



ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.**
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961
Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 201035000000011641
Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Позна, буд. 251
Фактична адреса: 03110, м. Київ, вул. Солом'янська, буд. 5, оф. 1010
E-mail: for.bgp@gmail.com, тел: 0938418670



**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ
З ПОЄДНАННЯМ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ
ОКРЕМИХ ЧАСТИН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ
С. СІМЕР ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

**РОЗДІЛ «ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ТОМ 2**

ЗАМОВНИК:	ПЕРЕЧИНСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЕЦЬ:	ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.



ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.**
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961
Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 201035000000001641
Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Поля, буд. 251
Фактична адреса: 03110, м. Київ, вул. Солом'янська, буд. 5, оф. 1010
E-mail: for.bgp@gmail.com, тел: 0938418670

Арх. № 25/107-ГП-02
Прим. № _____



ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ З ПОЄДНАННЯМ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ ОКРЕМИХ ЧАСТИН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ С. СІМЕР ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ РОЗДІЛ «ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ» ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА ТОМ 2

Замовник:	ПЕРЕЧИНСЬКА МІСЬКА РАДА ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Виконавець	ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.
Договір:	№ 107 від 23 червня 2025 року.

Фізична особа-підприємець

Березовська Г.П.

Головний архітектор проекту

Заброда А.А.



КИЇВ-2025

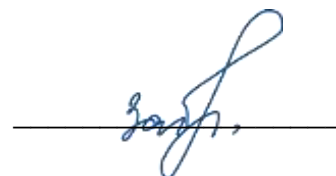
Розділ «Землеустрій та землекористування» містобудівної документації місцевого рівня (внесення змін до генерального плану) «Внесення змін до генерального плану з поєднанням з детальним планом території окремих частин населеного пункту с. Сімер Закарпатської області» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Авторський колектив проекту:

Містобудівна частина

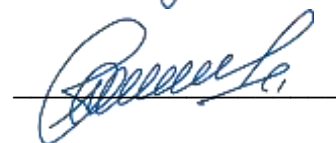
Головний архітектор проекту

А. Заброда



Головний архітектор

Г. Березовська



Землевпорядна частина

Інженер-землевпорядник

Є. Калюжний



СКЛАД ПРОЄКТУ

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб / примітка	Арх. №
ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ			
	I. Текстова частина ГП		
ТОМ 1	Пояснювальна записка ГП	книга	Арх. № 25/107-ГП-01
ТОМ 2	Розділ «Землеустрій та землекористування» ГП	книга	Арх. № 25/107-ГП-02
ТОМ 3	Розділ охорона навколишнього середовища в обсязі «Звіт про стратегічну екологічну оцінку» ГП	книга	Арх. № 25/107-ГП-03
ТОМ 4	Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час» ГП	книга	Арх. № 25/107-ГП-04
ТОМ 5	Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період» ГП	книга	Арх. № 25/107-ГП-05
	II. Додатки ГП		
	III. Графічні матеріали ГП		
	Містобудівна частина:		
ГП-1	Схема розташування населеного пункту в системі розселення	б/м	Арх. № 25/107-ГП-06
ГП-2	План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-07
ГП-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-08
ГП-4	План функціонального зонування території	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-09
ГП-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-10
ГП-6	Схема інженерного забезпечення території	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-11
ГП-7	Схема інженерної підготовки та благоустрою території	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-12
ГП-8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-13
ГП-9	Схема Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-14
ГП-10	План червоних ліній	1:2 000 (друк 1:5 000)	Арх. № 25/107-ГП-15

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб / примітка	Арх. №
	Землевпорядна частина:		
ГП-11	Збірний план земельних ділянок, наданих та не наданих у власність чи користування	1:2 000	Арх. № 25/107-ГП-16
ГП-12	План розподілу земель за категоріями і користувачами та план розподілу земель за угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень)	1:2 000	Арх. № 25/107-ГП-17
ГП-13	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	1:2 000	Арх. № 25/107-ГП-18
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ В СКЛАДІ ПРОЄКТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН			
	IV. Текстова частина ДПТ		
ТОМ 6	Пояснювальна записка ДПТ	книга	Арх. № 25/107-ДПТ-19
ТОМ 7	Розділ охорона навколишнього середовища в обсязі «Звіт про стратегічну екологічну оцінку» ДПТ	книга	Арх. № 25/107-ДПТ-20
	V. Додатки ДПТ		
	VI. Графічні матеріали ДПТ		
	Містобудівна частина:		
ДПТ-1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	1:10 000	Арх. № 25/107-ДПТ-21
ДПТ-2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-22
ДПТ-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-23
ДПТ-4	План функціонального зонування території	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-24
ДПТ-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-25
ДПТ-6	Схема інженерного забезпечення території	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-26
ДПТ-7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-27

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб / примітка	Арх. №
	планування		
ДПТ-8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-28
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-29
ДПТ-10	План червоних ліній Креслення поперечних профілів вулиць	1:1 000 (друк 1:2 000) 1:200	Арх. № 25/107-ДПТ-30
Землевпорядна частина:			
ДПТ-11	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-31
ДПТ-12	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастра на підставі розробленої містобудівної документації	1:1 000 (друк 1:2 000)	Арх. № 25/107-ДПТ-32
VIII. Матеріали на електронних носіях			
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Арх. № 25/107-ДПТ-33

ЗМІСТ

1. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	8
1.2. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ	8
2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	12
2.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	18
2.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	18
3. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	19
3.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	19
3.2. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	21
3.3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	22

1. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Розділ «Землеустрій та землекористування» проекту містобудівної документації місцевого рівня «Внесення змін до генерального плану з поєднанням з детальним планом території окремих частин населеного пункту с. Сімер Закарпатської області» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів, та згідно з Рішенням Перечинської міської ради № 1304 від 17 квітня 2025 р. «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації «Оновлення генеральних планів сіл: села Сімер, села Сімерки, села Зарічово, села Ворочово Перечинської територіальної громади Ужгородського району Закарпатської області та внесення змін до нього з поєднанням з детальними планами території окремих частин населеного пунктів». Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», ДБН Б.1.1-14:2021 – Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.

Обсяг землевпорядних робіт в складі розроблення Генерального плану включає в себе аналіз та узагальнення вихідних даних, в тому числі картографічної основи для генерального плану. Вибірка та аналіз даних бази Державного земельного кадастру для розроблення збірного плану території земельних ділянок, наданих та не наданих у користування та плану існуючого використання території.

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. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000; 1:1000,1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), м. Київ, 1999 р.
6. Закон України «Про державний земельний кадастр», м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-VI.
7. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.
8. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від 2 червня 2015 року, №497-VIII.
9. 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.
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

1.2. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Сучасне використання земель - містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах населеного пункту та характеризується за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

В ході виконання землевпорядних робіт (обстежувальних; топографо-геодезичних;

проектно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землепорядних матеріалів, відомостей з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі. На підставі зібраної інформації було складено збірний план земельних ділянок, наданих та не наданих у власність чи користування М 1:2000 та план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами, угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) М 1:2000.

До приватної власності відносять земельні ділянки, право на які посвідчено та зареєстровано відповідно до чинного на момент виникнення права приватної власності законодавства. Крім того, зі вступом в дію у 2019 році ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинили існування (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Цей Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності. Тому, до комунальної власності територіальної громади відносяться також землі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, такі як земельні ділянки під господарськими дворами, фермами, польовими дорогами тощо, які не належать до сільськогосподарських угідь, що підлягали паюванню, та які не зареєстровані в ДЗК як державна власність. Нерозподіленим земельним ділянкам присвоюється комунальна форма власності.

Для визначення земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні чи оренді, проаналізовано, крім даних ДЗК, копії державних актів, що посвідчують право постійного користування землею та реєстр щодо орендованих ділянок, який зазвичай формується в місцевій раді.

Склад угідь в межах населеного пункту визначено відповідно до фактичного стану використання земель. Класифікація угідь відповідає додатку 4 до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012.

Використані відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2024 року.

Були використані дані з Державного земельного кадастру (<https://e.land.gov.ua/>), про земельні ділянки, які знаходяться в межах населеного пункту, а саме інформація про кадастровий поділ, координати поворотних точок земельних ділянок, визначено формами власності та вид речового права у користуванні земельних ділянок, в тому числі наданих та не наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення).

Загальна кількість земельних ділянок в межах населеного пункту, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі становить 783 земельні ділянки.

Земельні ділянки на території населеного пункту перебувають у приватній, державній та комунальній власності.

Існуючий стан земель у розрізі форми власності

Таблиця 1.2.1.

Код	Форма власності	Кількість ділянок	Загальна площа, зареєстрованих ділянок, га
100	Приватна	715	162,1857
200	Державна	0	0
300	Комунальна	68	26,0463
всього		783	188,2320

Земельні ділянки за категоріями

Таблиця 1.2.2.

Категорія земель	Кількість ділянок	Загальна площа, га
• землі сільськогосподарського призначення	56	12,7800
• землі житлової та громадської забудови	414	77,9000
• землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	0	0
• землі оздоровчого призначення	0	0
• землі рекреаційного призначення	1	1,5000
• землі історико-культурного призначення	0	0
• землі лісгосподарського призначення	0	0
• землі водного фонду	2	4,9400
• землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	27	5,3691

Земельні ділянки за цільовим призначенням

Таблиця 1.2.3.

Код	Назва виду цільового призначення	Кількість ділянок	Загальна площа, га
01.03	Для ведення особистого селянського господарства	47	12,1200
01.05	Для індивідуального садівництва	7	0,7000
01.17	Для іншого сільськогосподарського призначення	2	2,3600
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	395	69,8500
03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	4	2,6500
03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	1	0,1000
03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	3	0,1600
03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	1	0,1600
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	8	1,1800
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2	3,8000
07.01	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	1	1,5000
10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	2	4,9400

11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	8	4,3600
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	2	0,9300
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	1	0,0100
13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	1	0,0200
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	15	0,0491

Розподіл земель за угіддями в межах населеного пункту

Таблиця 1.2.4

Код угіддя	Угіддя	Площа, га сформованих в земельні ділянки	Площа угідь не сформованих в земельні ділянки, га	Загальна площа угідь
001.01	Рілля	152,9488	123,5320	276,4808
002.03	Багаторічні насадження	0,7524		0,7524
003.00	Землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	-	11,6400	11,64
006.01	Природні водотоки (річки та струмки)	4,9384	11,9182	16,8566
007.01	Малоповерхова забудова	102,7116	91,3934	194,105
008.03	Землі під соціально-культурними об'єктами	12,1067	4,9419	17,0486
009.03	Землі під будівлями та спорудами транспорту	12,5000	4,7724	17,2724
010.00	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	1,9184	0,1056	2,024
011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	7,3949	0,0513	7,3949
Загальна площа угідь в межах населеного пункту				543,5747

Земельні ділянки за видом речових прав

Таблиця 1.2.5.

Вид речового права	Кількість земельних ділянок
Право власності на земельну ділянку	726
Право оренди земельної ділянки	26
Право постійного користування земельною ділянкою	20
Власність селищної ради	12
Відомості про зареєстровані права відсутні	0

2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Тематичний розділ «Обмеження у використанні земель» розробляється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території» та містить інформацію про наявні обмеження у використанні земель територіальної громади. Відповідно до постанови обмеження розбито на два класи:

Клас 1. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території щодо територій в червоних лініях, територій в зелених лініях, територій в блакитних лініях, територій в жовтих лініях та територій в лініях регулювання забудови.

Клас 2. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами, а також території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Існуючі обмеження у використанні земель визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення генерального плану іншими документами, а також інформацію щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Всі режимоутворюючі об'єкти розподіляють відповідно до їх типу (сільськогосподарські, промислові, транспорту, водопостачання та інші), вказують тип обмеження, розмір обмеження та назву нормативного документа, згідно з яким встановлюється обмеження ..

Існуючі обмеження у використанні земель - містить інформацію щодо обмежень у використанні земель, що визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення генерального плану іншими документами, а також інформацію щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Відомості про існуючі обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру);

Проектні обмеження у використанні земель - містить інформацію щодо обмежень у використанні земель, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень генерального плану, а також щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюватимуть наявність відповідних обмежень;

Встановлені обмеження у використанні земель - містить інформацію щодо обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, а також щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі

режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру);

Відповідно до статті 3 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» одними із принципів ведення земельного кадастру є об'єктивність, достовірність та повнота відомостей, що до нього вносяться. У цьому ж законі визначено, що режимоутворюючий об'єкт – об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель. На законодавчому рівні відсутня класифікація режимоутворюючих об'єктів. Однак, вже із самого їх визначення можна виділити декілька типів: водні об'єкти, об'єкти магістральних трубопроводів, енергетичні об'єкти, об'єкт культурної спадщини, акваторії морських портів, військові об'єкти. Якщо проаналізувати законодавство та нормативні документи, які регулюють питання встановлення санітарно-захисних та охоронних зон, зон санітарної охорони та інших видів обмежень у використанні земель, то додатково можна виділити ще наступні групи режимоутворюючих об'єктів: природно-заповідний фонд, курорти, міські інженерні мережі, комунально-складські об'єкти, джерела водопостачання, транспортна інфраструктура, промислові та сільськогосподарські об'єкти, геодезичні пункти, гідрометеорологічні станції. Кожний тип режимоутворюючих об'єктів володіє своїм набором характеристик, від яких залежить спосіб та параметри встановлення зон обмежень у використанні земель навколо них. В одному випадку ці характеристики можна визначити в результаті обстеження, у тому числі з проведенням інструментальних вимірів, у іншому – тільки наявність офіційних документів дає змогу отримати необхідну інформацію про об'єкти. При цьому, часто необхідно і проводити вимірювання і мати документально зафіксовані характеристики режимоутворюючих об'єктів. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру України про його об'єкти має зору землекористувачів, крім правового статусу земель, який визначається згідно із Земельним кодексом України в межах кожної із їх категорій, дозволені види використання обмежуються відповідно до обмежень, які накладаються у зв'язку з існуванням режимоутворюючих об'єктів. Відповідно норма визначена у статті 110 того ж Земельного кодексу. З точки зору органів влади, наявність відомостей про режимоутворюючі об'єкти та обмеження у використанні земель у Державному земельному кадастрі є інформаційною та правовою базою для прийняття рішень щодо розпорядження землями, контролю за їх використанням та охорони.

Охоронні зони

Відповідно до статті 112 Земельного кодексу України *охоронні зони* створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів, навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Охоронні зони - це території із режимом обмеженого використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх охорони.

Охоронні зони, встановлюються навколо:

- об'єктів природно-заповідного фонду (статті 39, 40 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»);
- об'єктів культурної спадщини (частина друга статті 54 Земельного кодексу України, стаття 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);
- об'єктів транспорту (стаття 73 Земельного кодексу України, статті 11, 23 Закону України «Про транспорт», стаття 6 Закону України «Про залізничний транспорт», стаття 11 Закону України «Про трубопровідний транспорт»);
- об'єктів зв'язку (стаття 75 Земельного кодексу України, стаття 25 Закону України «Про електронні комунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»);
- об'єктів енергетики (стаття 27 Закону України «Про ринок електричної енергії», статті 18, 22-24 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»);
- об'єктів гідрометеорологічної діяльності (стаття 13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність», постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.1999 № 2262 «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання»);
- геодезичних пунктів (статті 22 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», постанова Кабінету Міністрів України від 08.11.2017 № 836 «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів»);
- інженерних комунікацій (постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.1994 № 198 «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони»).

Правовий режим охоронних зон відрізняється залежно від об'єкта, навколо якого встановлена зона, проте завжди передбачає обмеження щодо можливих видів використання земельної ділянки.

Конкретний зміст режиму охоронної зони визначається наведеними вище нормативно-правовими актами.

Зони санітарної охорони

Відповідно до статті 113 Земельного кодексу України зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Зона санітарної охорони – це територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд (стаття 1 Водного кодексу України).

Положення про зони санітарної охорони передбачені статтями 59, 93 Водного кодексу України, статтею 113 Земельного кодексу України, статтею 18 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», розділом VII Закону України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення», постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси:

- перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;
- другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (стаття 35 Закону України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення»).

Режим різних поясів зон санітарної охорони джерел водопостачання визначається відповідно до розділу VII Закону України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення», а також постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Навколо курортів передбачаються округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони (статті 30-33 Закону України «Про курорти», стаття 48 Земельного кодексу України), які, в свою чергу, поділяються на зони санітарної охорони:

- першу (суворого режиму),
- другу (зону обмежень),
- третю (зону спостережень).

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення достатньо суворих обмежень, що покликані повністю виключити ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних місцевостей.

Санітарно-захисні зони

Відповідно до статті 114 Земельного кодексу України санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Санітарно-захисні зони – це території навколо шкідливих об'єктів з обмеженим режимом землекористування, де забороняється розміщення об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені статтею 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», статтею 45 Закону України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», статтею 15 Закону України «Про видобування і переробку уранових руд», статтею 14 Закону України «Про ринок електричної енергії», статтями 21 та 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Розмір та особливості правового режиму санітарно-захисних зон визначаються актами законодавства про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення (насамперед, санітарними нормами і правилами): Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173, пунктом 3 Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209, Державними санітарними нормами і правилами захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 01.08.1996 № 239 тощо.

Розміри та режим санітарно-захисних зон визначаються також нормативними документами у галузі будівництва: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» тощо.

Основою для встановлення санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів, що наведена у додатку № 4 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173. Підприємства за шкідливістю поділяються на 5 класів, відповідно до яких встановлюються санітарно захисні зони від 50 до 3000 м.

Зони особливого режиму використання земель

Відповідно до статті 115 Земельного кодексу України зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

Зони особливого режиму використання земель – це території з обмеженим режимом використання, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також для захисту населення від впливу таких об'єктів.

Стаття 3 Закону України «Про використання земель оборони» відносить до зон особливого режиму використання земель прикордонну смугу. Правовий режим прикордонної смуги визначається статтями 18, 22-24 Закону України «Про державний кордон України», а також постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим».

Навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Інші обмеження прав на землю

Перелік обмежень, зазначений у главі 18 Земельного кодексу України «Обмеження прав на землю» не є вичерпним. Його можна продовжити, виділивши також такі обмеження прав на землю:

- зони особливого режиму забудови – їхній режим і порядок встановлення визначаються відповідно до статті 39 Земельного кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», будівельними нормами та правилами: ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" тощо;

- водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів – режим і порядок встановлення визначаються главою 12 Земельного кодексу України, статтями 87-93 Водного кодексу України;

- зелені зони – існування передбачене постановою Кабінету Міністрів України від 16.05.2007 № 733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ГОСТ 17.5.3.01-78 «Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст»;

- зони радіоактивно-забруднених територій – правовий режим і порядок встановлення визначені статтями 169, 170 Земельного кодексу України, Законом України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

- зони надзвичайних екологічних ситуацій – поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені статтею 1 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих зон надзвичайних екологічних ситуацій.

Законодавством закріплено, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії (частина перша статті 18 Земельного кодексу України. Тобто кожній категорії земель притаманні свої особливості щодо її користування, що у свою чергу обмежує право на користування нею виключно тільки до її цільового призначення.

Відповідно до частини четвертої статті 41 Конституції України зазначено, що право приватної власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений його, а у частині третій статті 13 Конституції України зазначено, що власність зобов'язує і що вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. А також, відповідно до частини сьомої статті 41 Конституції України використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі.

Під обмеженням прав на земельну ділянку слід розуміти покладений обов'язок на власника чи землекористувача земельної ділянки утримуватись від певних дій щодо даної земельної ділянки, а обтяження земельної ділянки – це обов'язок вчинити певні дії. Обмеження прав на землю може бути встановлено на використання власником земельної ділянки або її частини.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- обов'язок щодо утримання та збереження пожежозахисних лісових смуг;
- зони обмежень у користуванні:
- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель (частина друга статті 111 ЗК України).

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження

використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру.

2.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. №926.

Відповідно до: **ПОСТАНОВИ КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051** «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» Додаток 6:

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. №926.

2.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Для забезпечення організації санітарно-захисної зони навколо виробничих утворень, земельні ділянки, які попадають в зону дії планувальних обмежень, існуюче використання яких не відповідає регламентам для відповідних планувальних обмежень, зберігають свою функцію з відповідними обмеженнями на господарську діяльність в залежності від типу зони, яка на них впливає. При цьому передбачається демонтаж споруд які не відповідають описаним регламентам, або їх перепрофілювання з приведенням до нормативних вимог.

Розміщення житлової забудови в санітарно-захисних та водоохоронних зонах забороняється. В охоронних зонах впливу пам'яток культурної спадщини, які нанесені на креслення орієнтовно, у відповідності до наданих Управлінням культури графічних матеріалів, для розміщення забудови необхідне погодження з відповідними органами згідно законодавства.

Обмеження у використанні земель відомості про які підлягають внесенню в Державний земельний кадастр

Таблиця 2.3.

Код обмеження	Назва обмеження	Підстава виникнення обмеження
01.01	Охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду	ДБН Б.2.2-12:2019 (п. 15.2.4)
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п.7
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	У «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	ДБН В.2.5-74:2013. «Водопостачання зовнішні мережі та споруди основні положення
03.01	Санітарні зони, відстані, розриви	ДСП 173-96

Код обмеження	Назва обмеження	Підстава виникнення обмеження
03.02	Санітарні відстані (розриви) від об'єкту	ДСП 173-96 (п.5.25)/ ДБН Б.2.2-12:2019 (п. 15.2.4)
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	Водний Кодекс України, ст88.89

3. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень), земель (територій) загального користування, переліку земельних ділянок (за наявності), переліку земельних ділянок для передачі у комунальну власність, безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів, розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт.

Перспективний розподіл земель за категоріями включає перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність з подальшим визначенням територій для передачі по нормам безоплатної приватизації земельних ділянок, для передачі в оренду або викуп через аукціон та передачі в постійне користування.

Проектними рішеннями генерального плану не передбачено переліку ділянок для передачі у комунальну власність.

Також слід врахувати зміни в законодавстві стосовно співвідношення функціонального зонування та цільового призначення земельних ділянок відповідно до додатку 60 Постанови кабінету міністрів України №1051.

До складу земель населених пунктів входять земельні ділянки, віднесені згідно містобудівної документації до наступних територіальних зон:

Зона житлової забудови – складається із земельних ділянок для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

Суспільно-ділова зона - це земельні ділянки для розміщення адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів;

Зона інженерних і транспортних інфраструктур виділяються земельні ділянки для розміщення транспортної інфраструктури (території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємств, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту та інші.

Рекреаційна зона - виділяються окремо рекреаційні зони, що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисні, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурний потенціал.

Зона спеціального призначення;

Зона військових об'єктів;

Інші територіальні зони.

Таким чином містобудівним законодавством в межах населених пунктів за функціональним зонуванням не передбачено земель сільськогосподарського призначення, а сільськогосподарських підприємств на землях сільськогосподарського призначення. Враховуючи етапи реалізації планувальних рішень генерального плану заходи перспективного використання земель на території с. Сімер передбачають поступове переведення земель сільськогосподарського призначення до земель житлової та громадської забудови, а території сільськогосподарських підприємств до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення у відповідності до визначеного функціонального зонування території населеного пункту.

Для визначення територій для безоплатної передачі у власність земельних ділянок комунальної власності не отримано пропозиції від територіальної громади та звернень громадян щодо надання їм земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації.

Для визначення територій для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах не отримано пропозиції від громади з переліком земель, які не передані у власність або користування.

Для визначення переліку земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів проаналізовано сучасний стан використання земель державної або комунальної власності та, враховано відсутність пропозиції громади.

Перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру. Нормативно-правовими актами, що регулюють питання примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, є ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Відповідно до вищезазначеного Закону:

примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності – це перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

суспільна необхідність – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку. Відповідно до статті 15 цього Закону вказано, що у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній

електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво вищезазначених об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників. Проаналізувавши сучасний стан та проектні рішення, в результаті визначено об'єкти, які перелічені у статті 15 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Враховуючи планувальні рішення генерального с. Сімер вилучення ділянок для суспільних потреб приватної власності не передбачено.

3.2. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

за кошти державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

інших об'єктів, визначених замовником у завданні;

Формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, щодо території якої розроблено відповідну документацію, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Послідовність розроблення та площі територій, для яких розробляються детальні плани територій, визначає відповідний уповноважений орган містобудування та архітектури, а затверджує сільська, селищна, міська рада відповідно до генерального плану населеного пункту або, якщо територія розташована за межами населеного пункту чи у населеному пункті, для якого не розроблено планувальні рішення генерального плану населеного пункту, - відповідно до генерального плану.

Формування земельних ділянок є обов'язковим, крім випадків, коли такі земельні ділянки вже сформовані, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження за кошти державного або місцевого бюджету - об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Генеральним планом не передбачено формування земельних ділянок комунальної власності.

3.3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Згідно з пунктом 2 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Відповідно до прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр» у разі якщо до 1 січня 2013 року була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, а відомості про таку земельну ділянку не внесені до Державного реєстру земель, державна реєстрація такої земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеної технічної документації із землеустрою в порядку, встановленому законом. Зважаючи на Постанову КМУ «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою» від 17.04.2004р. №1553. Документи місцевого фонду зберігаються у територіальних органах Держгеокадастру, що провадять свою діяльність на районному (міському) рівні.

Враховуючи норми законодавства про Державний фонд документації із землеустрою. Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації із землеустрою з дотриманням вимог Закону України «Про землеустрій», інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

Для здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі до генерального плану розвитку території територіальної громади додається електронний документ на кожен земельну ділянку, відомості про яку вносяться до Державного земельного кадастру.

Реєстрація земельних ділянок - містить інформацію щодо земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру:

документація із землеустрою, за якою зазначені ділянки були сформовані і яка містить інформацію про їх місце розташування та координати поворотних точок меж;

матеріали кадастрової зйомки, точність якої відповідає точності, передбаченій Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 (Офіційний вісник України, 2019 р., № 47, ст. 1613).

Генеральним планом не передбачено реєстрацію земельних ділянок право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру.