від 16.01.2013 р. «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою», підстава – z0284-13. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0284-13#Text> (дата звернення 15.04.2025).

25. Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України №56 від 03.09.1998 р. «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 і 1:500», підстава – z0393-98. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення 15.04.2025).

26. Постанова Кабінету Міністрів України №821 від 28.07.2021 р. «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», якою затверджено нову редакцію додатка 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, підстава – 821-2021-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.04.2025)

27. Наказ Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996 р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», підстава – z0379-96. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення 15.04.2025)

28. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України, документ № 1423-IX від 28.04.2021 року зі змінами. Підстава – Цивільний кодекс України, ст. 335. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20> (дата звернення: 02.06.2025).

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

1. Нормативно-правове регулювання розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
2. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
3. Вихідна земельно-кадастрова інформація
4. Топографо-геодезичні роботи
5. Функціональне використання території в зоні розташування земельної ділянки
6. Обмеження щодо використання земельної ділянки
7. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
8. Створення XML-файлу
9. Використання ГІС-технологій для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

					КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА			
Змі	Арк.	№Документа	Підпис	Дата				
Виконав	Лінчук С.С.				ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У ГОЛОСПІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА	Літ.	Арк	Аркушів
Консультант	Лізунова А.П.							
Керівник	Берова П.І.					КНУБА, ПІСУТ, гр.3Ж-21		
Перевірив	Берова П.І.							
Заф. каф.	Петраковська О.С							



КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ТА УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ І КАДАСТРУ

СПЕЦІАЛЬНІСТЬ - 193 ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ
ОСВІТНЯ ПРОГРАМА - ЗЕМЛЕУСТРІЙ І КАДАСТР

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ
БАКАЛАВР

НА ТЕМУ: ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА І ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИЛОГО БУДИНКУ,
ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД (ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА) У
ГОЛОСІВСЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА

ВИКОНАЛА: СТУДЕНТКА 4 КУРСУ ГРУПИ

ЗІК-21

ЛІНЧУК СОФІЯ СЕРГІЇВНА

КЕРІВНИК:

СТ. ВИКЛ. БЕРОВА ПОЛІНА ІГОРІВНА

КИЇВ-2025

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБКИ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

НОРМАТИВНО -ПРАВОВИЙ АКТ	ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ДОКУМЕНТ 2768 -III, ВІД 20.12.2001 (СТАТТИ 3, 4, 9, 38, 39, 40, 79, 116, 123, 186)	ВИЗНАЧАЄ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ; ВСТАНОВЛЮЄ ПОРЯДОК ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ; ВИЗНАЧАЄ ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТА ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР» ДОКУМЕНТ 3613 -VI, ВІД 09.12.2011 (СТАТТИ 4, 14; 3, 15, 16, 24, 35,)	ВИЗНАЧАЄ ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКІ ВНОСЯТЬСЯ ДО ДЗК; ВСТАНОВЛЮЄ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ; РЕГЛАМЕНТУЄ ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ; ВИЗНАЧАЄ ПОРЯДОК ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ; ВСТАНОВЛЮЄ ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ, ЯКІ ПОВИНЕН МІСТИТИ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ» ДОКУМЕНТ №1952 -IV ВІД 20.01.2005 (СТАТТИ 4, 5)	ВСТАНОВЛЮЄ РЕЧОВІ ПРАВА ТА ЇХ ОБТЯЖЕННЯ, ЩО ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАЦІЇ, А ТАКОЖ ВИЗНАЧАЄ НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЩОДО ЯКОГО ПРОВОДИТЬСЯ ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ДОКУМЕНТ 858 - IV, ВІД 05.03.2009 (СТАТТИ 6, 25, 26, 50)	ВИЗНАЧАЄ ПІДСТАВИ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ; ВСТАНОВЛЮЄ ОБОВ'ЯЗКИ ТА ПРАВА ЗАМОВНИКІВ І РОЗРОБНИКІВ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ; РЕГЛАМЕНТУЄ ЗМІСТ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.
ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ» ДОКУМЕНТ №1051 ВІД 17.10.2012 (ПУНКТИ 107, 108, 112)	ВИЗНАЧАЄ ПРОЦЕДУРУ ВНЕСЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.
ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» ДОКУМЕНТ 3038 -VI ВІД 17.02.2011 (СТАТТИ 17, 19, 22, 29)	ЗАКОНОДАВЧО ВИЗНАЧАЄ ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, СПРЯМОВАНОЇ НА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ З УРАХУВАННЯМ ДЕРЖАВНИХ, ГРОМАДСЬКИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ.
ІНСТРУКЦІЯ З ТОПОГРАФІЧНОГО ЗНІМАННЯ У МАСШТАБАХ 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 ЗАТВЕРДЖЕНА НАКАЗОМ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ ПРИ КАБІНЕТІ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 9 КВІТНЯ 1998 РОКУ № 56	РЕГЛАМЕНТУЄ ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ ТОПОГРАФІЧНИХ РОБІТ НА МІСЦЕВОСТІ З ВИСОКОЮ ТОЧНІСТЮ. ВОНА ЗАТВЕРДЖЕНА НАКАЗОМ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ ПРИ КАБІНЕТІ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ У 1998 РОЦІ.



СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ВУЛ. ЦИМБАЛІВ ЯР, 37 У
ГОЛОСІЇВСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА

**РОЗТАШУВАННЯ
ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ
В МЕЖАХ М. КИЄВА**



**РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В ПЛАНУВАЛЬНІЙ
СТРУКТУРІ ГОЛОСІЇВСЬКОГО
РАЙОНУ**



**РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛУ
№ 241**



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- - МЕЖІ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ
- - МЕЖІ М. КИЄВА

- - МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

- - МЕЖІ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛУ
- - МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

КАДАСТРОВЕ ЗОБРАЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОТРИМАНЕ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ



- - МЕЖІ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛУ
- - МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЩО ПЛАНУЄТЬСЯ ДЛЯ ВІДВЕДЕННЯ	
МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ВУЛ. ЦИМБАЛІВ ЯР, 37 У ГОЛОСІЇВСЬКОМУ РАЙОНІ М.КИЄВА
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	8000000000:79:241:XXXX
КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ	200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЄКТОМ
ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	0.1000 Га.
ОБТЯЖЕННЯ (ОБМЕЖЕННЯ) ПРАВА ВЛАСНОСТІ(КОРИСТУВАННЯ) ЗЕМЛЕЮ	ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЄКТОМ
ФОРМА ВЛАСНОСТІ	КОМУНАЛЬНА
УМОВИ НАДАННЯ	ПРИВАТНА ВЛАСНІСТЬ






ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ В ЗОНІ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ




ФРАГМЕНТ СХЕМИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО
ЗОНУВАННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА
КИЄВА



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

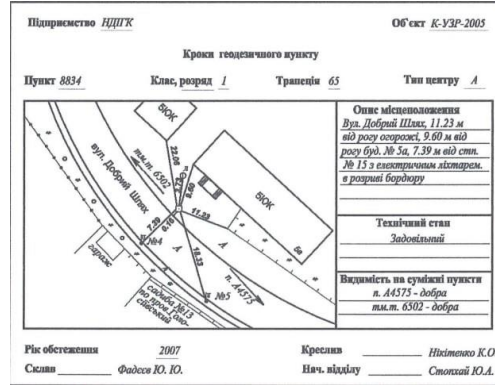
-  ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ
-  УМОВНЕ ПОЗНАЧЕННЯ ВУЛИЧНО
ДОРОЖНЬОЇ МЕРЕЖІ МІСТА КИЄВА
-  МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ФУНКЦІОНАЛЬНІ ЗОНИ ТЕРИТОРІЙ ЗА ЧИННОЮ
МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
БАГАТОПОВЕРХОВОЇ (ІСНУЮЧІ)
-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
БАГАТОПОВЕРХОВОЇ (НА
РОЗРАХУНКОВИЙ ПЕРІОД)
-  ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ
ЗАБУДОВИ (ІСНУЮЧІ)

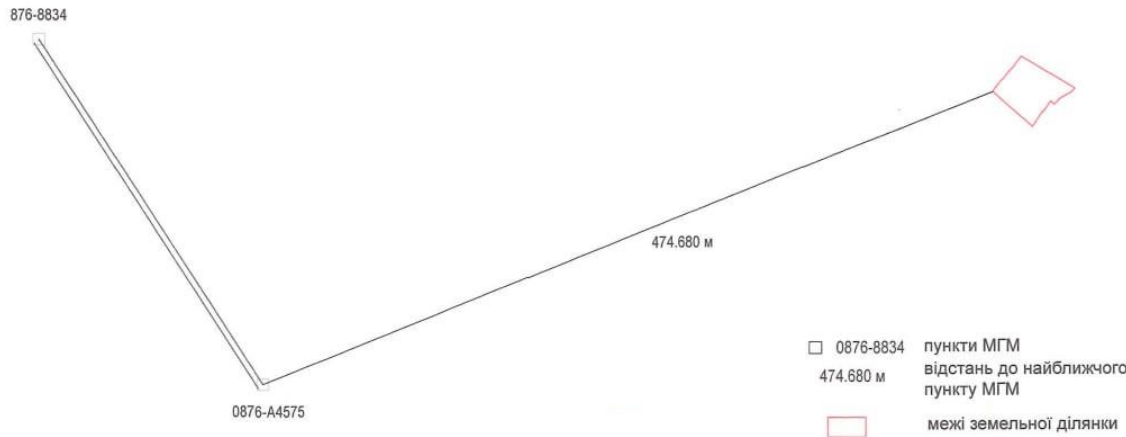


ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ



ВІДОМОСТІ ПРО ОБЧИСЛЕННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ №8000000000:79:241						
№ ТОЧКИ НА СХЕМІ	НАЗВА ТОЧКИ	ВНУТРІШНІ КУТИ	ДИРЕКЦІЙНІ КУТИ	ВІДСТАНЬ (МЕТРІВ)	КООРДИНАТИ Х	КООРДИНАТИ Y
1	12	93° 45' 32"	121° 13' 59"	37.59	5585146.39	301888.25
2	13	75° 07' 18"	226° 06' 41"	04.01	5585126.90	301920.39
3	14	160° 56' 48"	245° 09' 53"	2.67	5585124.12	301917.50
4	15	180° 21' 57"	244° 47' 56"	0.38	5585123.00	301915.08
5	16	186° 20' 01"	238° 27' 55"	5.16	5585122.84	301914.74
6	17	269° 25' 44"	149° 02' 10"	0.41	5585120.14	301910.34
7	18	106° 18' 31"	222° 43' 39"	3.57	5585119.79	301910.55
8	19	90° 13' 02"	312° 30' 38"	03.09	5585117.17	301908.13
9	20	277° 21' 47"	215° 08' 51"	7.85	5585119.26	301905.85
10	21	90° 16' 20"	304° 52' 31"	0.40	5585112.84	301901.33
11	22	272° 08' 24"	212° 44' 07"	0.17	5585113.07	301901.00
12	23	179° 10' 43"	213° 33' 24"	10.73	5585112.93	301900.91
13	1	82° 37' 12"	310° 56' 12"	14.27	5585103.99	301894.98
14	2	179° 35' 20"	311° 20' 52"	11.32	5585113.34	301884.20
15	3	177° 36' 01"	313° 44' 51"	6.15	5585120.82	301875.70
16	4	178° 44' 51"	315° 00' 00"	0.14	5585125.07	301871.26
17	5	97° 01' 48"	37° 58' 12"	6.88	5585125.17	301871.16
18	6	175° 12' 20"	42° 45' 52"	4.71	5585130.59	301875.39
19	7	185° 13' 23"	37° 32' 29"	5.12	5585134.05	301878.59
20	8	171° 26' 48"	46° 05' 41"	2.22	5585138.11	301881.71
21	9	189° 46' 52"	36° 18' 49"	4.12	5585139.65	301883.31
22	10	180° 06' 44"	36° 12' 05"	4.11	5585142.97	301885.75
23	11	181° 12' 34"	34° 59' 31"	0.12	5585146.29	301888.18
1	12					

СХЕМА GNSS - СПОСТЕРЕЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (МСК -80)





ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ПЛАН МЕЖ ЗОНИ
ОБМЕЖЕННЯ 06.01



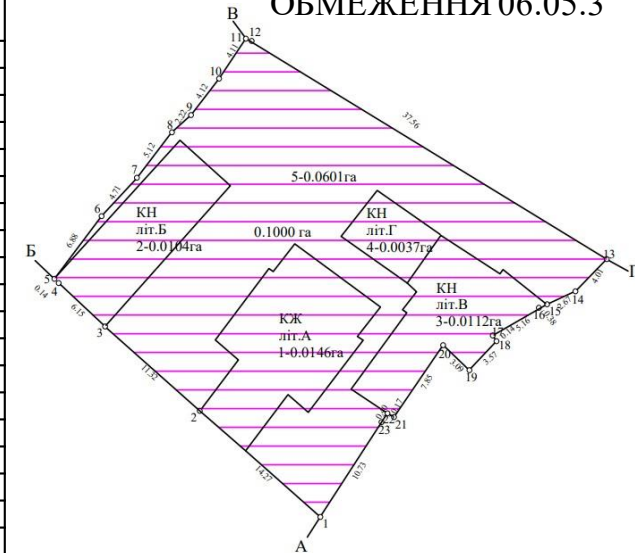
ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЛЕГЕНДА	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПЛОЩА, ГА	ПІДСТАВА ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ
	06.05.3	ЗОНА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЩОДО УМОВ АВІАЦІЙНОГО ШУМУ (АКУСТИЧНИЙ ВПЛИВ АЕРОПОРТУ 75-80 ДБА)	0.1000	НАКАЗ МОЗ УКРАЇНИ №173 ВІД 19.06.1996
	06.01	ЗОНА ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ (ЗСУВОНЕБЕЗПЕЧНИ РАЙОНИ)	0.1000	НАКАЗ ДЕРЖКОММІСТОБУДУВАННЯ УКРАЇНИ №30 ВІД 28.02.2007 (ДБН Б.1.1-3-97)

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ОБМЕЖЕНЬ

№ точки на схемі	Назва точки	Відстань (метрів)	X	Y
1	1	14.27	5585103.99	301894.98
2	2	11.32	5585113.34	301884.20
3	3	6.15	5585120.82	301875.70
4	4	0.14	5585125.07	301871.26
5	5	6.88	5585125.17	301871.16
6	6	4.71	5585130.59	301875.39
7	7	5.12	5585134.05	301878.59
8	8	2.22	5585138.11	301881.71
9	9	4.12	5585139.65	301883.31
10	10	4.11	5585142.97	301885.75
11	11	0.12	5585146.29	301888.18
12	12	37.59	5585146.39	301888.25
13	13	04.01	5585126.90	301920.39
14	14	2.67	5585124.12	301917.50
15	15	0.38	5585123.00	301915.08
16	16	5.16	5585122.84	301914.74
17	17	0.41	5585120.14	301910.34
18	18	3.57	5585119.79	301910.55
19	19	03.09	5585117.17	301908.13
20	20	7.85	5585119.26	301905.85
21	21	0.40	5585112.84	301901.33
22	22	0.17	5585113.07	301901.00
23	23	10.73	5585112.93	301900.91

ПЛАН МЕЖ ЗОНИ
ОБМЕЖЕННЯ 06.05.3



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

– МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1 –НОМЕР ТОЧКИ

14.27 –ЛІНІЙНІ ПРОМІРИ



ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: 8000000000:79:241:XXXX



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	КОД	ПРИЗНАЧЕННЯ	ПЛОЩА, ГА
1	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0146
2	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0104
3	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0112
4	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0037
5	007.01	МАЛОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА	0.0601

ТАБЛИЦЯ КООРДИНАТ ПОВОРТНИХ ТОЧОК
МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

№ точки на схемі	Назва точки	Відстань (метрів)	X	Y
1	1	14.27	5585103.99	301894.98
2	2	11.32	5585113.34	301884.20
3	3	6.15	5585120.82	301875.70
4	4	0.14	5585125.07	301871.26
5	5	6.88	5585125.17	301871.16
6	6	4.71	5585130.59	301875.39
7	7	5.12	5585134.05	301878.59
8	8	2.22	5585138.11	301881.71
9	9	4.12	5585139.65	301883.31
10	10	4.11	5585142.97	301885.75
11	11	0.12	5585146.29	301888.18
12	12	37.59	5585146.39	301888.25
13	13	04.01	5585126.90	301920.39
14	14	2.67	5585124.12	301917.50
15	15	0.38	5585123.00	301915.08
16	16	5.16	5585122.84	301914.74
17	17	0.41	5585120.14	301910.34
18	18	3.57	5585119.79	301910.55
19	19	03.09	5585117.17	301908.13
20	20	7.85	5585119.26	301905.85
21	21	0.40	5585112.84	301901.33
22	22	0.17	5585113.07	301901.00
23	23	10.73	5585112.93	301900.91

ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ, ЗГІДНО З ПОСТАНОВОЮ
КМУ ВІД 17.10.2012 №1051

КАДАСТРОВИЙ КВАРТАЛ	8000000000:79:241:0125	ЛЕГЕН ДА	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПЛОЩ А, ГА	ПІДСТАВА ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ
МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ	М. КИЇВ, РАЙОН ГОЛОСІВСЬКИЙ Р-Н, ВУЛИЦЯ ЦИМБАЛІВ ЯР, 37		06.05.3	ЗОНА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЩОДО УМОВ АВІАЦІЙНОГО ШУМУ (АКУСТИЧНИЙ ВПЛИВ АЕРОПОРТУ 75-80 ДБА)	0.1000	НАКАЗ МОЗ УКРАЇНИ №173 ВІД 19.06.1996
ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ	КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬ: 200 - ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ; КОД КВЦП: 02.01		06.01	ЗОНА ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ (ЗСУВОНЕБЕЗПЕЧНІ РАЙОНИ)	0.1000	НАКАЗ ДЕРЖКОММІСТОВБУДВАННЯ УКРАЇНИ №30 ВІД 28.02.2007 (ДБН Б.1.13-97)
ПЛОЩА, ГА	0.1000					

СТВОРЕННЯ XML-ФАЙЛУ

ЕТАП 1. ПІДГОТОВЧИЙ

СТВОРЕННЯ БАЗОВОЇ ГРАФІЧНОЇ СТРУКТУРИ:

- ПОБУДОВА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
- ФОРМУВАННЯ УГІДЬ, СПОРУД ТА ОБМЕЖЕНЬ.
- ВИЗНАЧЕННЯ ТОЧНОСТІ КРЕСЛЕННЯ ТА ПЕРЕВІРКА ПРОСТОРОВОЇ КОРЕКТНОСТІ
- ЗБЕРЕЖЕННЯ КОЖНОГО ПОЛІГОНУ ОКРЕМИМ DXF-ФАЙЛОМ.

ЕТАП 3. ЗАВЕРШАЛЬНИЙ

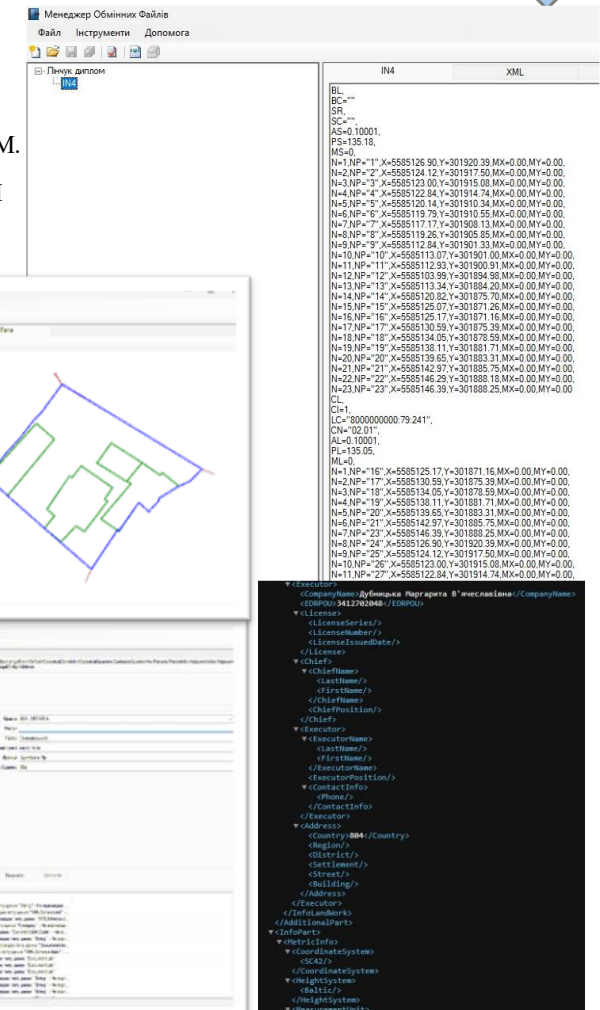
КОНВЕРТАЦІЯ В XML І ЗАВЕРШЕННЯ ДОКУМЕНТА:

- ПЕРЕТВОРЕННЯ IN4 У XML -ФОРМАТ.
- ЗАПОВНЕННЯ АТРИБУТИВНИХ ДАНИХ (КАДАСТР, ВЛАСНИКИ, ОБМЕЖЕННЯ, ОЦІНКА ТОЩО).
- ФОРМУВАННЯ ЕЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА ТА ПІДПИСАННЯ.

ЕТАП 2. ПРОМЕЖНИЙ

ФОРМУВАННЯ ОБМІННОГО ФАЙЛУ IN4:

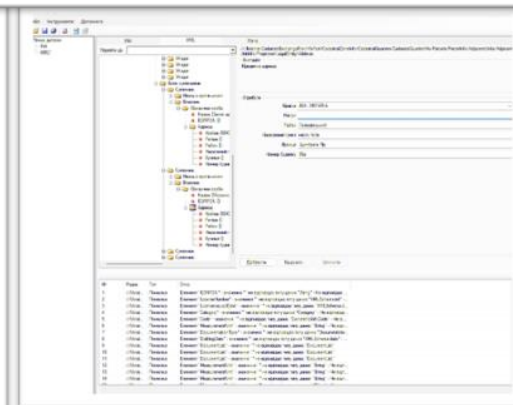
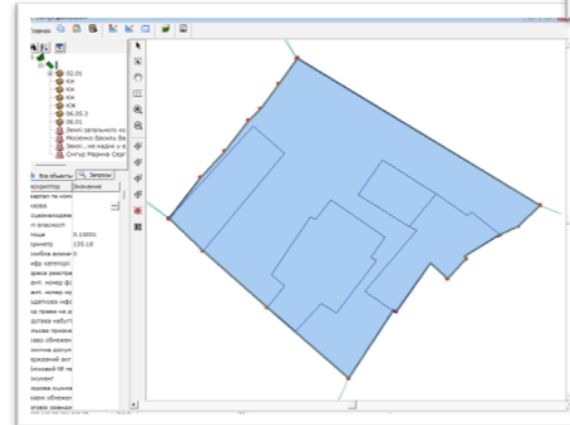
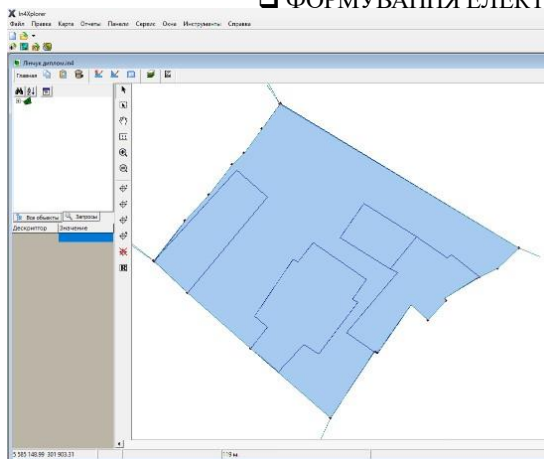
- КОНВЕРТАЦІЯ ГРАФІЧНИХ ДАНИХ ІЗ DXF У IN4.
- ПРИСВОЄННЯ УНІКАЛЬНИХ ІДЕНТИФІКАТОРІВ ПОЛІГОНАМ.
- ВНЕСЕННЯ ДАНИХ ДО IN4-КОНФІГУРАЦІЇ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ОСНОВНОГО УГІДДЯ.
- ПОВТОРНА ПЕРЕВІРКА ПРОСТОРОВОЇ ВІДПОВІДНОСТІ.



The screenshot shows a software interface with a file manager on the left, a drawing area in the center, and a data table on the right. The data table contains the following information:

IN4	XML
BL	BL
SR	SR
SC	SC
AS=0.10001	AS=0.10001
PS=135.18	PS=135.18
ML=0	ML=0
N=1.NP=11.X=5585126.90.Y=301920.39.MX=0.00.MY=0.00.	N=1.NP=11.X=5585126.90.Y=301920.39.MX=0.00.MY=0.00.
N=2.NP=2.X=5585124.12.Y=301917.50.MX=0.00.MY=0.00.	N=2.NP=2.X=5585124.12.Y=301917.50.MX=0.00.MY=0.00.
N=3.NP=3.X=5585122.00.Y=301915.00.MX=0.00.MY=0.00.	N=3.NP=3.X=5585122.00.Y=301915.00.MX=0.00.MY=0.00.
N=4.NP=4.X=5585122.84.Y=301914.74.MX=0.00.MY=0.00.	N=4.NP=4.X=5585122.84.Y=301914.74.MX=0.00.MY=0.00.
N=5.NP=5.X=5585120.14.Y=301910.34.MX=0.00.MY=0.00.	N=5.NP=5.X=5585120.14.Y=301910.34.MX=0.00.MY=0.00.
N=6.NP=6.X=5585119.79.Y=301910.55.MX=0.00.MY=0.00.	N=6.NP=6.X=5585119.79.Y=301910.55.MX=0.00.MY=0.00.
N=7.NP=7.X=5585117.17.Y=301908.13.MX=0.00.MY=0.00.	N=7.NP=7.X=5585117.17.Y=301908.13.MX=0.00.MY=0.00.
N=8.NP=8.X=5585119.26.Y=301905.85.MX=0.00.MY=0.00.	N=8.NP=8.X=5585119.26.Y=301905.85.MX=0.00.MY=0.00.
N=9.NP=9.X=5585112.84.Y=301901.53.MX=0.00.MY=0.00.	N=9.NP=9.X=5585112.84.Y=301901.53.MX=0.00.MY=0.00.
N=10.NP=10.X=5585113.07.Y=301901.00.MX=0.00.MY=0.00.	N=10.NP=10.X=5585113.07.Y=301901.00.MX=0.00.MY=0.00.
N=11.NP=11.X=5585112.93.Y=301900.91.MX=0.00.MY=0.00.	N=11.NP=11.X=5585112.93.Y=301900.91.MX=0.00.MY=0.00.
N=12.NP=12.X=5585103.90.Y=301894.98.MX=0.00.MY=0.00.	N=12.NP=12.X=5585103.90.Y=301894.98.MX=0.00.MY=0.00.
N=13.NP=13.X=5585113.34.Y=301884.20.MX=0.00.MY=0.00.	N=13.NP=13.X=5585113.34.Y=301884.20.MX=0.00.MY=0.00.
N=14.NP=14.X=5585120.82.Y=301875.70.MX=0.00.MY=0.00.	N=14.NP=14.X=5585120.82.Y=301875.70.MX=0.00.MY=0.00.
N=15.NP=15.X=5585125.07.Y=301871.26.MX=0.00.MY=0.00.	N=15.NP=15.X=5585125.07.Y=301871.26.MX=0.00.MY=0.00.
N=16.NP=16.X=5585125.17.Y=301871.16.MX=0.00.MY=0.00.	N=16.NP=16.X=5585125.17.Y=301871.16.MX=0.00.MY=0.00.
N=17.NP=17.X=5585130.59.Y=301875.39.MX=0.00.MY=0.00.	N=17.NP=17.X=5585130.59.Y=301875.39.MX=0.00.MY=0.00.
N=18.NP=18.X=5585134.05.Y=301878.59.MX=0.00.MY=0.00.	N=18.NP=18.X=5585134.05.Y=301878.59.MX=0.00.MY=0.00.
N=19.NP=19.X=5585138.11.Y=301881.71.MX=0.00.MY=0.00.	N=19.NP=19.X=5585138.11.Y=301881.71.MX=0.00.MY=0.00.
N=20.NP=20.X=5585139.65.Y=301883.31.MX=0.00.MY=0.00.	N=20.NP=20.X=5585139.65.Y=301883.31.MX=0.00.MY=0.00.
N=21.NP=21.X=5585142.97.Y=301885.75.MX=0.00.MY=0.00.	N=21.NP=21.X=5585142.97.Y=301885.75.MX=0.00.MY=0.00.
N=22.NP=22.X=5585146.25.Y=301888.18.MX=0.00.MY=0.00.	N=22.NP=22.X=5585146.25.Y=301888.18.MX=0.00.MY=0.00.
N=23.NP=23.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.	N=23.NP=23.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.
CL	CL
LC="0000000000.79.241"	LC="0000000000.79.241"
CN="02.01"	CN="02.01"
AS=0.10001	AS=0.10001
PS=135.18	PS=135.18
ML=0	ML=0
N=1.NP=16.X=5585125.17.Y=301871.16.MX=0.00.MY=0.00.	N=1.NP=16.X=5585125.17.Y=301871.16.MX=0.00.MY=0.00.
N=2.NP=17.X=5585130.59.Y=301875.39.MX=0.00.MY=0.00.	N=2.NP=17.X=5585130.59.Y=301875.39.MX=0.00.MY=0.00.
N=3.NP=18.X=5585134.05.Y=301878.59.MX=0.00.MY=0.00.	N=3.NP=18.X=5585134.05.Y=301878.59.MX=0.00.MY=0.00.
N=4.NP=19.X=5585138.11.Y=301881.71.MX=0.00.MY=0.00.	N=4.NP=19.X=5585138.11.Y=301881.71.MX=0.00.MY=0.00.
N=5.NP=20.X=5585139.65.Y=301883.31.MX=0.00.MY=0.00.	N=5.NP=20.X=5585139.65.Y=301883.31.MX=0.00.MY=0.00.
N=6.NP=21.X=5585142.97.Y=301885.75.MX=0.00.MY=0.00.	N=6.NP=21.X=5585142.97.Y=301885.75.MX=0.00.MY=0.00.
N=7.NP=23.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.	N=7.NP=23.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.
N=8.NP=24.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.	N=8.NP=24.X=5585146.39.Y=301888.25.MX=0.00.MY=0.00.
N=9.NP=25.X=5585124.12.Y=301917.50.MX=0.00.MY=0.00.	N=9.NP=25.X=5585124.12.Y=301917.50.MX=0.00.MY=0.00.
N=10.NP=26.X=5585123.00.Y=301915.00.MX=0.00.MY=0.00.	N=10.NP=26.X=5585123.00.Y=301915.00.MX=0.00.MY=0.00.
N=11.NP=27.X=5585122.84.Y=301914.74.MX=0.00.MY=0.00.	N=11.NP=27.X=5585122.84.Y=301914.74.MX=0.00.MY=0.00.

The XML output is shown in a structured format, including elements like <License>, <LicenseSetLes>, <LicenseMember>, <LicenseInusedData>, <ChiefName>, <LastName>, <FirstName>, <ChiefPosition>, <Chief>, <ExecutorName>, <LastName>, <FirstName>, <ExecutorPosition>, <ContactInfo>, <Phone>, <ContactInfo>, <Address>, <Country>, <District>, <Settlement>, <Street>, <Building>, <Address>, <Executor>, <InfoPart>, <InfoMember>, <AdditionalPart>, <InfoPart>, <SetInfo>, <CoordinateSystem>, <SetInfo>, <CoordinateSystem>, <HeightSystem>, <SetInfo>, <HeightSystem>, <SetInfo>, <HeightSystem>.



ВИКОРИСТАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ДЛЯ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ArcGIS

ARCGIS — ЦЕ ПРОГРАМА ДЛЯ РОБОТИ З КАРТАМИ ТА КООРДИНАТАМИ, ЯКУ ВИКОРИСТОВУЮТЬ У ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЇ. ВОНА ДАЄ ЗМОГУ КРЕСЛИТИ МЕЖІ ДІЛЯНОК, ЗОНИ ОБМЕЖЕНЬ ТА ІНШІ ОБ'ЄКТИ. ПІДТРИМУЄ ФОРМАТИ SHP, GDB, XML, ЯКІ ПОТРІБНІ ДЛЯ ПОДАННЯ В ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР. ARCGIS ДОЗВОЛЯЄ ТОЧНО ВІДОБРАЖАТИ ГЕОДАНІ, АНАЛІЗУВАТИ ТЕРИТОРІЇ ТА АВТОМАТИЗУВАТИ ЧАСТИНУ КАДАСТРОВИХ РОБІТ.



QGIS — ЦЕ БЕЗКОШТОВНА ГЕОІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА З ВІДКРИТИМ КОДОМ, ЯКУ АКТИВНО ВИКОРИСТОВУЮТЬ У ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЇ. ВОНА ДОЗВОЛЯЄ ПРАЦЮВАТИ З ПРОСТОРОВИМИ ДАНИМИ, СТВОРЮВАТИ, РЕДАГУВАТИ ТА АНАЛІЗУВАТИ КАРТИ, ШАРИ, ПОЛІГОНИ, КООРДИНАТИ. У QGIS МОЖНА ВІДКРИВАТИ КАДАСТРОВІ КАРТИ, КРЕСЛИТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ВИЗНАЧАТИ ПЛОЩІ ТА ДОВЖИНИ, НАКЛАДАТИ ШАРИ ОБМЕЖЕНЬ ЧИ УГІДЬ. ПРОГРАМА ПІДТРИМУЄ РІЗНІ ФОРМАТИ ФАЙЛІВ (SHP, DXF, GEOJSON, GML, XMLТОЩО) ТА СИСТЕМИ КООРДИНАТ. QGIS ЗРУЧНА ДЛЯ СТВОРЕННЯ ГЕОПРИВ'ЯЗАНИХ ПРОЄКТІВ, ФОРМУВАННЯ ЗВІТІВ І ПІДГОТОВКИ ОБМІННИХ ФАЙЛІВ, А ТАКОЖ ЛЕГКО ІНТЕГРУЄТЬСЯ З ІНШИМИ ГІС- І КАДАСТРОВИМИ ПРОГРАМАМИ.



DIGITALS — ЦЕ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ ПРОГРАМНИЙ КОМПЛЕКС ДЛЯ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЯКИЙ ПРАЦЮЄ НА БАЗІ AUTOCAD. ЙОГО ВИКОРИСТОВУЮТЬ ДЛЯ СТВОРЕННЯ, ПЕРЕВІРКИ ТА ОФОРМЛЕННЯ КАДАСТРОВИХ ПЛАНІВ, КРЕСЛЕНЬ ДІЛЯНОК, УГІДЬ, ОБМЕЖЕНЬ І СУМІЖНИКІВ. ПРОГРАМА ДОЗВОЛЯЄ ЛЕГКО БУДУВАТИ ПОЛІГОНИ ЗА КООРДИНАТАМИ, АВТОМАТИЧНО РОЗРАХОВУВАТИ ПЛОЩІ, ПЕРЕВІРЯТИ ПРАВИЛЬНІСТЬ ГЕОМЕТРІЇ ТА ФОРМУВАТИ ОБМІННІ ФАЙЛИ У ФОРМАТІ IN ТА XML. У DIGITALS ЗРУЧНО ВНОСИТИ АТРИБУТИВНУ ІНФОРМАЦІЮ — ПРО ВЛАСНИКІВ, ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ, МЕЖІ, ДОКУМЕНТАЦІЮ ТОЩО. ПРОГРАМА ПІДТРИМУЄ РОБОТУ З ДЕРЖАВНИМИ СИСТЕМАМИ КООРДИНАТ І ВІДПОВІДАЄ ВИМОГАМ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ, ЩО РОБИТЬ ЇЇ ОДНІЄЮ З НАЙЗРУЧНІШИХ ДЛЯ ПІДГОТОВКИ ЕЛЕКТРОННОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.

