

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису
УДК 528.4:332.3:725.515(477.87):614

ОСОБЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА МІСЦЕВОСТІ

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
студентки 4 курсу
освітнього рівня бакалавр
Крохмальної Софії Олександрівни

Науковий керівник
кандидат технічних наук, доцент
Міхно Олексій Григорович

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № ___ від « ___ » _____ 20__ року

Завідувач кафедри проф. Даценко Л.М.

Київ – 2024

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	7
1.1. Особливості поняття «межа земельної ділянки».....	7
1.2. Аспекти нормативно-правового регулювання встановлення меж земельних ділянок.....	11
1.3 Зарубіжний досвід встановлення меж земельних ділянок на місцевостях.....	13
1.4. Теоретико-методичні етапи розробки та особливості затвердження технічної документації	18
Висновки до 1 розділу	25
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА МІСЦЕВОСТІ.....	26
2.1. Характеристика просторово-планувальної організації на території та особливості використання земельної ділянки	26
2.2 Геодезичні роботи та методи встановлення меж земельних ділянок на місцевості.....	28
2.3. Заходи із реалізації рішень детального плану території та оформлення технічної документації	32
Висновки до 2 розділу	34
РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ВІДВЕДЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	36
3.1 Затвердження проекту землеустрою з урахуванням передачі у власність.....	36
3.2 Особливості встановлення меж земельних ділянок.....	39
Висновки до 3 розділу.	41
ВИСНОВКИ	43
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	44

РЕФЕРАТ

Дипломна робота на тему: «Особливості встановлення меж земельної ділянки на місцевості для ведення особистого селянського господарства» має: 45 сторінок, 2 таблиці, 6 рисунків, 24 використаних джерела.

Для розгляду теми поставлені такі завдання: дослідити теоретичні аспекти визначення меж земельної ділянки на місцевості; проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює процес встановлення меж та розробки відповідної землевпорядної документації; описати процес створення технічної документації для відновлення границь земельних ділянок; проаналізувати розроблену та схвалену технічну документацію з землеустрою для встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місці; ідентифікувати проблеми, що виникають у процесі затвердження межі земельної ділянки.

Дослідження меж земельних ділянок (ЗД) є вельми актуальним на сучасному етапі землеустрою в Україні. Окрім, перебування земельної ділянки у власності, важливо правильно визначити її межі на місцевості згідно з вимогами чинного земельного законодавства. Встановлення меж є також важливим джерелом достовірної інформації для Державного земельного кадастру (ДЗК), оскільки при цьому проводяться геодезичні виміри на місці, які оновлюють початкову інформацію, зазначену у землевпорядних документах щодо відведення земельної ділянки, і навіть можуть коригувати її у деяких випадках.

Згідно з Законом України «Про землеустрій», для визначення меж земельної ділянки на місцевості застосовуються картографічні та топографо-геодезичні матеріали з подальшим складанням технічної документації з землеустрою.

Перший розділ дипломного дослідження розглядає теоретичні аспекти процедури розробки Технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок на місцевості відповідно до законодавства. Детально проаналізовано зміст і вимоги до цієї документації, які закріплені на законодавчому

рівні. Крім того, крок за кроком описані етапи розробки цієї документації, які включають топографо-геодезичні та землевпорядні аспекти. Зокрема, розглянуто вимоги щодо проведення геодезичних робіт, включаючи точність вимірювань та правила прив'язки на місцевості для визначення координат, а також правила розробки та оформлення вихідної землевпорядної документації.

Другий розділ дипломного дослідження розглядає конкретний випадок встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на практиці, проведений на прикладі земельної ділянки, розташованої у межах села с. Вищі Луб'янки, Тернопільський район, Тернопільська область.

В даному розділі наведено загальні технічні характеристики земельної ділянки. Виявлено, що загальна площа земельної ділянки становить 0,1824 гектара і призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Ця земельна ділянка знаходиться у приватній власності.

Останнім третім розділом досліджувалися проблемні питання, які виникають під час виділення (відновлення) меж земельних ділянок, і наведено шляхи їх вирішення.

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД, МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

ВСТУП

Розробка різноманітної документації у сфері землеустрою є важливим заходом, спрямованим на раціональне використання та захист земельних ресурсів. Одним із актуальних завдань у зв'язку з постійним розвитком земельних відносин є передача земельних ділянок у приватну власність. Однією з ключових стадій процесу оформлення права власності на земельну ділянку є розробка проекту відведення.

Проект відведення земельної ділянки - це документ, який розробляється землепорядними організаціями, що мають відповідну ліцензію на проведення робіт із землеустрою. Він складається з текстової і графічної частини.

Головна мета розробки таких проектів полягає у систематизації земельних ресурсів України та поповненні актуальною інформацією про земельні ділянки Державного кадастру.

Проекти виділення земельних ділянок складаються у таких випадках:

- коли земельна ділянка відводиться з комунальної або державної власності;
- за умов змінення її цільового призначення;
- безкоштовна приватизація ділянки;
- за умов надання землі в оренду з державної або комунальної власності;
- якщо відсутні документи, що підтверджують право власності на ділянку.

Власники землі та землекористувачі, органи державної влади та місцевого самоврядування можуть виступати замовниками проектів землеустрою. Натомість проекти можуть розроблятися фізичними або юридичними особами, в яких наявні сертифіковані інженери-землепорядники, та внесені до державного реєстру.

Складання проекту землеустрою для відведення земельних ділянок представляє собою складний процес, який виконується поетапно. Основою для розробки таких проектів є рішення органів місцевого самоврядування або виконавчої влади щодо надання відповідного дозволу. Після цього проекти погоджуються та

затверджуються відповідно до встановленого порядку, який передбачений Земельним кодексом України.

Мета роботи: дослідити особливості встановлення меж земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, а також порядок розробки та узгодження проекту землеустрою.

Для досягнення поставленої мети визначено наступні завдання:

- Вивчити етапи розробки проекту землеустрою для земельних ділянок на місцевості для ведення селянського господарства;
- Описати етапи встановлення меж земельних ділянок на місцевості;
- Проаналізувати порядок затвердження Технічної документації.

Об'єкт дослідження є проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, яка знаходиться за адресою вул. Незалежності, с. Вищі Луб'янки, Тернопільський район, Тернопільська область.

Предметом дослідження є порядок розробки проекту землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки.

В результаті бакалаврської роботи розглянуто порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, визначено його основні етапи та особливості встановлення меж земельних ділянок на місцевості.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Особливості поняття «межа земельної ділянки»

Землеустрій є комплексом заходів у сфері соціально-економічного та екологічного регулювання земельних відносин та логічної організації території адміністративно-територіальних одиниць та суб'єктів господарювання. Ці заходи формуються під впливом суспільно-виробничих відносин та розвитку продуктивних сил. Основною ціллю землеустрою є досягнення оптимального використання та збереження земель, формування сприятливого екологічного середовища та удосконалення природних ландшафтів.

Вагомою частиною природного середовища є земельна ділянка, яка виступає основним базисом для розміщення різноманітних об'єктів. Кожна така ділянка має свої унікальні характеристики, при цьому однією з них є її межа. Земельна ділянка, разом із своїми особливостями, виступає як об'єкт прав власності, прав на землекористування та інші відповідні права. Таким чином, власникам та землекористувачам важливо знати, на який простір поширюються їхні права.

Перед тим як розглядати основні характеристики земельної ділянки, слід детально розглянути та проаналізувати саме поняття, що таке «земельна ділянка». Так, відповідно до Конституції України та Земельного Кодексу України, земля становить національне багатство України та перебуває під особливою охороною держави. Однак термін «земля» та «земельна ділянка» не є ідентичними поняттями. Законодавство визначено, що «земельна ділянка» є частиною земної поверхні з конкретно визначеним місцем розташування, межами та правами [1].

Зазначимо, що право власності може бути надане лише на конкретні, визначені та виділені в натурі ділянки, які мають чітко встановлені межі та відрізняються за своїм використанням. Цільове призначення землі визначається як характеристика

дозволу на використання ділянки відповідно до установлених норм та реєструється належним чином. Згідно чинного законодавства, цільове призначення встановлюється не для кожної окремої ділянки, а для категорій земель, до яких вони відносяться. Власне ця характеристика визначає правовий режим кожної конкретної ділянки.

Правова література не надає чіткого і єдиного визначення поняття "земельна ділянка", і різні документи розглядають це поняття з різних точок зору. Єдиним документом, який містить чітке визначення "земельна ділянка", являється Цивільний кодекс України (ЦКУ). Згідно зі статтею 79 цього кодексу, "земельна ділянка" означає частину земної поверхні для якої визначені межі, конкретне місце розташування та права. Невід'ємною характеристикою земельної ділянки, що відрізняє її порівняно з іншими складовими земної поверхні – межа, яка представляє собою умовну лінію, яка відділяє площу ділянки від інших ділянок земної поверхні. Ця лінія може прокладатися через спеціально встановлені межові знаки або залишатися природними лініями та об'єктами місцевості. При цьому, право власності розповсюджується на водні об'єкти, поверхневий шар, багаторічні насадження та ліси, що знаходяться на ній, за умови, що це не порушує закон і права інших осіб. Право власності також розповсюджується на простір над поверхнею ділянки та під нею на висоту і глибину, необхідні для будівництва дозволених будівель [2].

Згідно трактувань цивільно-правової літератури земельна ділянка не являється об'єктом традиційних вільних прав, але визнається в якості нерухомого майна. Це обумовлено тим, що вона становить частину земельної поверхні, має границі, цільове призначення та є об'єктом права власності.

Наступним юридичним документом, що розглядає поняття "земельна ділянка", є Земельний кодекс України. Проте, в цьому кодексі відсутнє чітке визначення даного терміну, оскільки його розглядають як "земельна ділянка являється об'єктом земельних прав". Відмінною особливістю є те, що Цивільний кодекс України

визначає ознаки земельної ділянки, але не розглядає процес формування земельної ділянки з позиції цивільного законодавства. Це питання більш детально розкривається в самому земельному законодавстві.

Після введення Державного земельного кадастру (ДЗК) як єдиної геоінформаційної системи для збору відомостей про земельні ресурси, стало важливим забезпечення гарантій державою права приватної власності на земельні ділянки, що були сформовані до введення ДЗК в дію.

Від 2013 року, Земельний кодекс України був поповнений статтею 79-1, що визначає "створення земельної ділянки як суб'єкта цивільного права" і уточнює правові атрибути земельної ділянки. Зазначено, що у процесі створення земельної ділянки встановлюється її площа, межі та інформація про неї заноситься до Державного земельного кадастру (згідно зі статтею 79-1, пункт 1). У пункті 2 цієї статті встановлено, що процес формування земельних ділянок може бути здійснений [3]:

- в рамках визначеного порядку виділення земельних ділянок з земель комунальної та державної власності;
- шляхом поділу або об'єднання вже сформованих земельних ділянок;
- встановлення меж земельних ділянок за допомогою проектів землеустрою для організації території населених пунктів та інших проектів;
- в процесі інвентаризації земель;
- за допомогою проектів землеустрою для організації території земельних часток (паїв);
- відповідно до затверджених комплексних планів розвитку території об'єднаних територіальних громад, затверджених генеральних планів населених пунктів чи детальних планів території.

Стаття 79-1 визначає терміни "сформовані ЗД" та "несформовані ЗД". Під сформованими розуміються всі земельні ділянки, щодо яких до 01.01.2013 р. внесено відомості в Державний земельний кадастр, отримали кадастровий номер і були

надані всі характеристики (межі, площа, цільове призначення, власник і т.д.). Всі інші ділянки, які не отримали кадастрового номеру до січня 2013 року, автоматично вважаються несформованими. Однак виникли проблеми із сформованими ділянками, оскільки вони були сформовані лише на папері, а не були чітко визначені на місцевості. Це сталося після розпаду колгоспних утворень і поділу їхніх земель між учасниками підприємств. Цим ділянкам був присвоєний кадастровий номер, але чіткі межі, площа та розташування залишилися віртуальними. Однак ці ділянки все ж можуть виступати об'єктами цивільних правовідносин.

Узагальнюючи зазначені відомості, можна стверджувати, що земельна ділянка - це об'єкт, який знаходиться на земній поверхні, володіє чіткими межами, площею, визначеним правовим статусом, цільовим призначенням, кадастровим номером і власником.

Далі ми розглянемо більш детально характеристику земельної ділянки, зокрема - встановлення її меж та мета цього процесу.

З технічної точки зору, з погляду землеустрою та геодезії, межа земельної ділянки визначається фактичним розташуванням поворотних точок меж земельних ділянок та фіксацією цих межевих точок за допомогою спеціальних знаків на місцевості.

Встановлення межі земельної ділянки є ефективним методом для її ідентифікації, а в подальшому може служити інструментом для вирішення можливих межових конфліктів між власниками та користувачами землі. Існують різні сценарії, при яких проводиться визначення меж земельної ділянки, такі як буріння свердловин, купівля-продаж ЗД, будівельна діяльність, вирішення конфліктів щодо меж, або випадки втрати раніше встановлених межевих знаків.

Законодавство визначає чітку процедуру для виконання таких робіт, яка буде розглянута в подальших розділах даного дослідження.

1.2. Аспекти нормативно-правового регулювання встановлення меж земельних ділянок

Визначення меж земельної ділянки є і залишається актуальним для проведення землеустрою. Оскільки просте юридичне володіння земельною ділянкою не є достатнім для укладення ряду цивільно-правових угод, необхідно також ідентифікувати її на місцевості (в натурі). Право власності на земельні ділянки встановлюється та реалізується відповідно до положень Конституції України, Земельного кодексу та інших законодавчих актів. Земельні ділянки можуть перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Залежно від форми власності визначається, кому належить земельна ділянка, хто володіє правами власності та хто має право розпоряджатися результатами використання цієї ділянки. Земельне законодавство визначає норми і правила для цього процесу.

Під час встановлення меж земельної ділянки часто виникають земельні спори, оскільки іноді виникають ситуації, коли межі ділянки на місцевості не збігаються з вказаними у документації. Це може призводити до накладання ділянок одна на одну. Причинами цього можуть бути застарілі генеральні плани населених пунктів, планувальні схеми територій чи відсутність визначених меж адміністративно-територіальних одиниць. Отже, встановлення меж стає ключовим інструментом вирішення земельних конфліктів.

Процес визначення меж також слугує джерелом отримання достовірної інформації про земельну ділянку, яка пізніше вноситься до Державного земельного кадастру. Під час виконання цього процесу здійснюються топографо-геодезичні роботи на місцевості, актуалізується інформація, що міститься в землевпорядній документації про відведення земельної ділянки (яка розроблялася раніше) і навіть може служити підставою для внесення коректив до раніше розробленого проекту відведення земельної ділянки.

Закон України "Про Державний земельний кадастр", прийнятий 7 липня 2013 року, визначає, що внесення відомостей про земельну ділянку до електронної системи Державного земельного кадастру неможливе без визначення її меж на місцевості [4].

Виконання робіт із визначення меж земельних ділянок до 2013 року здійснювалося відповідно до затвердженої трошки раніше, в 2010 році, "Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та закріплення межовими знаками". У цій інструкції чітко вказано, хто і як може проводити роботи з визначення меж земельних ділянок, як діяти у випадку виникнення спірних питань між власниками землі та яка документація має видаватися після завершення робіт. Крім того, в Земельному кодексі України (ЗКУ) розглядаються питання регулювання визначення меж при земельних спорах.

Основними причинами виникнення таких спорів є те, що межу земельної ділянки не встановлювали відразу після її передачі у власність, а також помилки у вимірах, які були внесені до Державного земельного кадастру (ДЗК). Таким чином, визначення меж є надзвичайно важливою складовою для правильної роботи системи ДЗК. З цієї причини розглядати трактування поняття "формування встановлення меж" у чинних нормативно-правових актах вважається необхідним.

Прийнятий 22 травня 2003 року Закон України "Про Землеустрій" визначає поняття "встановлення" меж як конкретні дії, які проводяться на місцевості відповідно до топографо-геодезичних та картографічних матеріалів. Ці дії здійснюються на основі попередньо розробленої технічної документації із землеустрою, де чітко вказано місцеположення поворотних точок меж земельних ділянок на місцевості (в натурі) [5].

Важливо відзначити, що в цьому Законі також використовується термін "межування земель", який розглядається як комплекс робіт із встановлення чи відновлення на місцевості меж земельних ділянок та меж адміністративно-територіальних одиниць, з фіксацією їх межовими знаками встановленого зразка.

Суттєво відображаючи зміст встановлення меж, цей термін в даному нормативному акті розкривається найбільш повно, вказуючи, що процедура ґрунтується на проведенні відповідних геодезичних робіт та розробці картографічних матеріалів.

У Законі "Про Державний земельний кадастр" термін "встановлення меж" представлений як необхідна інформаційна частина даних про земельну ділянку, яка заноситься до системи Державного земельного кадастру [4].

У раніше прийнятому Законі України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 року №899-IV, термін "встановлення меж" розглядається переважно як процес, який здійснюється на підставі Технічної документації із землеустрою.

Даний термін також врахований в Земельному кодексі України, де його тлумачиться як геодезичне встановлення меж ділянки та вважається складовою частиною кадастрових зйомок. Важливо відзначити, що саме Земельний кодекс України розглядає цей процес з точки зору геодезичного встановлення меж.

В результаті опрацювання нормативно-правових актів щодо трактування поняття "встановлення меж", можна визначити його як:

- необхідну складову частину кадастрових зйомок;
- значущий етап, який є основою для подальших дій щодо передачі власності чи користування земельною ділянкою;
- процес, який має підґрунтя у Технічній документації (ТД) або інших нормативних документах.

1.3 Зарубіжний досвід регулювання земельних відносин

В зарубіжному розумінні земля є більш складним об'єктом порівняно з українською трактовкою. Це охоплює ґрунти, територію для розміщення продуктивних сил, надра, а навіть простір над нею. Визначення меж земельної ділянки базується на реальних і уявних точках, які встановлені відповідно до земної

поверхні. Правові аспекти, пов'язані із простором і матеріальним вмістом, що перебувають всередині визначеної ділянки, становлять предмет особливих юридичних розглядів [6].

У розвинених країнах земельні ресурси розглядаються як цінний актив, що повинен бути обережно догляданим та використовуваним на користь суспільства. Давайте розглянемо, як це впорядковано у певних розвинених країнах світу.

При розгляді досвіду регулювання земельних відносин у Великій Британії важливо враховувати глибокі історичні корені цього підходу. Це включає в себе детальний опис земельних ділянок з вказівкою їх власників, планування для раціонального використання та обмеження використання. Сучасна практика землекористування в Англії поділяється на три категорії:

1) Нормативне визначення розмірів та використання землі, а також її зонування;

2) Регулювання, спрямоване на досягнення ширших планів, зокрема створення нових вулиць так, щоб вони узгоджувалися з існуючими для забезпечення безперешкодного руху транспорту;

3) Контроль за впливом нового використання землі на навколишнє середовище та обмеження цього впливу в межах, визначених законом.

Земельні ділянки, як правило, передаються в оренду фермерам, з якими укладаються договори, які чітко регламентують умови оренди та обробітку землі, зокрема, захист її якості. Держава гарантує та захищає інтереси орендарів – прямих виробників сільськогосподарської продукції, забезпечуючи компенсації в разі непередбаченого припинення договору оренди за наявності додаткових витрат на поліпшення якості землі та інші обставини.

Останні роки в Великій Британії характеризуються введенням законів, спрямованих на забезпечення стабільності відносин з орендою сільськогосподарських земель.

Сполучені Штати Америки мають унікальний досвід використання сільськогосподарських земель. Аграрний сектор економіки США історично пов'язаний із формуванням та функціонуванням фермерської системи. Варто відзначити, що ця система виникла і склалася в абсолютно відмінних історичних, економічних та земельних умовах. На відміну від економічних реформ, які здійснюються в сучасній Україні, фермерство в США розвивалося протягом тривалого часу, проходячи особливий шлях на своєму початковому етапі.

Так, простори американських земель були відкриті для тих, хто прибував з-за океану, шукаючи щастя на нових теренах. Ці особи самостійно розподіляли між собою земельні наділи та створювали свої власні господарства. Саме в Америці виник та сформувався фермерський тип сільського господарства [6].

Від початкових дрібних ферм до поступового їх укрупнення та вдосконалення країна набула досвіду ефективного використання сільськогосподарських земель. Це допомогло подолати кризу 30-х років минулого століття та зберегти високий сільськогосподарський потенціал Сполучених Штатів. Правова регламентація використання фермерських земель, як зауважує Б. Ключкін, представлена у "найбільш кваліфікованому та зрілому для буржуазного світу вигляді" [7].

Проведений аналіз ринку землі у Франції та Іспанії, які є країнами з найбільш багатими земельними ресурсами серед країн ЄС, та їхнього правового регулювання свідчить передусім про те, що моделі організації земельно-правового відношення визначаються аграрними традиціями цих країн. Незважаючи на різноманіття моделей земельно-правового устрою, регулювання ринку сільськогосподарських земель в цих країнах має спільні особливості і орієнтоване на захист національних виробників. Регулювання ринку землі в Іспанії та Франції виявляється більш жорстким у порівнянні з іншими країнами ЄС, зокрема, з Німеччиною, і це обумовлено широкими повноваженнями державних органів, які відповідають за розподільчі функції держави через регулювання та контроль землекористування, визначення категорій земель відповідно до їхнього призначення тощо.

Однією з ключових труднощів у галузі земельних відносин у Франції та Іспанії є проблема концентрації земельних ділянок. Взагалі високий рівень концентрації землі свідчить про наростання соціальної нерівності в суспільстві і погіршення економічного становища сільського населення. У Європейському союзі, в середньому, лише 3% сільськогосподарських господарств володіють половиною загальної сільськогосподарської площі, що свідчить про надмірну концентрацію земельної власності. Ця тенденція спостерігається протягом двадцяти років і на сьогодні ще посилена внаслідок структурних перетворень фермерських господарств з метою підвищення їх конкурентоспроможності та консолідації підприємств.

Важливим елементом при встановленні меж земельних ділянок є затвердження кадастрового номеру, який надається окремим земельним ділянкам. У різних країнах системи формування та обліку земельних ділянок різними. До прикладу у Великій Британії в кадастровий план входить тільки картографічна інформація про ділянку, а саме її межу та склад нерухомості.

Натомість система земельних відносин в Німеччині визнається однією з найбільш організованих та традиційних. Основою для визначення меж земельних ділянок служать норми Цивільного укладення, яке діє з 1896 року. У параграфі 920 Цивільного укладення Німеччини передбачено, що у разі, коли неможливо встановити справжню межу земельної ділянки через конфліктність, визначальним фактором для розміщення межових знаків є фактичне володіння цією ділянкою. Якщо фактичне володіння не може бути визначено, то до кожної земельної ділянки повинна бути приєднана рівна частина спірної площі. У випадку, коли визначення межі земельної ділянки призводить до того, що нова ділянка не відповідає установленому розміру, межа повинна бути визначена згідно з справедливим розсудом, враховуючи наявні обставини [8].

У практиці німецького землеустрою термін "межа земельної ділянки" не вказує на матеріальну абстракцію у формі ідеальної прямої лінії між поворотними точками, яка не має товщини і відображається на кадастровій карті. Замість цього він

визначається як крива лінія, вільна від будь-яких математичних залежностей. Іншими словами, згідно з такою концепцією, межі земельної ділянки, що переходять від одного володіння до іншого, виникають миттєво. Однак з метою зручності та технологічності встановлення меж на місцевості та опису в кадастрі, криву лінію перетворено на ламану, де елементами межі є відрізки прямих ліній і поворотні точки.

У Земельному кодексі Швеції визначається власна концепція межі земельної ділянки, але вона схожа на німецьку. Законом визначається, що межа - це лінія між межовими знаками на землі, які установлені відповідно до закону. У випадку, якщо існує невизначеність щодо розташування межових знаків, межа повинна бути визначена за допомогою кадастрових карт і інших документів, які вказують на фактичне володіння землею. Якщо межові знаки не встановлені законно, то межі повинні бути засвідчені відповідними картами і документами. У випадках, коли юридично межа земельної ділянки ніколи не була визначена, але існують старі знаки на землі, які довгий час вказували на реальну межу, ця межа вважається законною. Якщо межа була визначена внаслідок конфіскації або інших примусових вилучень, то її розташування фіксується у документі про вилучення земельної ділянки [9].

У Сполучених Штатах Америки, у контексті розширення територій країни, було прийнято низку земельних актів, основними джерелами інформації про земельні ділянки сьогодні є приватні компанії, спеціалізовані в галузі страхування угод. Кожна з цих компаній зазвичай працює в межах одного штату і веде власний кадастровий облік. Причини цього становища повністю зрозумілі – відсутність загальносуспільної (державної чи муніципальної) інформаційної системи унеможливорює перевірку правильності меж нерухомості, яка визначається для страхування. Залишається тільки один спосіб – самостійно перевірити межі володіння клієнта та вести власну інформаційну систему, в якій прагнеться накопичувати дані про межі між сусідніми володіннями.

Проте існують федеральні служби з обліку земельних ділянок, такі як Бюро земельного управління (Bureau of Land Management), що діє в складі Міністерства внутрішніх справ США. Ця служба відповідає за кадастровий облік всіх державних земель, які становлять понад 1060 тис. квадратних кілометрів, що є однією восьмою частиною території країни.

В результаті на нашу думку, вивчення міжнародного досвіду земельних відносин є важливою складовою для формування та удосконалення національної системи. При цьому, що кожна країна має свою стратегію та структуру управління розвитком своєї території, підходи до земельних кадастрових планів можуть бути схожі з українськими. Однак для вдосконалення системи земельних правовідносин можна забезпечити проведення зйомки землекористувань, які є важливим етапом у складанні кадастрового плану земельної ділянки та забезпеченні періодичного моніторингу змін у використанні землі.

1.4. Теоретико-методичні етапи розробки та особливості затвердження технічної документації

В цьому питанні дипломної роботи ми розглянемо детально процес винесення меж земельної ділянки, який є простим та включає кілька етапів.

В процесі першого етапу власник земельної ділянки повинен звернутися до землевпорядної організації в регіоні, де розташована земельна ділянка, та укласти з нею угоду щодо складання технічної документації для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Для укладання договору власник повинен представити наступний перелік документів:

- Копію паспорта та ідентифікаційного коду;
- Копію документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку;

- Копію документа про право власності на нерухоме майно, якщо таке майно розташоване на земельній ділянці;

- Рішення про надання дозволу на відведення земельної ділянки в власність від органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади. Разом з рішенням надається витяг, на якому вказане місце розташування земельної ділянки.

Під час укладання договору визначається вартість робіт, що залежить від складності землевпорядних робіт, площі ділянки та інших факторів. Усі ці деталі обов'язково фіксуються в тексті договору.

Другий етап передбачає проведення підготовчих робіт, які охоплюють збирання та аналіз існуючої документації щодо землеустрою, перевірку правових підстав передачі земельної ділянки в власність (користування), оцінку наявності спірних питань, що стосуються меж земельної ділянки (за наявності), та збір даних Державного земельного кадастру.

Оскільки результати робіт з встановлення меж земельної ділянки передбачають закріплення межевими знаками, настійливо рекомендується особиста присутність не лише власника земельної ділянки, але і сусідніх власників земельних ділянок. З цією метою на підготовчому етапі обов'язково інформується про намір проведення робіт з встановлення меж земельних ділянок суміжних власників. Відповідне повідомлення повинно бути розіслане не пізніше, ніж за 5 робочих днів до запланованої дати робіт і містити вказівку на дату та час проведення. Це повідомлення надсилається рекомендованим листом, телеграмою або іншими доступними засобами зв'язку, які забезпечують документування факту отримання адресатом відповідного повідомлення. У випадках, коли місцезнаходження власників суміжних ділянок невідоме, може також використовуватися публікація повідомлень у пресі.

Третій етап включає в себе проведення топографо-геодезичних робіт безпосередньо на місці. На цьому етапі виконуються геодезичні зйомки для визначення поворотних точок меж земельних ділянок та установки межових знаків.

Інженери-землевпорядники та геодезисти виїжджають за вказаною у договорі адресою земельної ділянки та виконують виміри для визначення поворотних точок та кутів між земельними ділянками. Для цих робіт використовується спеціальне геодезичне обладнання, таке як GPS-приймач або електронний тахеометр. Вихідні дані для цих робіт надаються власником земельної ділянки у документах, де вказані координати ділянки, що внесені в Державний земельний кадастр.

На основі вимірів в польових умовах виконується обробка вимірів та закріплення поворотних точок межовими знаками. При цьому встановлення знаків відповідає певним вимогам, зокрема, вони розташовуються на відстані не рідше 200 метрів і не менше 1 метра між ними. Межові знаки можуть не встановлюватися там, де земельна ділянка межує з природними об'єктами.

В результаті фіксації меж складаються документи: "Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання", "Акт виносу меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)" або "Акт відновлення меж земельної ділянки" у випадку, якщо межі ділянки вже були встановлені раніше, але межові знаки були втрачені. Оригінали цих документів зберігаються у власника ділянки, а в землевпорядній організації – копії [14].

Встановлення меж може проводитися без присутності власників суміжних ділянок, за умови, що їх правильно та вчасно повідомлено про проведення робіт (не усно, але за допомогою письмового повідомлення), і вони не з'явилися на місці. Це обов'язково фіксується в Актах.

Для повноти висвітлення питання доцільно розглянути методику встановлення та закріплення меж земельної ділянки межовими знаками. Перший межовий знак представляє собою структуру, складену з чотирьох компонентів (див. рис. 1.1). Компонент 1 - це металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм. У центрі марки розташований отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (компонент 2) та стержня фіксуючого (компонент 3). Навколо периметру кола вгорі розміщений напис «МЕЖОВИЙ ЗНАК», внизу - «Україна». Під отвором вказано

номер МЗ з десяти символів, вище отвору - унікальний ідентифікаційний штрих-код. Компонент 4 - це стовпчик установочний, який у розрізі має форму хрестоподібної конструкції висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

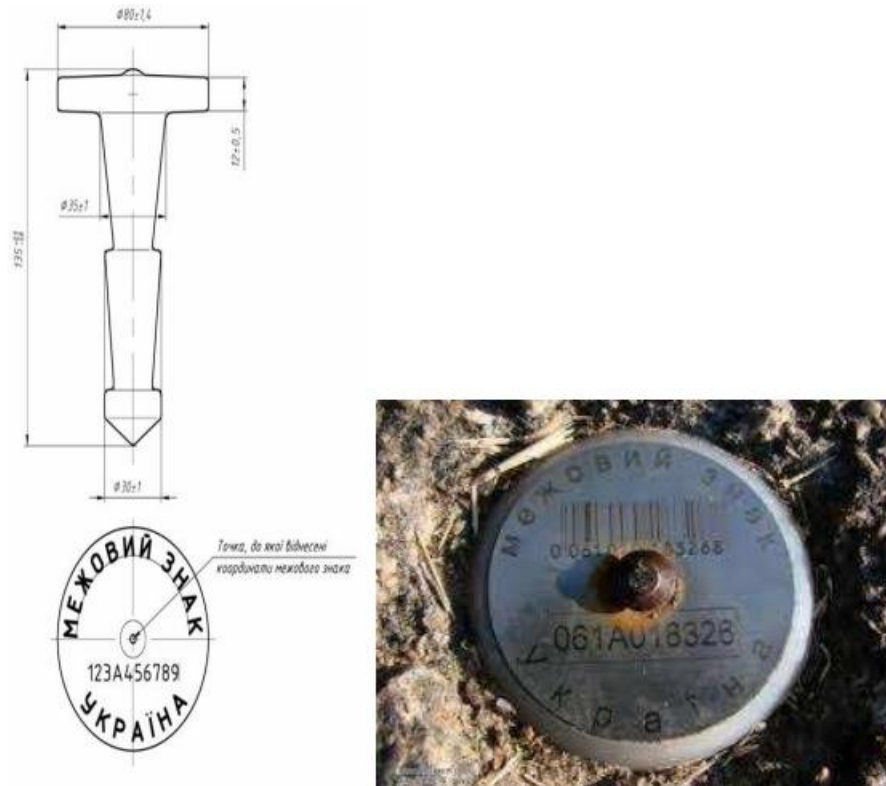


Рис. 1.1 I вид межового знаку

Межові знаки в зібраному стані призначені для закріплення меж земельної ділянки на поверхні ґрунту.

Другий тип межового знаку (див. рис. 1.2) представляє собою металеву трубу діаметром 3-7 см та висотою 80-100 см, до верхньої частини якої прикріплена металева пластина для зазначення написів.

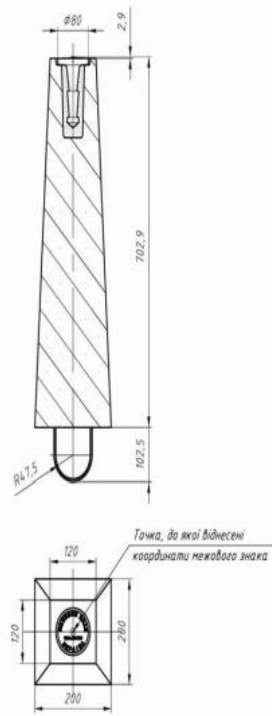


Рис. 1.2 II вид межового знаку

Третій тип межового знаку (див. рис. 1.3) представляє собою дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см та висотою не менше 100 см.

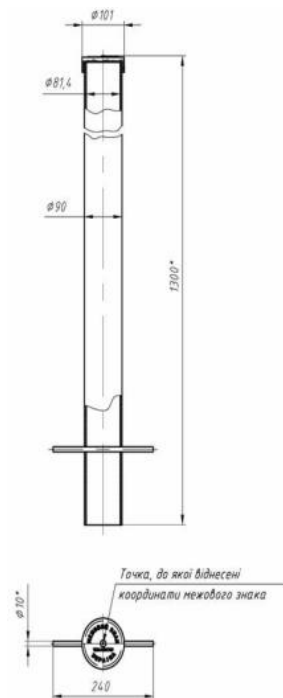


Рис. 1.3 III вид межового знаку

Власний номер будь-якого з наведених вище видів межових знаків повинен бути складений з 14 символів, які розділені пунктиром. Структура номеру вказана на рис. 1.4.

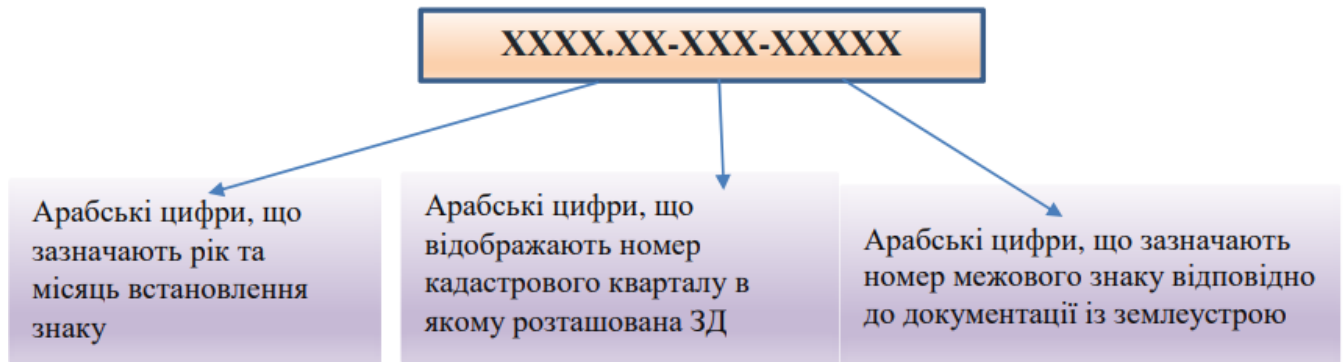


Рис. 1.4 Межовий знак та його структура номеру

У розділі 3.3. Інструкції детально розглядається методика закладки межових знаків. Закладка межових знаків під час закріплення меж земельної ділянки на місцевості проводиться на глибину, рівну довжині стовпчика установочного, з таким умовою, щоб верхня основа з металевою маркою залишалась видимою на поверхні.

На територіях, де встановлення межових знаків може призводити до несприятливих умов для використання земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 метра від поверхні землі (грунту).

Також існують випадки, коли не потрібно встановлювати межові знаки. Наприклад коли вже існують поворотні точки між суміжними ділянками, на яких раніше було встановлено межовий знак. А також коли поворотна точка розташована у місці, де неможливо встановити межовий знак, та замість цього може бути позначена маркуванням фарбою [15].

Процес затвердження технічної документації регулюється за допомогою ряду законів та положень, включаючи, але не обмежуючись, статті 12, 122, 123, 186 Земельного кодексу України, статтю 55 Закону України "Про землеустрій", статтю 26 Закону України "Про місцеве самоврядування", статтю 24 "Про Державний

земельний кадастр", статті 27, 28 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", а також Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин".

Затвердження технічної документації здійснюється у Центрах надання адміністративних послуг місцевого рівня, уповноваженою особою на затвердження може бути представник місцевого Держгеокадастру або проведення процедури може відбуватися під час місцевих сесій, якщо це відповідає їх компетенції та розташуванню конкретної земельної ділянки.

Для затвердження власник земельної ділянки повинен надати наступні документи:

1. Заява, згідно форми Центру надання адміністративних послуг місцевого самоврядування.
2. Інформаційна картка.
3. Копія документів для юридичної особи або, у випадку фізичної особи документа, що посвідчує особу.
4. Копія довіреності, якщо власник не може особисто подати документи.
5. Технічна документація з землеустрою, що стосується встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості.
6. Копія витягу з Державного земельного кадастру, який стосується конкретної земельної ділянки.

Стосовно термінів та процедури затвердження технічної документації, законодавство не встановлює конкретних строків та деталей прийняття рішення. Загальні положення з цього питання містяться у статті 186 Земельного кодексу України.

Висновки до 1 розділу

В результаті в першому розділі роботи було вивчено основні законодавчі та теоретичні основи встановлення меж земельних ділянок. Для вичерпного висвітлення цього аспекту був проведений аналіз нормативно-правової літератури, зокрема вивчено поняття "межа земельної ділянки" і методи її визначення та закріплення. Також був проаналізований правовий механізм, що регулює процес розробки та затвердження визначених меж ділянок у чинному законодавстві України.

Нами було розглянуто теоретичні аспекти процедури розробки технічної документації для встановлення меж земельних ділянок на місцевості, яка є визначеною чинним законодавством та наведено основні етапи розробки документації, зокрема топографо-геодезичні та землевпорядні аспекти.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА МІСЦЕВОСТІ

2.1. Характеристика просторово-планувальної організації на території та особливості використання земельної ділянки

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність громадянину Бочару Михайлу Олексійовичу, цільове призначення якої здійснюється із земель для відведення особистого селянського господарства у землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд за адресою Тернопільська область, Тернопільський район, с. Вищі Луб'янки, вул. Незалежності [10].

Земельна ділянка за рахунок якої передбачається відведення має наступні характеристики:

- місце розташування - Тернопільська область, Тернопільський район, с. Вищі Луб'янки, вул. Незалежності;
- категорія за основним цільовим призначенням - землі сільськогосподарського призначення (код-100);
- цільове призначення - для ведення особистого селянського господарства, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 01.03 ;
- Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - рілля (001.01).

Детальний план території розроблений на підставі наступних документів:

- рішення сесії Збаразької міської ради від 18.02.2022 VIII/14/86.
- Завдання на розроблення ДПТ із врахуванням вимог :
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану територій»;

- «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року 926 ;

- ДБН Б.2.2–12:2019 - «Планування і забудова територій»;

- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

- Генерального плану с.Вищі Луб'янки, Збаразького району, розробленого Республіканським проектним інститутом по землевпорядкуванню «Укрземпроект» (м. Київ) у 1969 році.

Ділянка площею 0,1824 га розташована в північно-східній частині села в кварталі садибної забудови. Кадастровий номер земельної ділянки - 6122481500:02:002:0400 (рис. 2.1)

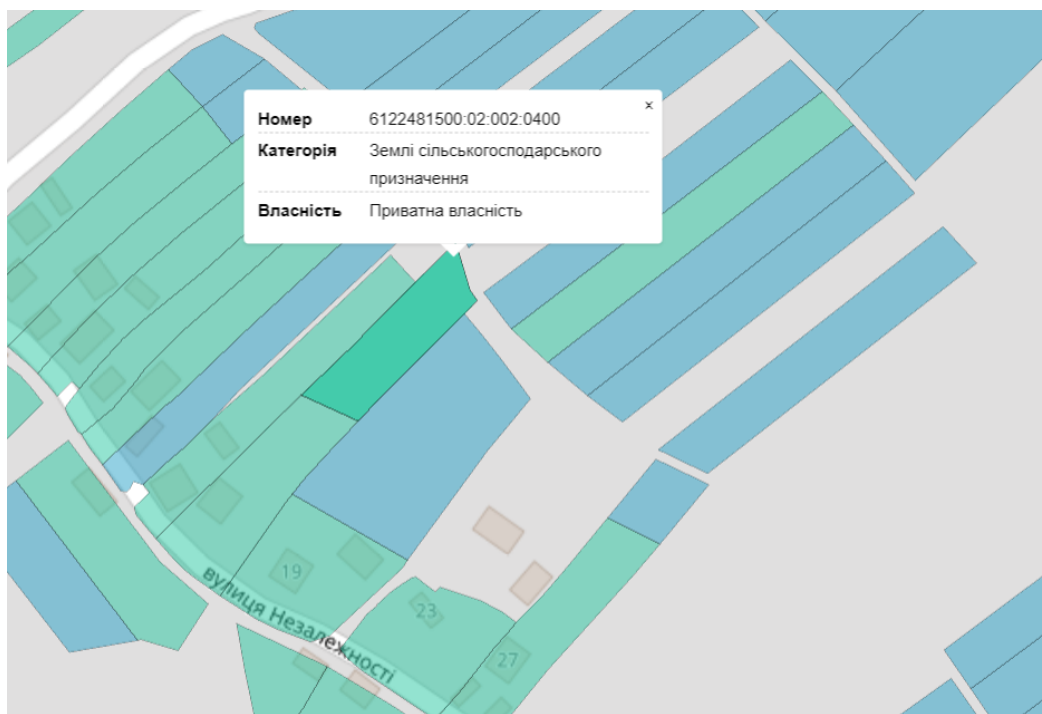


Рис. 2.1 Місце розташування земельної ділянки.

Згідно генерального плану села с. Вищі Луб'янки, Збаразького району, розробленого Республіканським проектним інститутом по землевпорядкуванню «Укрземпроект» (м.Київ) у 1969 році територія, на якій розташована земельна

ділянка визначена як територія садибної забудови. Вказана ділянка вільна від забудови та зелених насаджень і перебуває у приватній власності громадянина Бочара М.О. Ділянка належить до території із звичайними геологічними умовами і придатна для будівництва. Джерел шкідливих викидів, інших факторів, що негативно впливають на екологічний стан території, не виявлено.

Вибрана територія не належить до санітарно-захисних зон від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових та електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючого випромінювання.

Враховуючи складену містобудівну ситуацію, будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки, Тернопільського району, є можливим та не призведе до погіршення умов проживання мешканців села та не суперечить вимогам чинних державних стандартів, норм і правил, а також положенням генерального плану села Вищі Луб'янки.

2.2 Геодезичні роботи та методи встановлення меж земельних ділянок на місцевості

Під час розробки проекту було проведено комплекс геодезичних робіт з встановлення меж вказаної земельної ділянки. Комплекс робіт з встановлення меж земельної ділянки на місцевості включає наступні етапи: підготовчі топографо-геодезичні та картографічні роботи, роботи з землеустрою, камеральні операції, складання та оформлення технічної документації з землеустрою, а також встановлення меж земельної ділянки на місцевості та закріплення їх межовими знаками [11-13].

Підготовчі роботи включають збір та аналіз наявної документації з землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, картографічних матеріалів,

юридичних підстав для передачі земельної ділянки у власність або користування, відомостей про можливі суперечності стосовно меж ділянки, перелік обмежень у використанні земель та наявних земельних сервітутів, а також координати пунктів державної геодезичної мережі [16].

У статті 55 Закону України "Про землеустрій" роз'яснено, що встановлення нових або відновлення вже встановлених раніше меж земельної ділянки в натурі здійснюється відповідно до наявних топографо-геодезичних та картографічних матеріалів. Для зазначених цілей використовується спеціальний розроблений та затверджений документ із землеустрою, відомий як технічна документація, що регулює цей процес [5].

Пакет документів, який регулює процес встановлення або відновлення меж земельної ділянки на місцевості, включає в себе технічну документацію із землеустрою.

При передачі права власності або користування земельною ділянкою на підставі технічної документації з землеустрою, що включає в себе встановлення або відновлення меж земельної ділянки на місцевості, дозвіл на розробку цієї технічної документації видаватиметься за рішенням центральних органів влади Автономної Республіки Крим (АРК) або відповідного органу місцевого самоврядування.

Необхідним документом є письмова згода власника земельної ділянки на відновлення її меж користувачем. У разі, якщо земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, така згода повинна бути отримана від органу, уповноваженого на розпорядження земельною ділянкою.

Довідка, з інформацією про землю (територію), яка включає в себе дані нормативну та економічну грошову оцінку земель, їх категорії, обмеження у використанні земель, розподіл земель між власниками та користувачами та інші відомості.

Важливою складовою частиною технічної документації з землеустрою для встановлення меж земельної ділянки на місцевості є також матеріали польових

топографо-геодезичних робіт. Це включає у себе складений на основі зйомки план меж земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки, який повинен бути підготовлений у паперовій і цифровій (електронній) форматах.

Для визначення меж земельної ділянки на місцевості замовник обирає певний тип межових знаків, яких існує три різновиди. Кожен межовий знак має унікальний номер, що складається з комбінації арабських цифр. Перші шість цифр вказують на дату (рік та місяць), коли межовий знак був встановлений; наступні три вказують на номер кадастрового кварталу; останні п'ять цифр вказують на порядковий номер межового знака, який відповідає документним даним з землеустрою [17].

Межі земельної ділянки зображено на рис. 2.2 та визначено з врахуванням меж суміжних землевласників та землекористувачів:

- від А до Б землі гр. Шаварський І.М (кад. номер 6122481500:02:002:0274)
- від Б до В землі гр. Шаварський І.М (кад. номер не визначено)
- від В до Г землі загального користування (польова дорога, кад. номер не визначено)
- від Г до Д землі гр. Мудра Г.З (кад. номер 6122481500:02:002:0075)
- від Д до А землі гр. Бочар М.О (кад. номер 6122481500:02:002:0385).

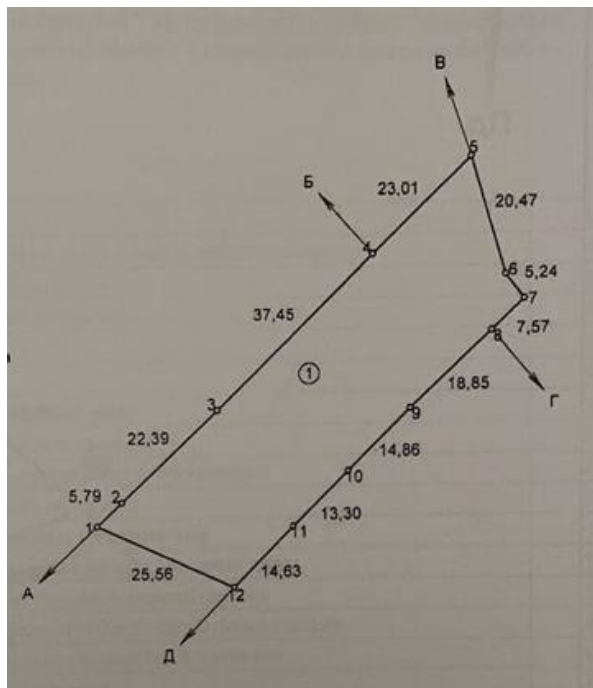


Рис.2.2 План відведення земельної ділянки

Перенесення меж земельної ділянки та меж охоронних зон (у разі наявності) відбудеться згідно креслення в поворотних точках меж земельної ділянки, які позначені прапорцями, після затвердження проекту землеустрою.

Площа ділянки: 0,1824 кв.м; Периметр: 209,12 м.

Координати поворотних точок (та проектних межових знаків) меж земельної ділянки адресою Тернопільська область, Тернопільський район, с. Вищі Луб'янки, вул. Незалежності внесено до таблиці 2.1

Таблиця 2.1

Координати поворотних точок меж земельної ділянки

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати	
			X	Y
1	1001	5,79	5 493 859,010	2 254 524,090
2	1002	22,39	5 493 663,020	2 254 528,260
3	3	37,45	5 493 878,370	2 254 544,560
4	4	23,01	5 493 904,730	2 254 571,160
5	5	20,47	5 493 920,730	2 254 587,700
6	6	5,24	5 493 901,060	2 254 593,370
7	7	7,57	5 493 896,840	2 254 596,480
8	8	18,85	5 493 891,520	2 254 591,090
9	9	14,85	5 493 878,360	2 254 577,600
10	10	13,30	5 493 667,940	2 254 587,010
11	11	14,53	5 493 658,640	2 254 557,300
12	12	25,56	5 493 848,200	2 254 547,250
		209,12		

Земельна ділянка гр. Бочара М.О. площею 0,1824 га, яка розташована за адресою: вул. Незалежності, с. Вищі Луб'янки, Тернопільський район, Тернопільська область не обтяжені сервітутами і не має обмежень у використанні, прав третіх осіб на використання земельної ділянки немає.

2.3. Заходи із реалізації рішень детального плану території та оформлення технічної документації

Даним проектом передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроектована ділянка буде віднесена до:

- категорія земель – землі житлової та громадської забудови (код-200);
- цільове призначення – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок 02.01;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (0,1824 га).

Відповідно до п.2 ст.20 Земельного кодексу України, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо: земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування – за рішенням відповідного органу; земельних ділянок приватної власності – їх власниками.

Відповідно до п.3. ст.20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без дотримання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19].

Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року за № 1423-IX, погодження документація із

землеустрою не потребує. Після внесення відомостей до ДЗК документація буде передана замовником до Збараської міської ради для розгляду та її затвердження на черговій сесії.

Проект детального плану території враховує місце розташування ділянки, природні умови та планувальні обмеження, лінії регулювання забудови, червоні лінії, побажання замовника та інтереси власників земельних ділянок, що знаходяться за межами ділянки ДПТ, існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру, сучасні тенденції у сфері обслуговування і дозвілля мешканців.

Проектне рішення детального плану території базується на врахуванні рішень генерального плану населеного пункту, існуючих мереж доріг, проїздів та інженерних комунікацій, інтересів власників суміжних ділянок, тощо [18].

Черговість реалізації детального плану території полягає в наступному:

- затвердження ДПТ рішенням виконавчого комітету міської ради (громади);
- виготовлення проекту землеустрою на зміну цільового призначення земельної ділянки;
- отримання свідоцтва на право власності на земельну ділянку;
- виготовлення будівельного паспорта або робочого проекту на забудову будівельної ділянки;
- повідомлення про початок виконання будівельних робіт;
- будівництво об'єкта містобудування;
- реєстрація повідомлення про завершення будівельних робіт;
- отримання права власності на об'єкт нерухомості.

Відповідно до чинного законодавства, складовими частинами технічної документації з землеустрою є відповідні документи, які регулюються та визначені у розділі V статті 55 Закону України «Про землеустрій»:

- Пояснювальна записка, яка містить інформацію про власника (або користувача) земельної ділянки, опис місцезнаходження ділянки та короткий огляд виконаних робіт;

- технічне завдання на виконання робіт;
- Документи, що посвідчують особу землевласника (землекористувача);
- Копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою;
- Копія витягу з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності №281940321 від 29.10.2021 року;
- Детальний план території та рішення про затвердження детального плану території;
- Викопіювання з місця розташування земельної ділянки;
- Матеріали землевпорядного проектування;
- План відведення земельної ділянки та план зон обмежень на земельну ділянку;
- Перелік обмежень у використанні земельної ділянки.

Висновки до 2 розділу

Успішне встановлення меж земельної ділянки на місцевості потребує комплексного підходу, що включає в себе різні види геодезичних та технічних робіт. При цьому важливим етапом є підготовчі дії, які включають збір та аналіз наявних даних, вивчення правових норм та юридичних підстав, оцінку наявних обмежень та інших факторів. Геодезичні роботи мають велике значення для точного визначення меж земельної ділянки та встановлення межових знаків, а правильне виконання операцій, а також складання та оформлення необхідної технічної документації є важливими етапами процесу встановлення меж. Варто відмітити, що ретельне дотримання методологічних принципів та використання сучасних технологій у геодезичній практиці сприяє підвищенню ефективності та точності процесу встановлення меж земельної ділянки на місцевості.

Другий розділ розглядає практичні аспекти встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на прикладі конкретної земельної ділянки, розташованої в с. Вищі Луб'янки, Тернопільський район, Тернопільська область .

У першому пункті наведено загальні технічні характеристики цієї земельної ділянки. Зазначено також, що земельна ділянка перебуває у приватній власності.

РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1 Затвердження проекту землеустрою з урахуванням передачі у власність

Геодезична робота в рамках землеустрою включає наступне [11-13]:

- Побудова геодезичного знімального фундаменту, який включає в себе застосування методів триангуляції, нівелювання, полігонометрії, трилатерації та вимірювання засічок.

- Різні види зйомок, такі як аерофототопографічні (зокрема контурні, стереотопографічні та комбіновані), фототеодолітні, теодолітні, нівелірні та кадастрові зйомки.

- Оновлення картографічних матеріалів, що виконується на основі аерофотозйомок з подальшим їх прив'язкою до існуючого геодезичного фундаменту.

- Внесення коригувань до планів та карт, включаючи додавання нових об'єктів і контурів або вилучення зниклих об'єктів і контурів на основі топографічних зйомок місцевості.

- Створення та оформлення картографічних матеріалів на основі результатів виконавчих зйомок.

- Визначення площ земельних ділянок зі складанням експлікації на основі вимірювань ліній та кутів на місці з використанням спеціальних формул.

Камеральні роботи проводяться для аналізу та обробки отриманих даних з топографо-геодезичних робіт, робіт з землеустрою та складання технічної документації з землеустрою стосовно встановлення меж земельної ділянки на місцевості [13].

Під час остаточної камеральної обробки систематизують, узагальнюють та перевіряють усі отримані матеріали, що стосуються як польярних, так і лабораторних досліджень. Особлива увага приділяється візуальним та лабораторним дослідженням

зразків гірських порід, фауни, мікрофауни та палеоботанічного матеріалу, якщо вони були зібрані. Результати лабораторних досліджень кожного типу гірських порід піддаються статистичній обробці, із наданням узагальнених висновків щодо їх характеристик.

Проект землеустрою щодо виділення земельної ділянки розроблений відповідно до вимог відповідно до положень статті 186-1 Земельного Кодексу України, і потребує обов'язкового узгодження з територіальним органом центрального виконавчого органу, що відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, а також з структурним підрозділом міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури.

Проект розроблено відповідно до кваліфікаційного сертифіката інженера Кучми М.Я. 013718 від 10.03.2017 року, на підставі договору 837 від 21.02.2023

Проект землеустрою розроблений ФОП «Кучма М.Я.» який для виконання цих завдань має на балансі 2 двочастотні GPS-приймачі RTK GNSS S660P, №S6626C123188560, на який видано Свідоцтво № 2197 від 27.05.2021 року про повірку ЗВТ чинне до 27.05.2022 року та RTK GNSS Galaxy G1, №SG1399117076859, на який видано сертифікат калібрування № 3798 від 29.06.2021 року про повірку ЗВТ чинне до 29.06.2022 року.

Після складання проекту землеустрою щодо виділення земельної ділянки, наступним етапом стало його узгодження відповідно до вимог статті 186-1 Земельного кодексу України. Згідно з пунктом 1 цієї статті, узгодження проектів землеустрою проводиться обов'язково в органах виконавчої влади, що відповідають за реалізацію державної політики в галузі земельних відносин.

Земельна ділянка, яка була запроектована, знаходиться в межах населеного пункту, що означає, що згідно з положеннями пункту 2 статті 186-1 Земельного кодексу, розроблений проект має бути поданий на узгодження до Управління архітектури та містобудування міської ради. Відповідно до положень пункту 4 статті 186-1, розробник проектної документації зобов'язаний подати завірену копію проекту

землеустрою на узгодження також до Управління архітектури та містобудування міської ради. Упродовж десятиденного періоду, починаючи з дати отримання заяви про розгляд проекту, Управління архітектури та містобудування повинне подати відповідь щодо свого ставлення до узгодження чи ж відмови з розглядом переліку зауважень. У разі отримання відмови, розробник проекту землеустрою має можливість своєчасно виправити вказані у відмові недоліки та подати документи на узгодження повторно. Таким чином, повторна відмова з новими зауваженнями щодо поданої документації є неправомірною [24].

Представлений проект землеустрою для відведення земельної ділянки був перевірений на відповідність вимогам законів та нормативно-правових актів, що застосовуються. Копія проекту землеустрою була надана разом з каталогами координат поворотних точок, меж охоронних зон та меж земельних угідь земельної ділянки у місцевій системі координат, а також із врахуванням накладених рекомендованих обмежень на земельну ділянку чи її частину.

З моменту отримання рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність фізична особа має строк одного року для реєстрації речового права на цю ділянку та отримання витягу про право власності.

Процес офіційного визначення та набуття державного факту речового права на нерухоме майно та їх обтяжень називається Державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Цей процес регулюється Законом України "Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [19]. Державна реєстрація здійснюється шляхом внесення відомостей до Державного реєстру прав.

Згідно з наведеним Законом, земельна ділянка розглядається як самостійний об'єкт нерухомого майна, який породжує суб'єктивні права. Державна реєстрація цього права здійснюється державним реєстратором або нотаріусом, як спеціальним суб'єктом, на якого покладені обов'язки державного реєстратора прав на нерухоме

майно згідно з пунктом 3 статті 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [20].

Особі, яка візьме на себе обов'язок здійснення державної реєстрації, доручено перевірку поданих документів на відповідність чинному законодавству, а також зіставлення наданих аплікантом даних з вже зареєстрованими. Основною умовою для проведення реєстраційних дій у відношенні до земельної ділянки є наявність документа, що підтверджує її реєстрацію в Державному земельному кадастрі. Це обумовлено тим, що при наявності відомостей в Земельному кадастрі така земельна ділянка розглядається як вже сформована.

Для отримання витягу про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись до реєстраційної служби за місцем розташування земельної ділянки. При цьому потрібно мати при собі оригінал рішення Тернопільської міської ради, яким затверджено проект землеустрою та передачу земельної ділянки у власність. Також необхідно пред'явити оригінал витягу з Державного земельного кадастру та квитанцію про оплату державної реєстрації, а також правовстановлюючі документи заявника або документ, що підтверджує його право діяти від імені власника, у разі подання документів уповноваженою особою.

3.2 Особливості встановлення меж земельних ділянок

Під час володіння або користування земельною ділянкою можуть виникати різноманітні питання, особливо ті, які стосуються визначення її меж. Деякі з цих питань можуть ускладнити процес встановлення меж ділянок, або навіть викликати серію судових позовів між сусідами. Далі ми розглянемо ці проблеми більш детально та обговоримо можливі шляхи їх вирішення [21].

Часто у власників земельних ділянок виникає питання про необхідність встановлення та закріплення межі земельної ділянки за допомогою межових знаків. Особливо це актуально, коли ділянка вже використовується протягом тривалого часу

і має кадастровий номер, зареєстрований у Державному земельному кадастрі. Проте згідно з довгостроковою практикою, межі такої ділянки можуть змінюватися з різних причин. Для підтвердження цих змін і контролю над ділянкою необхідно проводити топографо-геодезичні роботи. Це важлива процедура, оскільки на основі актуальних землевпорядних документів будуть внесені відповідні дані до Чергового кадастрового плану території.

Ще одним важливим аспектом у контексті "встановлення меж земельних ділянок" є ситуація, коли генеральний план адміністративної одиниці, в межах якої розташована земельна ділянка, може бути застарілим або відсутнім, а також може бракувати плану зонування території та інших топографо-геодезичних матеріалів. Це створює проблеми у якісному розробленні.

Ще однією проблемою, яка виникає при встановленні (відновленні) меж земельних ділянок, є те, що генеральний план адміністративної одиниці, де розташована ділянка, може бути застарілим, відсутнім або неактуальним, так само як і плани зонування території, або актуальні топографічні плани та інші матеріали. Це призводить до того, що немає можливості якісно розробити документацію щодо відновлення меж. Причиною відсутності цієї документації може бути недостатнє фінансування. Все це породжує конфліктні ситуації між власниками земельних ділянок та гальмує розвиток територій [22].

Проте найбільш поширеною проблемою під час встановлення меж є те, що розміри земельних ділянок, які фактично використовуються, можуть не відповідати розмірам, визначеним у правовстановлюючих документах (наприклад, у Державному Акті, виданому раніше, до запровадження Державного земельного кадастру). Під час обробки початкових та вторинних геодезичних вимірів можуть виникати деякі розбіжності у розмірах земельних ділянок. У деяких державних актах межі земельних ділянок можуть бути визначені вручну, а довжини можуть бути вказані у десятих частках метра. Це ускладнює уникнення розбіжностей, і, ймовірно, ці розбіжності будуть більшими за нормативно встановлені, особливо щодо площі та

довжини сторін земельних ділянок. Усе це, знову ж таки, призводить до конфліктів між сусідами.

Щодо законодавства, обов'язковість встановлення меж земельних ділянок закріплена в Земельному кодексі України, оскільки цей процес є необхідною частиною кадастрових робіт. Проте це питання часто залишається невирішеним на тривалий період через суперечки між власниками землі. Ця проблема виникає внаслідок відсутності вчасно розроблених генеральних планів населених пунктів та схем планування адміністративно-територіальних одиниць.

Ще одним ключовим аспектом при встановленні меж земельних ділянок є точність проведення геодезичних робіт. На жаль, ця процедура не має чіткого закріплення та стандартизації в чинному законодавстві. Використовувані прилади в роботі сучасних землевпорядних установ відрізняються за своєю точністю вимірювань, що суттєво впливає на результати робіт. Тому на рівні законодавства важливо встановити чіткі стандарти точності виконання геодезичних робіт і визначити адміністративні або законодавчі санкції за їх порушення. Неточне визначення поворотних точок може призвести до накладання однієї ділянки на іншу, що може ускладнити внесення їх даних до Державного земельного кадастру і породити тривалі судові процеси [23].

Висновки до розділу 3

Питання визначення меж земельних ділянок на місцевості має велике значення в сучасних умовах. Володіння земельною ділянкою юридичною особою без встановлення її меж на місцевості не є достатнім. Необхідно оформлення меж відповідно до всіх вимог, які встановлені земельним законодавством.

При встановленні меж не рідко виникають земельні спори, оскільки часто фактична площа та розміри земельних ділянок на місцевості відрізняються від даних, зазначених у первинній документації. В процесі відновлення меж часто виникає ситуація накладання площ земельних ділянок одна на одну. Ці проблеми

виникають через застарілість генеральних планів населених пунктів, схем планування території, відсутність чітко визначених меж адміністративних одиниць та інші фактори.

ВИСНОВКИ

У дослідженні розкрито як теоретичні, так і практичні аспекти процесу відведення меж земельних ділянок. Виявлено, що розробка проектних рішень у рамках землеустрою передбачає певний порядок послідовних та взаємопов'язаних дій, які узагальнено у землевпорядному процесі. Цей процес, у свою чергу, включає підготовчі і проектні роботи, пов'язані зі складанням документації землеустрою та виконанням проекту на місцевості. Таким чином, всі проектні, технічні, економічні документи і матеріали, що обґрунтовують заходи з використання та охорони земель, формуються під час розробки проекту землеустрою.

Процес розробки та введення в дію проекту землеустрою для відведення земельної ділянки складається з таких етапів: отримання дозволу на розробку проекту землеустрою, складання та погодження проекту, реєстрація ділянки у земельному кадастрі, затвердження проекту, реєстрація права власності на ділянку у державному реєстрі речових прав.

Проект землеустрою був розроблений відповідно до чинного законодавства на підставі заяви замовника Бочар М.О. та рішення сесії Збараської міської ради. Загальна площа відведеної ділянки становить 0.1824 гектара, і особливо цінних ґрунтів на ній не виявлено.

Для визначення координат точок повороту меж ділянки було проведено тахеометричну зйомку земельної ділянки. Роботи з визначення координат були виконані за допомогою GPS-приймачі RTK GNSS S660P, №S6626C123188560 та RTK GNSS Galaxy G1, №SG1399117076859. На основі результатів топографічної зйомки було складено план меж ділянки. Проектом землеустрою передбачено такі складові, як: розрахунки площі ділянки; кадастровий план; перелік обмежень, які стосуються використання ділянки; інформацію щодо встановлених межових знаків; дані про межі охоронних зон та зон спеціального призначення земель; матеріали з перенесення меж ділянки на місцевість.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР . URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 23.02.2024)
2. Кодекс цивільного захисту України: Кодекс України від 02.10.2012 р. № 5403-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text>
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 15.01.2024)
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 25.05.2021).
5. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>. (дата звернення: 25.05.2021).
6. Бамбіндра Д. І. Земельне законодавство потребує вдосконалення / Д. Бамбіндра, В. Слінчук // Землеустрій і кадастр. - 2005. - № 4. -С. 3-5.
7. Богіра М. С. Земельна реформа в Україні: наслідки і перспективи / М. С. Богіра // Землевпорядний вісник. - 2006. - № 4. - С. 35-37.
8. Германское право. Ч. I. Гражданское уложение: пер. с нем. / Серия: "Современное зарубежное и международное частное право". – М.: Международный центр финансовоэкономического развития, 1996. – 552 с.
9. Swedish Land and Cadastral Legislation / Mattsson H., Österberg T. – Stockholm: KTH Högskoletryckeriet, 1998. – 330 p.
10. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр.. Бочар М.О. 2023 р.
11. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). Веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення: 15.02.2024)

12. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (із змінами та доповненнями), затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 і зареєстрована Мінюстом України 06.2010 за № 391/17686. Вебсайт: <https://minjust.gov.ua/m/vstanovlennya-mej-zemelnoi-dilyanki-v-naturina-mistsevosti> (дата звернення: 05.02.2024)

13. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України № 19 від 17.02.2000. Веб-сайт: <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php> (дата звернення: 04.02.2024)

14. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Р.А. Землевпорядне проектування: розроблення проектів землеустрою щодо встановлення (відновлення) та зміни меж населених пунктів: навчальний посібник. Херсон : Олді-плюс, 2019. 180 с

15. Третяк А. М. Землеустрій: підручник. Херсон : Олді-плюс, 2019. 520 с

16. Костецька Я.М. Геодезичні прилади. Частина 2.Електронні геодезичні прилад - Львів: ШЗМН, 2000 - 324 с. Веб-сайт: Геодезичні прилади (дата звернення: 29.05.2023)

17. Горлачук В.В., Семенчук І.М., Анисенко О.В., Мацко П.В. Геодезія: навчальний посібник (стереотипне видання). Херсон : Олді-плюс, 2019. 252 с

18. Азімов Ч. Н., Сібільов М. М., Борисова В. І. Цивільне право України. Частина перша (Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти). Харків: Право, 2000. 368 с

19. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності від 17.02.2011 р. №3038-VI. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 05.02.2024).

20. Закон України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. №1952-IV. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 03.03.2024).

21. Третяк А.М. Сучасний землеустрій як самостійна галузь наукового знання. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. НУБіП. 2013. №3.10-18 с
22. Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ). Вебсайт: <https://www.shels.com.ua/document.htm?doc=150> (дата звернення 25.02.2024)
23. Право власності на землю. Захист права власності / Л.М. Горбунова, С.В. Богачов, І.Ф. Іванчук, Н.А. Кубар; Міністерство юстиції України – К.: [ТОВ «Поліграф-Експрес»], 2006. – 60 с. – Бібліогр.: с.58-59.
24. Постанова Кабінету Міністрів України №677 від 26.05.04 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок». Веб-сайт: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/76596223> (дата звернення: 10.02.2024)

ДОДАТКИ

Фізична - особа підприємець
Кучма Мар'ян Ярославович

Кваліфікаційний сертифікат інженера

Кучми М.Я. №013718 від 10.03.2017 року

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

щодо відведення земельної ділянки,
 цільове призначення якої змінюється
 із земель для ведення особистого селянського господарства
 у землі для будівництва і обслуговування житлового будинку,
 господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Замовник: гр.Бочар Михайло Олексійович

Земельна ділянка розташована: Тернопільська область

Тернопільський район с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності
 площа 0.1824

Кадастровий номер ділянки 6122481500:02:002:0400

Фізична - особа підприємець



Handwritten signature of Myroslav Kuchma

Кучма М.Я.



Ідентифікаційний номер 3266401318

Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб

Фізичних осіб - підприємців та громадських формувань

№2 642 000 0000 008563 від 02.11.2016 року

Збараж - 2023

ЗМІСТ

- 1 Пояснювальна записка
- 1.1 Заява щодо дотримання вимог ст.28 ЗУ «Про землеустрій»
- 1.2 Завдання на виконання робіт
- 1.3 Документи, що посвідчують особу землевласника (землекористувача)
- 1.4 Копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою
- 1.5 Копія Витягу з ДРРП на нерухоме майно про реєстрацію права власності №281940321 від 29.10.2021 року
- 1.6 Рішення про затвердження детального плану території
- 1.7 Детальний план території
- 1.8 Викопіювання з місця розташування земельної ділянки
- 2 Матеріали землевпорядного проектування
- 2.1 План відведення земельної ділянки
- 2.2 План зон обмежень на земельну ділянку (за наявності)
3. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки
4. Кадастровий план земельної ділянки
5. Витяг із відповідної містобудівної документації (для потреб, пов'язаних із забудовою)
6. Відомість контролю та коректури

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Підстава проведення землеустрою

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) гр.Бочара Михайла Олексійовича Тернопільська область, Тернопільський район, с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності на території Тернопільського району Тернопільської області розроблений на підставі договору №837 від 21.02.2023 р. на завдання на виконання робіт.

2. Основні відомості про об'єкт землеустрою

Земельна ділянка, за рахунок якої передбачається відведення, має наступні характеристики:
- 77 місцезорозташування - Тернопільська область, Тернопільський район, с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності;

- 77 категорія земель за основним цільовим призначенням - землі сільськогосподарського призначення (код - 100);

- 77 цільове призначення - для ведення особистого селянського господарства, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 01.03;

- 77 склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - рілля (001.01).

Згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, земельна ділянка площею 0.1824 га Тернопільська область, Тернопільський район, с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності на території Збараської міської ради належить гр.Бочару Михайлу Олексійовичу на підставі Рішення Збараської міської ради VIII/11/55 від 09.10.2021 р..

Кадастровий номер земельної ділянки - 6122481500:02:002:0400.

На момент розробки даного проекту земельна ділянка, що відводиться, не передана в оренду чи користування, форма власності - приватна.

3. Використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-III.
2. Закон України "Про землеустрій", м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-IV.
3. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт", м. Київ, 02.10.2012 р., №5394- VI.
4. Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., №161-XIV.
5. Закон України "Про державний земельний кадастр", м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-VI.
6. "Порядок ведення Державного земельного кадастру" затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.
7. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", м. Київ, від 28.04.2021, №1423-IX.

4. Використані норми і правила у сфері землеустрою

Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Проект відповідає статті 50 Закону України «Про землеустрій» та іншим нормативно-правовим актам.

5. Використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель

Не використовувалися.



6. Використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року

В проекті використана інформація Державного земельного кадастру про право власності і речові права на земельній ділянці з кадастровим номером 6122481500:02:002:0400.

Викопіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що проектується, додається.

7. Використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду
Не використовувались.

8. Використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту земельна ділянка знаходиться у сільській зоні (зона житлової забудови). Викопіювання додається.

9. Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання)

Не проводились.

10. Опис та обґрунтування проектного рішення

Даним проектом передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроєктована земельна ділянка буде віднесена до:

- 17 категорія земель - землі житлової та громадської забудови (код - 200);

- 17 цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 02.01;

- 17 склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) (0.1824 га) (код - 012.00).

Відповідно до п.2 ст.20 Земельного кодексу України, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу; земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Відповідно до п.3 статті 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

11. Інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення)

Не проводилися.

12. Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру)

Об'єкти нерухомого майна на земельній ділянці відсутні.



«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Замовник

(підпис)

Бочар М.О.

(ім'я та прізвище)

М.П.

21

02

2023

Додаток 1

до типового договору

№837 від 21.02.2023 р.

ЗАВДАННЯ на виконання робіт

Виконувана робота: виготовлення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Підставою для виконання роботи є: заява замовника

Характеристика об'єкта:

- 1) місце розташування: Тернопільська область, Тернопільський район, с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності
- 2) форма власності: приватна
- 3) Цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства

Вихідні дані:

- 1) заява замовника;
- 2) розмір земельної ділянки: **0.1824 га**
- 3) вкопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проект землеустрою тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;
- 4) наявні обмеження та сервітуту: відсутні
- 5) умови надання земельної ділянки: у власність
- 6) копія інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) виготовляється у трьох примірниках (один - замовнику, другий - органу земельних ресурсів, третій - Державному фонду документації із землеустрою).

Технічне завдання складено:

Виконавець: ФОП "Кучма Мар'ян Ярославович"

(ім'я та прізвище)

21

02

2023

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 281940321
 Дата, час формування: 29.10.2021 11:35:26
 Витяг сформовано: Ярошко Андрій Віталійович, Збаразька міська рада, Тернопільська обл.
 Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 48688887, дата і час реєстрації заяви: 27.10.2021 09:19:25, заявник: Бочар Михайло Олексійович

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2491519461000
 Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
 Кадастровий номер: 6122481500:02:002:0400
 Опис об'єкта: Площа (га): 0.1824

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 44730817
 Тип права власності: Право власності
 Дата, час державної реєстрації: 27.10.2021 09:19:25
 Державний реєстратор: Ярошко Андрій Віталійович, Збаразька міська рада, Тернопільська обл.
 Підстава для державної реєстрації: рішення органу місцевого самоврядування, серія та номер: VIII/11/55, виданий 18.10.2021, видавник: Збаразька міська рада
 Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 61236580 від 29.10.2021 11:34:03, Ярошко Андрій Віталійович, Збаразька міська рада, Тернопільська обл.
 Форма власності: приватна
 Розмір частки: 1/1
 Власники: Бочар Михайло Олексійович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 1823303710, країна громадянства: Україна

Витяг сформував: Ярошко А.В.

Підпис:



РР-408.003

ЗМІСТ		Примітки
Позначення	Найменування	
	Титульний аркуш	
	Зміст	
	Склад проекту	
	Відомості про учасників проектування	
	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	
	1. ВИХІДНІ ДАНІ	
Від 18.02.2022 р. № VIII/14/86	Рішення Збарзької міської ради	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	2. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
	Загальні положення.	
	РОЗДІЛ 1. Просторово-планувальна організація території.	
	РОЗДІЛ 2. Землеустрій та землекористування.	
	РОЗДІЛ 3. Обмеження у використанні земельної ділянки.	
	РОЗДІЛ 4. Функціональне зонування території	
	РОЗДІЛ 5. Забудова території та господарська діяльність.	
	РОЗДІЛ 6. Транспортна мобільність та інфраструктура.	
	РОЗДІЛ 7. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	
	РОЗДІЛ 8. Інженерна підготовка та благоустрій території.	
	РОЗДІЛ 9. Першочергові заходи із реалізації детального плану території	
	РОЗДІЛ 10. Основні техніко-економічні показники.	
	3. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
ГП-1	Схема розташування території в системі розселення (вкопійовання з генерального плану с. Вищі Луб'янки Збарзького району. М 1 : 2000).	
ГП-2	Ситуаційна схема розташування земельної ділянки (фрагмент супутникової фотозйомки).	
ГП-3	План існуючого використання території. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1 : 500.	
ГП-4	Проектний план. М 1 : 500.	
ГП-5	Схема інженерного забезпечення території. М.1:500.	

ПОГОДЖЕНО:

Директор ТОКП «Містобудівельник»



2022 р.

Ярослав КОЗИНА

ЗАТВЕРДЖЕНО

Збараський міський голова

Р. ПОЛІКРОВСЬКИЙ

2022 р.

ЗАВДАННЯ

на розроблення містобудівної документації
для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у селі Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області

№ п/п	Складова завдання	Зміст
1	Вид містобудівної документації	детальний план території
2	Підстава для проектування	рішення сесії Збараської міської ради від 18.02. 2022 року № VIII/14/86
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Виконком Збараської міської ради
4	Розробник містобудівної документації	ТОКП «Містобудівельник» адреса: м. Тернопіль, вул. Грушевського, 8 ФО – П Кучма Мар'ян Ярославович адреса: м. Збараж, вул. Симоненка, 19
5	Строк виконання	згідно з договором
6	Мета розроблення детального плану	- уточнення положень генерального плану - зміна цільового призначення земельної ділянки - визначення всіх планувальних обмежень використання території - уточнення планувальної структури і функціонального призначення території
7	Опис території відповідно до чинної містобудівної документації	земельна ділянка площею 0,1824 га згідно генплану с. Вищі Луб'янки розташована в районі житлової садиби
8	Опис меж території	ділянка межусь: - із сходу, півдня і півночі – із землями сільськогосподарського призначення - із заходу – із присадибною земельною ділянкою
9	Перелік проектних рішень	- будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд

№ п/п	Складова завдання	Зміст
10.	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	<ul style="list-style-type: none"> - за вимогами «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р №926 - за вимогами розділу 6 ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території» (з врахуванням прим. 4.3): - схема розташування території в системі розселення (викопіювання з генплану села Ваци Луб'янки Тернопільського району М 1 : 2000) - ситуаційна схема розташування земельної ділянки (фрагмент супутникової фотозйомки); - план існуючого використання території, схема планувальних обмежень М 1 : 500; - проектний план М 1 : 500 - схема інженерного забезпечення М 1 : 500
11.	Склад текстових матеріалів	<ul style="list-style-type: none"> - пояснювальна записка за вимогами «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (розділ VIII), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р №926 та за вимогами розділу 6 ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території» (з врахуванням прим. 4.3): - 1.Просторово-планувальна організація території - 2. Землеустрій та землекористування - 3. Обмеження у використанні земельної ділянки - 4. Функціональне зонування території - 5. Забудова території та господарська діяльність - 6. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації - 7. Інженерна підготовка та благоустрій території - 8. Першочергові заходи із реалізації рішень ДПП - 9. Основні техніко-економічні показники
12.	Перелік основних техніко-економічних показників	згідно з вимогами додатку В ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території»(з врахуванням прим. 4.3. та прим.4 табл. В1)
13.	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробці окремих розділів схем планування та їх тиражування	відсутні
14.	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	- згідно з вимогами додатку Б ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території»
15.	Перелік супровідних документів, що доповнюють містобудівну документацію	<ul style="list-style-type: none"> - протоколи проведення громадського обговорення проекту містобудівної документації - протокол розгляду проекту містобудівної документації на архітектурно-містобудівній раді; - рішення сесії міської ради щодо затвердження містобудівної документації.
16.	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	без потреби

№ п/п	Складова завдання	Зміст
17	Вимоги до забезпечення державних інтересів	відсутні
18	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	схему (розподіл) інженерно-технічних засобів цивільного захисту (цивільної оборони) не розроблено
19	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	відсутні
20	Перелік і кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	відсутні
21	Формат електронного документу містобудівної документації	відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р №632
22	Основні вимоги до програмного забезпечення, в т. геоінформаційних систем та технологій	відсутні
23	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію	
24	Необхідність розробки звіту про стратегічну екологічну оцінку	не розробляється (відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»)
25	Додаткові вимоги	формування земельної ділянки для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд даним детальним планом не передбачається

Начальник відділу архітектури
та містобудування Збаразької
міської ради



Володимир РАТУШНЯК

Головний архітектор проекту



Ярослав КОЗИНА

Інженер – землевпорядник



Мар'ян КУЧМА



додаток до завдання на розроблення
детального плану території

**Викопіювання з генерального плану с. Вищі Луб'янки
Тернопільського району Тернопільської області
М 1 : 2 000**



місце розташування земельної ділянки
для будівництва житлового будинку,
господарських будівель та споруд

Начальник відділу архітектури та
містобудування Збаразької
міської ради

Володимир РАТУШНЯК

Головний архітектор проекту

Ярослав КОЗИНА



ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Проект детального планування території виконаний з метою виявлення та уточнення територіальних ресурсів функціонального використання території для містобудівних потреб, визначає планувальну організацію і розвиток території, функціональне призначення та параметри забудови окремої земельної ділянки для розміщення об'єктів будівництва.

Детальний план території (надалі ДПТ) розроблений на підставі наступних матеріалів та документів:

- рішення сесії Збараської міської ради від 18.02.2022 року № VIII/14/86;
- завдання на розроблення ДПТ із врахуванням вимог:
 - Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
 - ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
 - «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926;
 - ДБН Б.2.2-12:2019 – «Планування і забудова території»
 - ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
 - Генерального плану с. Вищі Луб'янки Збараського району, розробленого Республіканським проектним інститутом по землевпорядкуванню «УКРЗЕМПРОЕКТ» (м. Київ) у 1969 році;

Детальний план території для будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області розроблений на підставі рішень сесії Збараської міської ради, з врахуванням наявних земельних ресурсів населеного пункту та планувальних обмежень з використання території, що передбачені затвердженим генеральним планом села.

Головною метою ДПТ є планувальне обґрунтування можливості розміщення на земельній ділянці вказаної забудови з врахуванням планувальної організації оточуючої забудови, транспортної інфраструктури та інженерних мереж, а також визначення функціонального та цільового призначення ділянки.

РОЗДІЛ 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.

Ділянка ДПТ площею 0.1824 га розташована в північно-східній частині села в кварталі садибної забудови.

Згідно генерального плану села Вищі Луб'янки, розробленого Республіканським проектним інститутом по землевпорядкуванню «УКРЗЕМПРОЕКТ» (м. Київ) у 1969 році територія, на якій розташована земельна ділянка, визначена як територія садибної забудови.

Ділянка ДПТ вільна від забудови та зелених насаджень і перебуває у приватній власності гр. Бочара М.О.

Ділянка належить до території із звичайними геологічними умовами і придатна для будівництва. Джерел шкідливих викидів, інших факторів, що негативно впливають на екологічний стан території, не виявлено.

Вибрана територія не належить до санітарно-захисних зон від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань.

Враховуючи складену містобудівну ситуацію, будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області є можливим, не призведе до погіршення умов проживання мешканців села та не суперечить вимогам чинних державних стандартів, норм і правил, а також положенням генерального плану села Вищі Луб'янки.

РОЗДІЛ 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.

Земельна ділянка, на якій пропонується будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд, розташована в північно-східній частині села Виші Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області.

Кадастровий номер – 6122481500:02:002:0400.
Площа ділянки – 0,1824 га.

Цільове призначення земельної ділянки – для ведення особистого селянського господарства.

Земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Детальним планом пропонується наступне цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка).

Код згідно з класифікатором видів цільового призначення земель уточняється при виготовленні проекту землеустрою.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та завдання на проектування формування вказаної земельної ділянки детальним планом не передбачається.

Формування земельної ділянки та внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру буде виконано після затвердження детального плану території під час розроблення проекту землеустрою.

РОЗДІЛ 3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

3.1. Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки.

Ділянка ДПТ характеризується наступними планувальними обмеженнями:

- межі землекористування суміжних земельних ділянок;

3.2. Проектні обмеження у використанні земельної ділянки.

В результаті проектних рішень по розміщенню будівель та споруд на земельній ділянці встановлені наступні обмеження:

- дотримання протипожежних відстаней від існуючих будівель;

РОЗДІЛ 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Формування планувальної структури села Виші Луб'янки, розподіл території за функціональним використанням, у тому числі ділянки ДПТ, базується на містобудівних та планувальних рішеннях, закладених генеральним планом.

За функціональним призначенням ділянка передбачається під розміщення індивідуального житлового будинку, господарської будівлі, локальних очисних споруд.

Код виду функціонального призначення території – 10102.0 (територія житлової садибної забудови).

Крім будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, інших видів використання території не передбачено.

РОЗДІЛ 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Проект ДПТ враховує місце розташування ділянки, природні умови та планувальні обмеження, лінії регулювання забудови, червоні лінії, побажання замовника та інтереси власників земельних ділянок, що знаходяться за межами ділянки ДПТ, існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру, сучасні тенденції у сфері обслуговування і дозвілля мешканців.

- Проектне рішення детального плану території базоване на врахуванні :
- - існуючої планувальної структури населеного пункту;
 - - рішень генерального плану населеного пункту;
 - - існуючої мережі доріг і проїздів;
 - - існуючої мережі інженерних комунікацій;
 - - існуючих планувальних обмежень;
 - - інтересів власників суміжних земельних ділянок;

- - побажань та вимог замовника;
- - рішень органу місцевого самоврядування.

Ділянці ДПТ вільна від забудови та зелених насаджень і перебуває у приватній власності гр. Бочара М.О.

Основні наміри щодо будівництва – будівництво індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Нездіяні під забудову території на перспективу визначені як території благоустрою та зелених насаджень.

За межами ділянки ДПТ відсутні промислові, складські та об'єкти комунального призначення, що можуть негативно вплинути на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

Техніко-економічні показники (рекомендовані)

1. Площа забудови	- 170 м ²
2. Загальна площа житлового будинку	- до 250 м ²
3. Висота будівлі	- до 10 м

Мешканці проектного житлового будинку на території ДПТ використовуватимуть існуючу сформовану систему обслуговування населення села.

Параметри проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішень ДПТ допускаються уточненню, а саме: контури забудови, благоустрій тощо і визначаються ескізними намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною наступною ув'язкою з рішенням ДПТ.

У випадку необхідності у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

РОЗДІЛ 6. ТРАСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.

Проектом не передбачається змінювати проектну структуру дорожньо-транспортної мережі.

Основний під'їзд до ділянки ДПТ запроектовано з існуючої вулиці Гагаріна із виділенням ділянки сервітуту на правах проїзду через суміжну присадибну ділянку.

Рух існуючою вулицею здійснюється легковим автотранспортом та спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, забудови, підвезення замовлень тощо).

Громадський транспорт населеного пункту представлений автобусами (маршрутними таксі). Зупинка громадського транспорту знаходиться в радіусі пішохідної доступності до ділянки проектування.

Паркування та зберігання власного транспорту мешканців будинку передбачено на ділянці ДПТ.

РОЗДІЛ 7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.

Водопостачання.

До прокладання централізованого водопостачання відповідно до генерального плану села, забезпечення водою проектною забудовою передбачено від запроектованого на ділянці шахтного колодезя.

Підключення до мереж водопостачання здійснюватиметься згідно з технічними умовами, які видаються на стадії робочого проектування.

Водовідведення.

Враховуючи визначені терміни будівництва та виконання положень генерального плану села, передбачається господарсько-побутову каналізацію вирішити у варіантах:

- перший - із розміщенням на ділянці біологічної очисної установки для очищення господарсько-побутових стоків із випуском у фільтруючу траншею чи колодезь (обсяги стоків становитимуть до 1.0 м³/доба). Для повного очищення і знезаражування стічних вод

Поверхневі води відводяться з території відкритим способом через проектні канали до понижених місць.

Благоустрій території.

Благоустрій проектної ділянки передбачає покриття бетонними тротуарними плитками та озелененням (сад, газони, клумби).

Поводження з відходами та містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання на сусідніх ділянках.

Ділянка проектування повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена.

Для збирання побутових твердих відходів на земельній ділянці пропонується встановлення контейнерів.

Після реалізації детального плану та закінчення будівництва об'єкта, власник зобов'язаний укласти угоду із спеціалізованим підприємством на вивіз та утилізацію сміття.

Враховуючи, що в перелік об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля (стаття 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»), будівництво житлового будинку не входить, розділ «Охорона навколишнього природного середовища», який є звітом про стратегічну екологічну оцінку, детальним планом не розробляється.

РОЗДІЛ 9. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Черговість реалізації ДПТ.

Детальний план території реалізується в наступному порядку:

- затвердження ДПТ рішенням виконавчого комітету міської ради (громади);
- виготовлення проекту землеустрою на зміну цільового призначення земельної ділянки;
- отримання свідоцтва на право власності на земельну ділянку;
- виготовлення будівельного паспорта або робочого проекту на забудову земельної ділянки;
- повідомлення про початок виконання будівельних робіт;
- будівництво об'єкта містобудування;
- реєстрація повідомлення про завершення будівельних робіт;
- отримання права власності на об'єкт нерухомості.

Додаткові умови реалізації ДПТ

Примітка: Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» ДПТ підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011р. №555.

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

п.5. Пропозиції громадськості подаються у строк, визначений для проведення процедури громадського обговорення, який не може становити менш як 30 днів з дня оприлюднення проекту містобудівної документації на місцевому рівні.

п.6. Громадські слухання щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні проводяться у строк, визначений для проведення процедури громадського обговорення, але не раніше 10 днів з дня оприлюднення проекту містобудівної документації на місцевому рівні.

п. 8. Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах замовників містобудівної документації.

п. 9. Фінансування заходів щодо врахування громадських інтересів здійснюється за рахунок замовників містобудівної документації.

Детальний план території не підлягає експертизі.

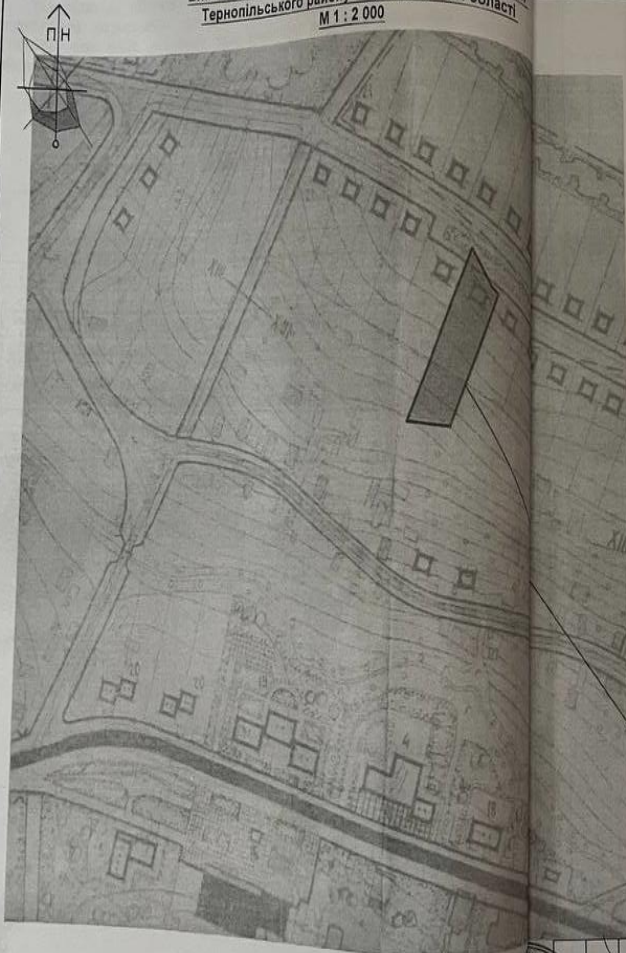
Відповідно до «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926, детальний план необхідно доповнити наступними супровідними документами:

- протокол проведення громадських слухань;
- протокол розгляду проекту детального плану на архітектурно-містобудівній раді;
- рішення сесії міської ради щодо затвердження детального плану

РОЗДІЛ 10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Показник
		га	0,1824
1	Площа території	м ²	170,0
2	Площа забудови	м ²	250,0
3	Площа покриття бетонною тротуарною плиткою	м ²	270,0
4	Площа щебеневого покриття (за межами ділянки ДПТ)	м ²	984,0
4	Площа озеленення	м ²	420,0
5	Площа городу	м ²	250,0
6	Загальна площа житлового будинку (орієнтовно), в т.ч.	м ²	90,0
6	Площа житлових приміщень	м	до 10,0
7	Висота будівлі		

Викопіювання з генерального плану с. Вищі Луб'янки
Тернопільського району Тернопільської області
М 1 : 2 000



ЕКСПЛІКАЦІЯ

- 1. Клуб з залом на 400 місць
- 4. Торговий центр (крамниця, їдальня, побутокмбінат)
- 5. Житовий будинок з кафе
- 11. Будинок піонерів
- 15. Монумент
- 18. Громадський будинок
- 19. Двоповерховий 8-квартирний житловий секційний будинок
- 20. Двоквартирний блокований житловий будинок з квартирами в двох рівнях

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

[Symbol]	Територія забудови житлових будинків
[Symbol]	Територія забудови громадських будинків
[Symbol]	Територія забудови торговельно-сервісних будинків
[Symbol]	Територія забудови культурно-спортивних будинків
[Symbol]	Територія забудови промислових будинків
[Symbol]	Територія забудови адміністративних будинків
[Symbol]	Територія забудови інших будинків
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з кафе
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з їдальнями
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з побутовими комбінатами
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з клубами
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з монументами
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з громадськими будинками
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з секційними будинками
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з блокованими будинками
[Symbol]	Територія забудови житлових будинків з квартирами в двох рівнях

місце розташування земельної ділячки



20Д - 2022 - ГП

Детальний план території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області

Зме	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Студія	Архус	Архусів
САП				Козіна Я.А.		ДПТ	1	
Розробив	Козіна Я.А.					ТОКП "МІСТОБУДІВЕЛЬНИК"		

Схема розташування території в системі розселення (викопіювання з Генерального плану с. Вищі Луб'янки Тернопільського району. М 1 : 2000).

-31-

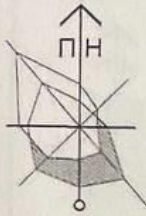


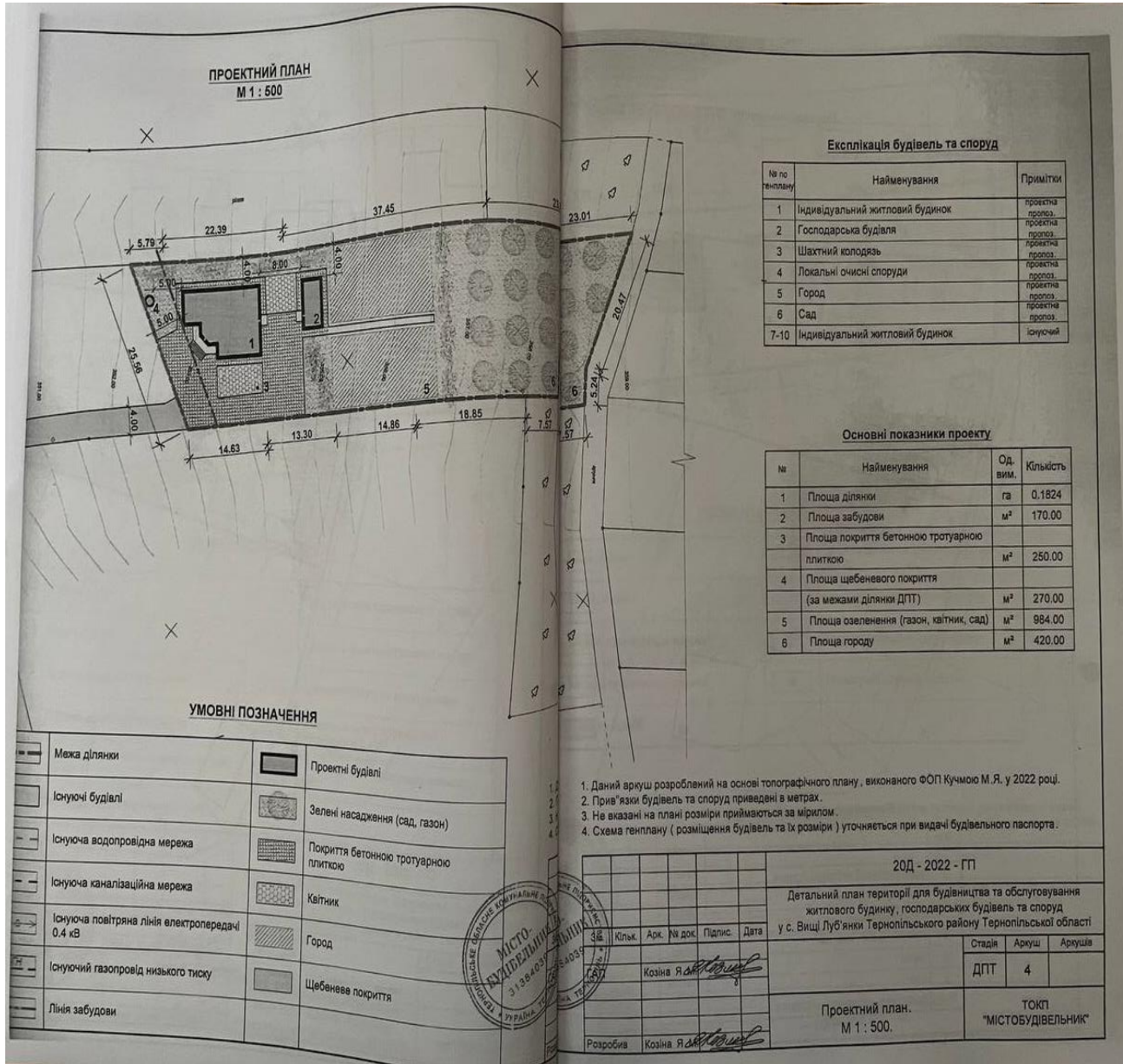
Схема розташування земельної ділянки
(фрагмент супутникової фотозйомки)



місце розташування земельної ділянки

1. Даний аркуш розглядати разом з арк. ГП-3, ГП-4.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис.	Дата	20Д - 2022 - ГП		
						Детальний план території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області		
						Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Козіна				ДПТ	2	
Розробив		Козіна				Схема розташування земельної ділянки (фрагмент супутникової фотозйомки).		ТОКП "МІСТОБУДІВЕЛЬНИК"



Експлікація будівель та споруд

№ по нумерації	Найменування	Примітки
1	Індивідуальний житловий будинок	проектна пропоз.
2	Господарська будівля	проектна пропоз.
3	Шахтний колодезь	проектна пропоз.
4	Локальні очисні споруди	проектна пропоз.
5	Город	проектна пропоз.
6	Сад	проектна пропоз.
7-10	Індивідуальний житловий будинок	існуючий

Основні показники проекту

№	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Площа ділянки	га	0.1824
2	Площа забудови	м ²	170.00
3	Площа покриття бетонною тротуарною плиткою	м ²	250.00
4	Площа щебеневого покриття (за межами ділянки ДПТ)	м ²	270.00
5	Площа озеленення (газон, квітник, сад)	м ²	984.00
6	Площа городу	м ²	420.00

- Даний аркуш розроблений на основі топографічного плану, виконаного ФОП Кучмою М.Я. у 2022 році.
- Прив'язки будівель та споруд приведені в метрах.
- Не вказані на плані розміри приймаються за мірилом.
- Схема генплану (розміщення будівель та їх розміри) уточнюється при видачі будівельного паспорта.



20Д - 2022 - ГП			
Детальний план території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області			
№	Кільк.	Арк.	№ док.
3	1	1	1
Козіна Я.А.	<i>[Signature]</i>		
Розробив	Козіна Я.А.	<i>[Signature]</i>	
Проектний план. М 1 : 500.		ТОКП "МІСТОВУДІВЕЛЬНИК"	

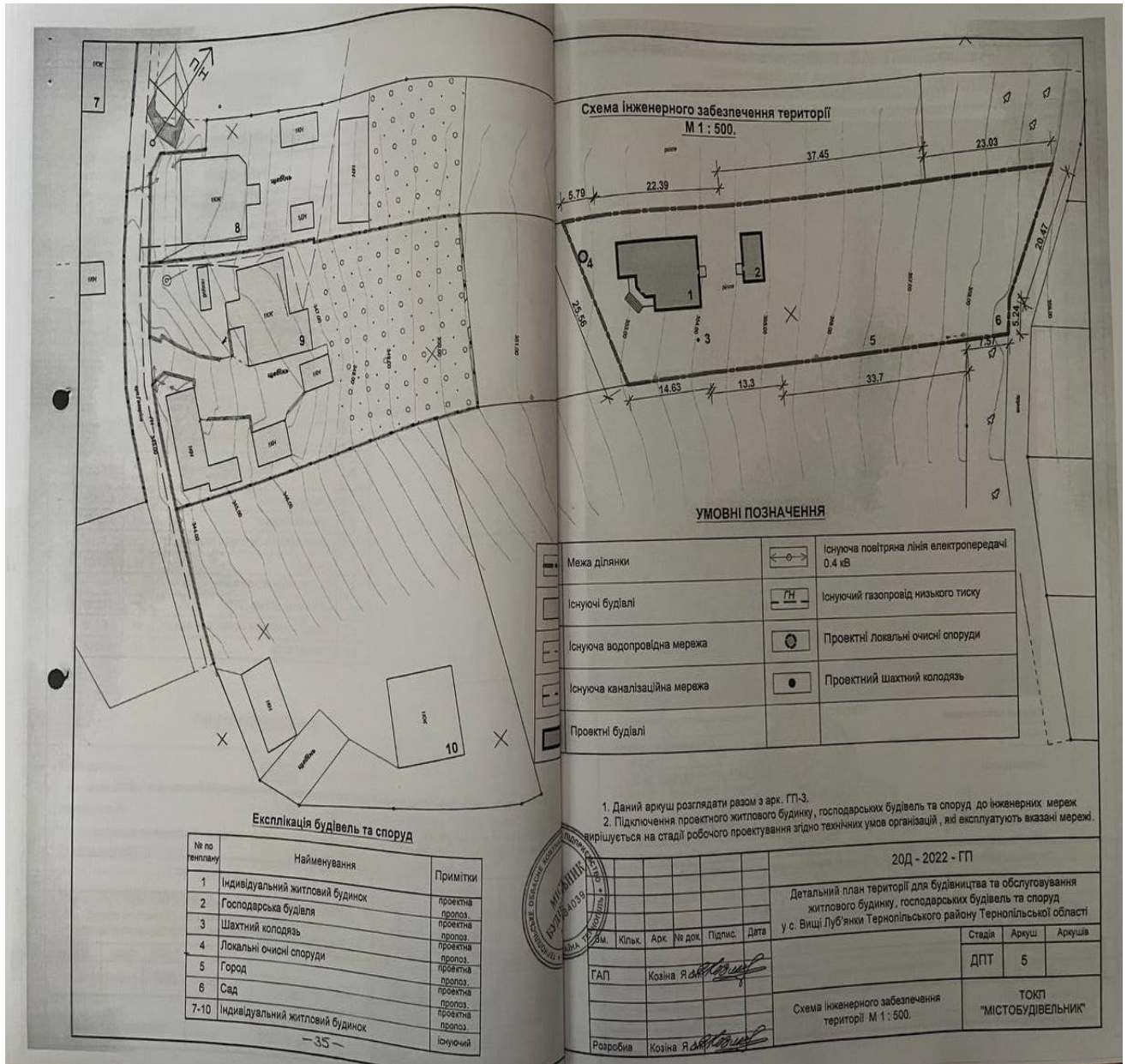


Схема інженерного забезпечення території
М 1 : 500.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

—	Межа ділянки		Існуюча повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ
□	Існуючі будівлі		Існуючий газопровід низького тиску
○	Існуюча водопровідна мережа		Проектні локальні очисні споруди
●	Існуюча каналізаційна мережа		Проектний шахтний колодезь
□	Проектні будівлі		

Експлікація будівель та споруд

№ по реєстру	Найменування	Примітки
1	Індивідуальний житловий будинок	Проектна пропоз.
2	Господарська будівля	Проектна пропоз.
3	Шахтний колодезь	Проектна пропоз.
4	Локальні очисні споруди	Проектна пропоз.
5	Город	Проектна пропоз.
6	Сад	Проектна пропоз.
7-10	Індивідуальний житловий будинок	Існуючий

1. Даний аркуш розглядати разом з арк. ГП-3.
2. Підключення проектної житлового будинку, господарських будівель та споруд до інженерних мереж вирішується на стадії робочого проектування згідно технічних умов організацій, які експлуатують вказані мережі.




						20Д - 2022 - ГП		
						Детальний план території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд у с. Вищі Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис.	Дата	Стадія	Аркуш	Аркуші
ГАП	Козіна	Я.Д.		<i>[Signature]</i>		ДПТ	5	
Розробив	Козіна	Я.Д.		<i>[Signature]</i>		Схема інженерного забезпечення території М 1 : 500.		ТОКП "МІСТОБУДІВЕЛЬНИК"

ВИКОПЮВАННЯ З МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
 с.Вищі Луб'янки, вул.Незалежності
 Тернопільського району Тернопільської області
 кадастровий номер - 6122481500:02:002:0400



Масштаб 1:10000

Умовні позначення:

 - межа земельної ділянки

Виконавець



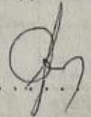
Площа земельної ділянки S=0.1824 га

Кучма М.Я.

я, Бочар Михайло Сергійович

зобов'язуюсь надати доступ відповідним службам, в разі необхідності, для обслуговування та ремонту наявних на моїй земельній ділянці наземних та підземних комунікацій.

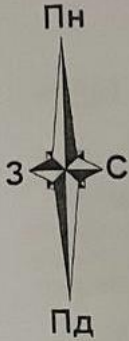
21 лютого 2023р.

 Бочар М.О.

(дата)

ПЛАН ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Обмеження та обмеження на земельній ділянці - відсутні

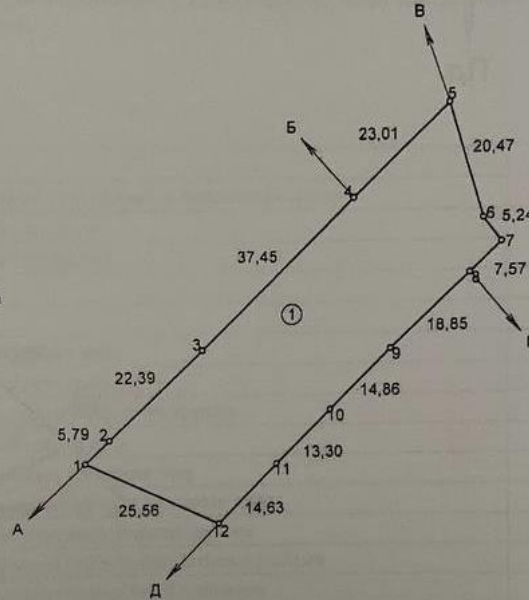


ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Усього земель (гектарів)	Землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво
Група	012
Підгрупа	00
Площа земельної ділянки: 0.1824	0.1824
в т.ч. в зоні дії обмежень: 0	0

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

- від А до Б землі гр.Шаварський І. М.
(кад. номер 6122481500:02:002:0274)
- від Б до В землі гр.Шаварський І. М.
(кад. номер не визначено)
- від В до Г землі загального користування (польова дорога)
(кад. номер не визначено)
- від Г до Д землі гр.Мудра Г. З.
(кад. номер 6122481500:02:002:0075)
- від Д до А землі гр.Бочар М. О.
(кад. номер 6122481500:02:002:0385)



ПОКОНТУРНА ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

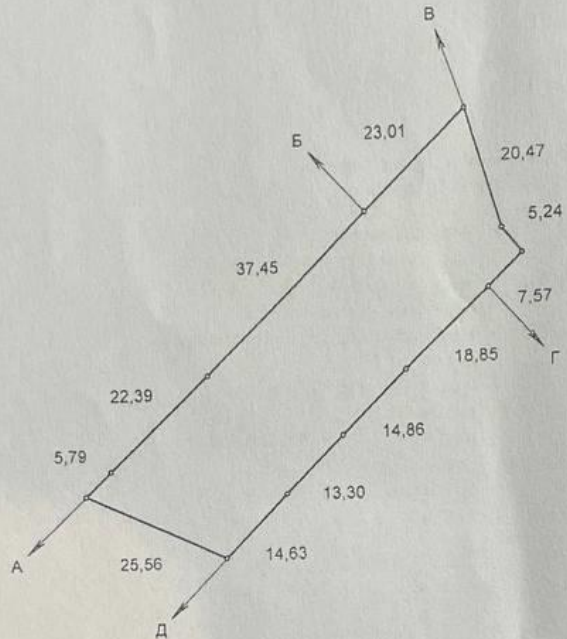
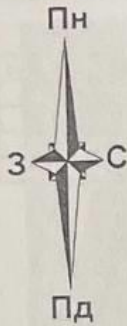
№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,1824
1	012.00	Землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	0,1824

Землевласник/землекористувач	гр.Бочар Михайло Олександрович		
Місце розташування зем. ділянки	Тернопільська область, Тернопільський район, с.Висі Луб'янки, вул.Незалежності		
Умови надання	у власність		
Категорія земель	землі житлової та громадської забудови		
Проекте цільове призначення земельної ділянки в межах категорії	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (пріпр. адм.б. ділянка) (код згідно КВЦПЗ - 02.01)		
Керівник	М.Я.Кучма	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення	Масштаб: 1:100
Виконав	Я.О.Цембронський		
Перевірив	М.Я.Кучма		
		План відведення земельної ділянки	



ПЛАН ЗОН ОБМЕЖЕНЬ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Обмеження та обмеження на земельній ділянці - відсутні



ОПИС МЕЖ

- від А до Б землі гр.Шаварський І. М.
(кад. номер 6122481500:02:002:0274)
- від Б до В землі гр.Шаварський І. М.
(кад. номер не визначено)
- від В до Г землі загального користування (польова дорога)
(кад. номер не визначено)
- від Г до Д землі гр.Мудра Г. З.
(кад. номер 6122481500:02:002:0075)
- від Д до А землі гр.Бочар М. О.
(кад. номер 6122481500:02:002:0385)

Площа земельної ділянки 0,1824 га



гр.Бочар Михайло Олександрович

Тернопільська область, Тернопільський район, с.Вищі Лубянки, вул.Незалежності

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)

Керівник	<i>[Signature]</i>	М.Я.Кучма	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється	Масштаб	1:1800	Лист	1
Виконав	<i>[Signature]</i>	Я.О.Цембрівський		План зон обмежень на земельну ділянку	Земельний кадастр	3/6640	ФОРМ № 1
Переніс	<i>[Signature]</i>	М.Я.Кучма		Дата	2023	Місце	



КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 6122481500:02:002:0400



ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ (НА МІСЦЕВІСТЬ) МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перенесення меж земельної ділянки та меж охоронних зон (у разі наявності) відбудеться згідно креслення в поворотних точках меж земельної ділянки, які позначені прапорцями, після затвердження проекту землеустрою.

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Відомість про встановлені межові знаки додається.

ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
001.01	рілля	0.1824

ПРОЕКТНА ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№ угіддя	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,1824
1	012.00	Землі зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	0,1824

Площа = 0,1824 га
Периметр = 209,12 м

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

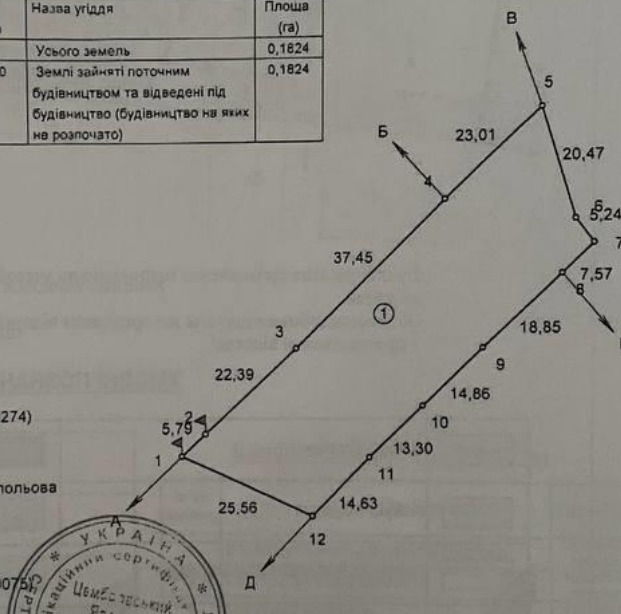
- 2 - поворотні точки
- 5,79 - міри ліній
- ▲ - проектні межові знаки для закріплення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж охоронних зон

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК (ТА ПРОЕКТНИХ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Назва міжового знаку	Відстань (м)	Координати ШКЗ(2) (м)	
			X	Y
1	1001	5,79	5 493 859 010	2 254 524 050
2	1002	22,39	5 493 883 020	2 254 528 250
3	3	37,45	5 493 878 370	2 254 544 850
4	4	23,01	5 493 904 730	2 254 571 150
5	5	20,47	5 493 920 730	2 254 587 700
6	6	5,24	5 493 901 050	2 254 595 480
7	7	7,57	5 493 895 840	2 254 591 050
8	8	18,85	5 493 891 520	2 254 577 600
9	9	14,86	5 493 878 380	2 254 567 800
10	10	13,30	5 493 867 940	2 254 567 010
11	11	14,63	5 493 858 640	2 254 567 800
12	12	25,56	5 493 848 200	2 254 547 250
		209,12		

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

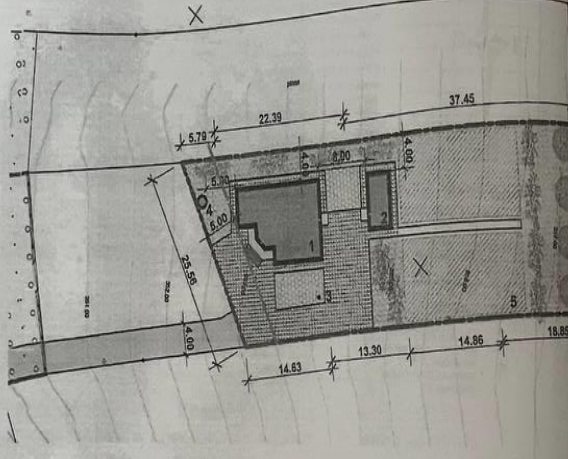
- від А до Б землі гр. Шаварський І. М. (кад. номер 6122481500:02:002:0274)
- від Б до В землі гр. Шаварський І. М. (кад. номер не визначено)
- від В до Г землі загального користування (польова дорога) (кад. номер не визначено)
- від Г до Д землі гр. Мудра Г. З. (кад. номер 6122481500:02:002:0075)
- від Д до А землі гр. Бочар М. О. (кад. номер 6122481500:02:002:0388)



Замовник		гр. Бочар Михайло Олександрович	
Місце розташування зем. ділянки		Тернопільська область, Тернопільський район, с. Вищі Лубянки, вул. Незалежності	
Цільове призначення	Існуючий стан	Категорія земель	землі сільськогосподарського призначення
	Згідно проекту	Вид цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель	для ведення особистого селянського господарства
		Код цільового призначення	01.03
		Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
Згідно проекту	Вид цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	Код цільового призначення	02.01	
Керівник	М.Я. Кучма	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення	Масштаб
Виконав	Я.О. Цембрівський		1:1000
Перевірив	М.Я. Кучма		Кадастровий план земельної ділянки



Витяг з Детального плану території для будівництва житлового будинку та споруд в с. Виші Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області м.к.с. Тернопільським обласним комунальним підприємством "Містобудівельник" 1:500



Функціональне призначення відповідно до містобудівної документації - територія житлової садиби забудови.
Об'єкти(обмеження) для використання відповідно до містобудівної документації - протипожежні відстані.

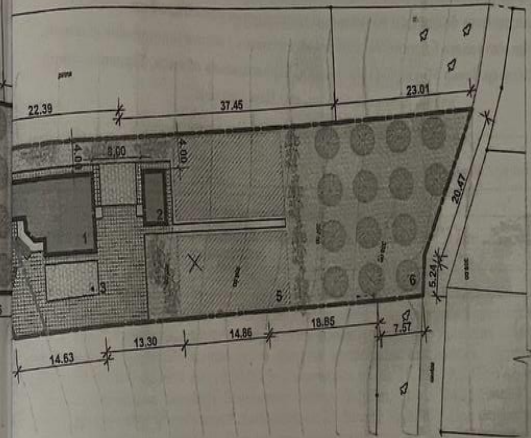
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	Межа ділянки		Проектні будівлі
	Існуючі будівлі		Зелені насадження (сад, газон)
	Існуюча водопровідна мережа		Покриття бетонною тротуарною плиткою
	Існуюча каналізаційна мережа		Квітник
	Існуюча повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ		Город
	Існуючий газопровід низького тиску		Щебенево покриття
	Лінія забудови		

Начальник відділу архітектури та містобудування
Збарзкої міської ради



Витяг з Детального плану території для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд в с. Виші Луб'янки Тернопільського району Тернопільської області, розроблений Тернопільським обласним комунальним підприємством "Містобудівельник" 1:500



Функціональне призначення відповідно до містобудівної документації - територія житлової садиби забудови.
Об'єкти(обмеження) для використання відповідно до містобудівної документації - протипожежні відстані.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	Проектні будівлі
	Зелені насадження (сад, газон)
	Покриття бетонною тротуарною плиткою
	Квітник
	Город
	Щебенево покриття

Експлікація будівель та споруд

№ по черепашку	Найменування	Примітки
1	Індивідуальний житловий будинок	проектна проєкт
2	Господарська будівля	проектна проєкт
3	Шхетний колодязь	проектна проєкт
4	Локальні очисні споруди	проектна проєкт
5	Город	проектна проєкт
6	Сад	проектна проєкт
7-10	Індивідуальний житловий будинок	існуючі

Начальник відділу архітектури та містобудування



Тетяна ЗОЛОТА



**ЗБАРАЗЬКА МІСЬКА РАДА
ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ**
VII СКЛИКАННЯ
ДВАДЦЯТЬ ДРУГА СЕСІЯ
ДРУГЕ ЗАСІДАННЯ

Витяг із РІШЕННЯ

№ VII/22/49

від 09 травня 2023 року

*Про затвердження проекту землеустрою
щодо зміни цільового призначення
земельних ділянок громадянам*

Розглянувши заяву ..., гр. Бочар М.О. (вх. № 800 від 20.03.2023 р.), ..., проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок цільове призначення яких змінюється, а також пропозиції постійної депутатської комісії з питань регулювання земельних відносин, агропромислового комплексу та охорони природного середовища (протокол № 37 від 30.03.2023 р., №38 від 25.04.2023р.) керуючись ст. 12, 19, 20, 39, 207 та пунктом 27 розділом X Перехідних положень Земельного кодексу України, ст. ст. 24,25 Закону України “ Про регулювання містобудівної діяльності, ст. 21 Закону України “ Про основи містобудування” ст. 26 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, сесія міської ради

ВИРІШИЛА:

4. Затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель для ведення особистого селянського господарства у землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель споруд (присадибна ділянка) площею 0,1824 га. по вул. Незалежності, с. Вищі Луб'янки, Тернопільського району, Тернопільської області.
- 4.1. Змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,1824 га. кадастровий номер 6122481500:02:002:0400 для ведення особистого селянського господарства по вул. Незалежності, с. Вищі Луб'янки, яка перебуває у власності гр. Бочар Михайла Олексійовича, на цільове призначення для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).
7. Громадянам здійснити реєстрацію змін у встановленому законодавству порядку.
8. Земельному відділу Збаразької міської ради при необхідності внести зміни у земельно – облікові документи.
9. Виконання даного рішення можливе лише з дотриманням норм чинного законодавства.

Збаразький міський голова

Р. С. ПОЛКРОВСЬКИЙ



