

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

Дорош О.С.

р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Зміна цільового призначення земельної ділянки технічної
інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку,
господарських будівель і споруд (в умовах села Плесецьке Калинівської
територіальної громади Фастівського району Київської області)»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

к. екон. наук., доц. _____

Кольоса Л.Л.

Виконав _____

Задвірний Д.В.

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

« » _____ **2025 р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Задвірного Данила Васильовича

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Зміна цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку, господарських будівель і споруд (в умовах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області)».

Затверджена наказом ректора НУБіП України від

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

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, землевпорядна документація, методичні рекомендації та інші літературні джерела з досліджуваних питань.

У роботі були поставлені наступні завдання:

- дослідити теоретичні та правові аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок;
- проаналізувати доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки в умовах села Плесецьке;
- розробити проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку,

господарських будівель і споруд в умовах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи _____ **Людмила КОЛЬОСА**

Завдання прийняла до виконання _____ **Данило ЗАДВІРНИЙ**

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ.....	8
ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	8
1.1 Поняття та класифікація цільового призначення земельних ділянок.....	8
1.2 Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земель в Україні.....	14
1.3 Порядок та процедура зміни цільового призначення земельних ділянок.....	21
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА АНАЛІЗ ДОЦІЛЬНОСТІ ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	26
В УМОВАХ СЕЛА ПЛЕСЕЦЬКЕ.....	26
2.1 Географічні та соціально-економічні особливості села Плесецьке.....	26
2.2 Аналіз поточного використання земельної ділянки технічної інфраструктури	29
2.3 Оцінка можливостей і доцільності зміни цільового призначення на будівництво житлового будинку та господарських споруд.....	35
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАЛІНІВСЬКІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ.....	38
3.1 Розробка проєкту зміни цільового призначення земельної ділянки	38
3.2 Етапи погодження та затвердження змін в органах місцевого самоврядування.....	40
3.3 Оформлення необхідної документації та рекомендації щодо подальшого використання земельної ділянки.....	45
ВИСНОВКИ.....	48
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	50
ДОДАТКИ.....	56

ВСТУП

У сучасних умовах децентралізації та реформування земельних відносин в Україні особливої ваги набуває ефективне управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад. Зміна цільового призначення земельних ділянок є важливим інструментом просторового планування, що дозволяє адаптувати використання земель до актуальних потреб населення та соціально-економічного розвитку територій.

У сільських громадах, зокрема в селі Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області, спостерігається зростання потреби у житловому будівництві, що зумовлює необхідність трансформації земель технічної інфраструктури у землі житлової та громадської забудови. Така зміна потребує врахування правових, екологічних, економічних та містобудівних аспектів, що робить дослідження цього процесу надзвичайно актуальним. Дослідження механізмів, процедур та наслідків зміни цільового призначення земель сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами, забезпеченню сталого розвитку сільських територій та задоволенню житлових потреб населення.

Метою бакалаврської роботи є розробити проектне рішення щодо зміни цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку, господарських будівель і споруд (в умовах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області).

Об'єктом дослідження є процес управління земельними ресурсами в контексті зміни цільового призначення земельних ділянок у межах сільських територіальних громад.

Предметом дослідження є правові, економічні та просторово-планувальні аспекти зміни цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на землі житлової та громадської забудови в селі Плесецьке Калинівської територіальної громади.

Для досягнення мети роботи необхідно вирішити наступні **завдання**:

- дослідити теоретичні та правові аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок;
- проаналізувати доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки в умовах села Плесецьке;
- розробити проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку, господарських будівель і споруд в умовах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області.

Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи: робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (50 найменувань) та додатків на 6 арк. У першому розділі досліджено теоретичні та правові аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок; у другому розділі проаналізовано доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки в умовах села Плесецьке; у третьому – розроблено проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки технічної інфраструктури на будівництво і обслуговування житловою будинку, господарських будівель і споруд в умовах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області. В роботі побудовано 4 таблиці та 3 рисунки. Загальний обсяг роботи становить 61 сторінка.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1 Поняття та класифікація цільового призначення земельних ділянок

Земельні ресурси відіграють стратегічну роль для забезпечення розвитку будь-якої території. Із запровадженням децентралізації в Україні та наданням територіальним громадам повноважень самостійного розпорядження земельними ресурсами, питання їх сталого та ефективного використання набуло більшої актуальності [41, с. 433].

Один із найважливіших принципів земельного законодавства – це принцип забезпечення раціонального використання земель. Він нерозривно зв'язаний з поняттям цільового характеру використання землі. Як відомо, землі України диференціюються за категоріями з урахуванням їх основного цільового призначення [38, с. 375]. Поділ земель за цільовим призначенням є одним із найважливіших правових інструментів забезпечення раціонального землекористування та охорони земель.

Земельний кодекс України [10] акцентує увагу на цільовому використанні земельної ділянки, але не дає чіткого визначення її цільового призначення. Таке визначення подано в Законі України «Про землеустрій»: цільове призначення – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [35].

Відповідно до цільового призначення, земельні ділянки відносять до відповідної категорії земель, що визначає їх спосіб використання. Поділ земельного фонду країни на категорії передбачено Земельним кодексом [10]. Кожна з категорій земель становить узагальнене, або основне, цільове призначення земельних ділянок. З цього випливає, що зміна цільового призначення потрібна, тільки коли має місце зміна категорії земельної ділянки. Іншими словами, цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її

використання, який встановлено для цієї ділянки. Це означає, що коли громадянин має на праві власності присадибну земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво й експлуатація індивідуального житлового будинку та господарських будівель (сарай, погріб тощо), то він не має права використовувати цю ділянку для інших цілей, наприклад, для будівництва магазину, кіоску тощо.

Відповідно стаття 20 Земельного Кодексу України [10] трактує, що зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їх відведення. Такий проєкт землеустрою розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу сільської, селищної, міської ради чи райдержадміністрації на його розроблення.

На практиці цільове призначення земельної ділянки визначають кількома способами [3, с. 184]:

- за фактичним становищем;
- за даними державного земельного кадастру, які, до речі, можуть суперечити існуючому фактичному становищу, землевпорядній та містобудівній документації;
- за даними землевпорядної документації (проєктами відведення тощо);
- за даними статистичної звітності.

Використання цих способів може давати різні результати. У багатьох випадках земельні ділянки належать до певної категорії не за цільовим призначенням, а, наприклад, за суб'єктом використання. Якщо за основу класифікації брати критерій закріплення в чинному законодавстві, то варто звернутися до ст. 19 Земельного Кодексу України, в якій закріплено: «Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення;

землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» [10].

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 [44, с. 568]:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі промислового, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Цільове призначення земель нині визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548 [32]. Фрагмент із даної класифікації відображений на рис. 1.

Код КВЦЦЗ		Назва
Розділ	Підрозділ	
01		Землі сільськогосподарського призначення
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
	01.02	Для ведення фермерського господарства
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства
	01.05	Для індивідуального садівництва
	01.06	Для колективного садівництва
	01.07	Для городництва
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду

Рисунок 1. Фрагмент із класифікації видів цільового призначення земель

Представлена класифікація містить такі категорії земель [32]:

- категорія 01. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення (земельні ділянки, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; земельні ділянки, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше);

- категорія 02. Земельні ділянки житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва);

- категорія 03. Земельні ділянки громадської забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та

бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування);

- категорія 04. Земельні ділянки природно-заповідного фонду;

- категорія 05. Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення;

- категорія 06. Земельні ділянки оздоровчого призначення (земельні ділянки, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей);

- категорія 07. Земельні ділянки рекреаційного призначення (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації);

- категорія 08. Земельні ділянки історико-культурного призначення (земельні ділянки, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби);

- категорія 09. Земельні ділянки лісогосподарського призначення (земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові земельні ділянки, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земельних ділянок, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земельних ділянок, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках);

- категорія 10. Земельні ділянки водного фонду (земельні ділянки, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також земельні ділянки, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів);

- категорія 11. Земельні ділянки промисловості (земельні ділянки, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд);

- категорія 12. Земельні ділянки транспорту (земельні ділянки, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту);

- категорія 13. Земельні ділянки електронних комунікацій (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, а також підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності);

- категорія 14. Земельні ділянки енергетики (земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакumuлюючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої,

теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів);

- категорія 15. Земельні ділянки оборони (земельні ділянки, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства).

Отже, цільове призначення земельної ділянки є правовою категорією, що визначає допустимі напрями її використання відповідно до державної політики раціонального землекористування. Класифікація цільового призначення ґрунтується на функціональному поділі земель за категоріями (сільськогосподарського, житлового, промислового, природоохоронного призначення тощо), що забезпечує правову визначеність та контроль за використанням земельних ресурсів. Такий підхід сприяє упорядкуванню земельних відносин, запобіганню їх нецільовому використанню та створює підґрунтя для ефективного просторового планування.

1.2 Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земель в Україні

Конституційні норми є основою для формування земельних відносин в Україні, які регламентуються Земельним Кодексом України [10]. Статті 18-19 визначають, 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.

До основних нормативно-правових документів, що регулюють зміну цільового призначення земель в Україні, відносять:

1) Земельний кодекс України [10] встановлює, що зміна цільового призначення можлива за ініціативою власника або користувача та має

відповідати документації з просторового планування. Зокрема стаття 20 визначає порядок зміни цільового призначення земельної ділянки.

2) Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [36] визначає вимоги до детальних планів територій та генеральних планів населених пунктів. Важливо, щоб зміна цільового призначення відповідала містобудівній документації.

3) Закон України «Про землеустрій» [35] регулює розробку проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які необхідні для зміни цільового призначення, а також встановлює порядок погодження таких проєктів.

4) Постанова Кабінету Міністрів України № 1021 від 11.10.2002 р. «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» [34] визначає перелік документів, які подаються для зміни цільового призначення, а також процедуру розгляду.

5) Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [31] регламентує реєстрацію зміни цільового призначення як зміни відомостей про об'єкт у Державному реєстрі прав.

6) Накази Держгеокадастру, що деталізують технічні вимоги до документації із землеустрою, а також місцеві нормативно-правові акти – рішення органів місцевого самоврядування, якими затверджуються зміни цільового призначення в межах населеного пункту.

З липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [27], згідно з яким містобудівна документація на місцевому рівні, яка одночасно є і землевпорядною документацією поєднуються та вводиться новий вид документації – комплексний план просторового розвитку території ТГ. У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [36] надається визначення комплексного плану просторового розвитку території ТГ. Сучасні реалії економічної ситуації в Україні спонукають до необхідності гнучкого вирішення питань визначення цільового призначення земельних ділянок.

Згідно з чинним законодавством, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється залежно від форми власності, місця розташування та відповідності містобудівній документації. Основним документом, що регламентує зміну призначення, є проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Проте, відповідно до Закону №3563-ІХ, який набрав чинності у травні 2024 року, процедура була суттєво спрощена. Зокрема, якщо нове цільове призначення відповідає функціональній зоні, визначеній у затвердженій містобудівній документації (генеральний план, план зонування або комплексний план просторового розвитку), то розроблення проєкту землеустрою не є обов'язковим [28].

Законом передбачається внесення змін, зокрема, до таких нормативно-правових актів: Земельного кодексу України [10], Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [30], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [36], Закону України «Про Державний земельний кадастр» [29].

Раніше для зміни цільового призначення земельної ділянки необхідно було пройти кілька етапів: розробка детального плану території, розробка та затвердження проєкту землеустрою, прийняття рішення органом місцевого самоврядування. Цей процес був досить часозатратним і міг тривати до дванадцяти місяців.

Нові законодавчі зміни передбачають скасування вимоги щодо розробки містобудівної документації та документації із землеустрою для зміни цільового призначення земельних ділянок для промислового використання.

Також підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки буде висновок уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої ради про можливість розміщення запланованого промислового об'єкта. Такий висновок надається безоплатно протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви.

Водночас, новий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок діятиме лише для розміщення наступних об'єктів [1, с. 34]:

- промислових та складських будівель;
- нежитлових сільськогосподарських будівель;
- трубопроводів, ліній електронних комунікаційних мереж та електропередач (крім магістральних нафтопроводів і газопроводів);
- комплексних споруд промислових об'єктів (крім підприємств, пов'язаних з ядерною енергетикою;
- сміттєспалювальних заводів та атомних станцій).

Законом доповнено статтю 118 Земельного Кодексу новою частиною десятою, відповідно до якої клопотання про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, документація із землеустрою реєструються в день надходження до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, та розглядаються у порядку черговості їх надходження [10].

Підпункт 11 пункту 27 розділ X «Перехідні положення» Земельного Кодексу доповнено новим підпунктом «г», відповідно до якого під час дії воєнного стану та протягом п'яти років з дня його припинення або скасування в Україні або у відповідній окремій місцевості допускаються встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок без урахування вимог частин третьої і четвертої статті 24 цього Закону (крім земель, віднесених до категорій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду, рекреаційного, оздоровчого, лісогосподарського призначення) на територіях за межами населених пунктів, якщо стосовно таких територій відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні, для розміщення таких об'єктів згідно із класифікатором, за яким здійснюється класифікація будівель і споруд [37, с. 69]:

- промислові та складські будівлі;
- нежитлові сільськогосподарські будівлі;

- трубопроводи, лінії електронних комунікаційних мереж та електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та газопроводів);

- комплексні споруди промислових об'єктів (крім споруд підприємств, що здійснюють видобування, виробництво та переробку ядерних матеріалів, споруд підприємств і установок із збагачення та перероблення ядерного палива; споруд підприємств, призначених для термічного оброблення (спалювання) побутових відходів; атомних електростанцій) [10].

Встановлення, зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється [17, с. 475]:

- без дотримання вимог абзацу першого частини третьої статті 20 Земельного Кодексу, відповідно до якого 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;

- без дотримання вимог класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними;

- на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради (у випадках, визначених частиною другою статті 13 Закону України «Про архітектурну діяльність», – уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої державної адміністрації) щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів, будівельних норм, інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством [25];

- за рішенням власника земельної ділянки шляхом подання ним заяви про внесення відомостей про змінене цільове призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру;

- без розроблення документації із землеустрою.

Зазначаємо, що Законом доповнено підпункт 11 підпункту 24 розділ X «Перехідні положення» Земельного Кодексу, відповідно до якого створюється реєстр територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, як геоінформаційна система, що перебуває у державній власності [10].

У свою чергу, Законом доповнено підпункт 11 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного Кодексу новим підпунктом 25, згідно з яким на період воєнного стану та протягом п'яти років з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні або відповідній місцевості, земельні ділянки, щодо яких сільськими, селищними, міськими радами або військовими чи військово-цивільними адміністраціями (на територіях, на яких відповідні сільські, селищні, міські ради тимчасово не здійснюють свої повноваження) прийнято рішення про надання податкових пільг із сплати місцевих податків та/або зборів у зв'язку з визнанням таких земельних ділянок непридатними для використання через потенційну загрозу їх забруднення вибухонебезпечними предметами, обстежуються з метою виявлення фактів їх використання (невикористання) за цільовим призначенням [10].

Обстеження земельних ділянок, передбачене цим підпунктом, проводиться державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, або державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, що набули встановлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відомості про проведення обстеження земельних ділянок вносяться до реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами.

Документи щодо обстеження земельних ділянок державні інспектори направляють до органу, який прийняв рішення про надання податкових пільг із сплати місцевих податків та/або зборів.

Спрощена процедура буде застосовуватися за межами населених пунктів і лише там, де відсутня містобудівна документація. Вона діятиме під час воєнного стану та протягом п'яти років після його завершення.

Таким чином, нові зміни суттєво зменшують бюрократичні перешкоди для зміни цільового призначення земельних ділянок, скорочують строки такої зміни з приблизно дванадцяти до двох місяців та дозволяють бізнесу швидше реалізовувати промислові та енергетичні інвестиційні проєкти.

Крім того, Закон №711, який діє з 2021 року, передбачає, що у випадку, коли інформація про функціональні зони внесена до Державного земельного кадастру (ДЗК), кадастровий реєстратор самостійно перевіряє відповідність нового цільового призначення функціональній зоні без необхідності додаткових погоджень [27].

Особливо цінні землі, землі природоохоронного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, а також землі оборони мають окремий порядок зміни цільового призначення. Для таких земель передбачено погодження з Верховною Радою України або Кабінетом Міністрів України, залежно від категорії земель.

В Україні необхідно створити умови та реальні механізми, щоб діяльність господарів ґрунтувалася на високоморальних і культурних цінностях та орієнтувалася на новітні високопродуктивні технології виробництва екологічно чистої (органічної) продукції. При цьому, Кабінету Міністрів необхідно вирішити питання насамперед стосовно [4, с. 26]:

- формування спеціального банку даних про землю через створення геоінформаційних систем;

- координації і контролю за станом забезпечення використання та охорони землі з точки зору забезпечення національних інтересів;

- надходження та опрацювання необхідної інформації, її збереження, конфіденційність і використання в національних інтересах, а також в інтересах фізичних і юридичних осіб;

- володіння, користування та розпорядження надходженнями від земельної ренти як складової економічного механізму реалізації нової стратегічної національної політики природоохоронних та економічних відносин;

- реалізації державної політики з роздержавлення земель та утвердження відносин власності на користь громадян України.

Отже, нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земель в Україні ґрунтується на Конституції, Земельному кодексі, законах «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій» та інших актах. Зміна цільового призначення здійснюється за ініціативою власника або користувача за умови відповідності затвердженій містобудівній документації. Після законодавчих змін 2021 та 2024 років процедура була суттєво спрощена: скасовано обов'язковість розроблення проекту землеустрою у разі відповідності функціональній зоні, запроваджено спрощений порядок для промислових об'єктів, дозволено зміну призначення без містобудівної документації за межами населених пунктів під час дії воєнного стану та протягом п'яти років після його завершення. Також скорочено строки розгляду документів і впроваджено електронні реєстри. Водночас особливо цінні землі змінюють цільове призначення лише за погодженням Верховної Ради України або Кабінету Міністрів України.

1.3 Порядок та процедура зміни цільового призначення земельних ділянок

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян та юридичних осіб, можуть перебувати в запасі. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень

органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їх відведення. Законодавець проводить диференціацію процесу зміни цільового призначення земель державної, комунальної та приватної власності [12]. Так зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу [10].

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться [23, с. 112]:

- щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радами;
- щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населеного пункту, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена – обласною державною адміністрацією.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Відповідно до п. 1 частини першої статті 1 Закону України «Про адміністративні послуги» [24] адміністративна послуга – результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та / або обов'язків такої особи відповідно до закону. Але, хоча провадження

щодо зміни цільового призначення земельної ділянки приватної власності здійснюється за заявою власника земельної ділянки, у такому провадженні не відбувається набуття, зміна або припинення прав чи обов'язків суб'єкта.

Іншими словами, провадження щодо зміни цільового призначення земельної ділянки приватної власності є провадженням із надання адміністративних послуг не через відповідність ознакам, що містяться в легальному визначенні відповідного поняття, а через відповідність ознакам дій, прирівняних до адміністративних послуг.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони» [26]. Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин, пов'язаних з експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України [10], до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення [50, с. 185].

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України. Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що можна розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 Земельного кодексу України [10].

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного,

лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Вищенаведене доводить, складність процесу зміни цільового призначення земельної ділянки залежить від базового цільового призначення земельної ділянки та запланованого цільового використання. Описаний процес зміни цільового призначення земельної ділянки відбувається на підставі розробленого проєкту відведення (зміни цільового призначення земельної ділянки). Вказана земельпорядна документація регламентується статтею 50 Закону України «Про землеустрій» [35].

Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому Земельним Кодексом України [10], та включають [5, с. 120]:

- 1) завдання на розроблення проєкту землеустрою; пояснювальну записку;
- 2) копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);

- 3) рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);

- 4) письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішенням суду;

- 5) матеріали геодезичних вишукувань та земельпорядного проєктування (у разі формування земельної ділянки);

- 6) копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до

об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;

7) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

8) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

9) кадастровий план земельної ділянки; матеріали погодження проєкту землеустрою.

Тільки затверджений проєкт відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру України [2, с. 8].

Отже, порядок та процедура зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні є складним і багаторівневим процесом, що залежить від форми власності земельної ділянки, її місця розташування, категорії земель, а також наявності містобудівної документації. Зміна цільового призначення здійснюється на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій». Для земель державної або комунальної власності рішення про зміну цільового призначення приймають відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування згідно зі статтею 122 Земельного кодексу України. Якщо земельна ділянка розташована в межах функціональної зони, визначеної містобудівною документацією, і ця інформація внесена до Державного земельного кадастру, проєкт землеустрою не потрібен, і зміна цільового призначення здійснюється кадастровим реєстратором. У випадку особливо цінних земель державної чи комунальної власності зміна цільового призначення допускається лише за погодженням з Верховною Радою України, а для земель природно-заповідного, історико-культурного, лісогосподарського призначення – за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Завершальним етапом є затвердження проєкту землеустрою, після чого відповідні відомості вносяться до Державного земельного кадастру, що фіксує нове цільове призначення земельної ділянки.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА АНАЛІЗ ДОЦІЛЬНОСТІ ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СЕЛА ПЛЕСЕЦЬКЕ

2.1 Географічні та соціально-економічні особливості села Плесецьке

Село Плесецьке розташоване на території Київської області та адміністративно входить до складу Фастівського району цієї області (координати: $50^{\circ}13'16''$ пн. ш., $30^{\circ}6'31''$ сх. д.).

Згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад України, населений пункт Плесецьке має код UA32140090110095630.

Село розташоване в центральній частині Київської області, на південь від м. Київ; межує із селищем Борова та Калинівка, селами Дзвінкове та Данилівка. Відстань від села до районного центру становить 18 км, від села до Києва – 35 км. Площа становить 10004 га (рис. 2).

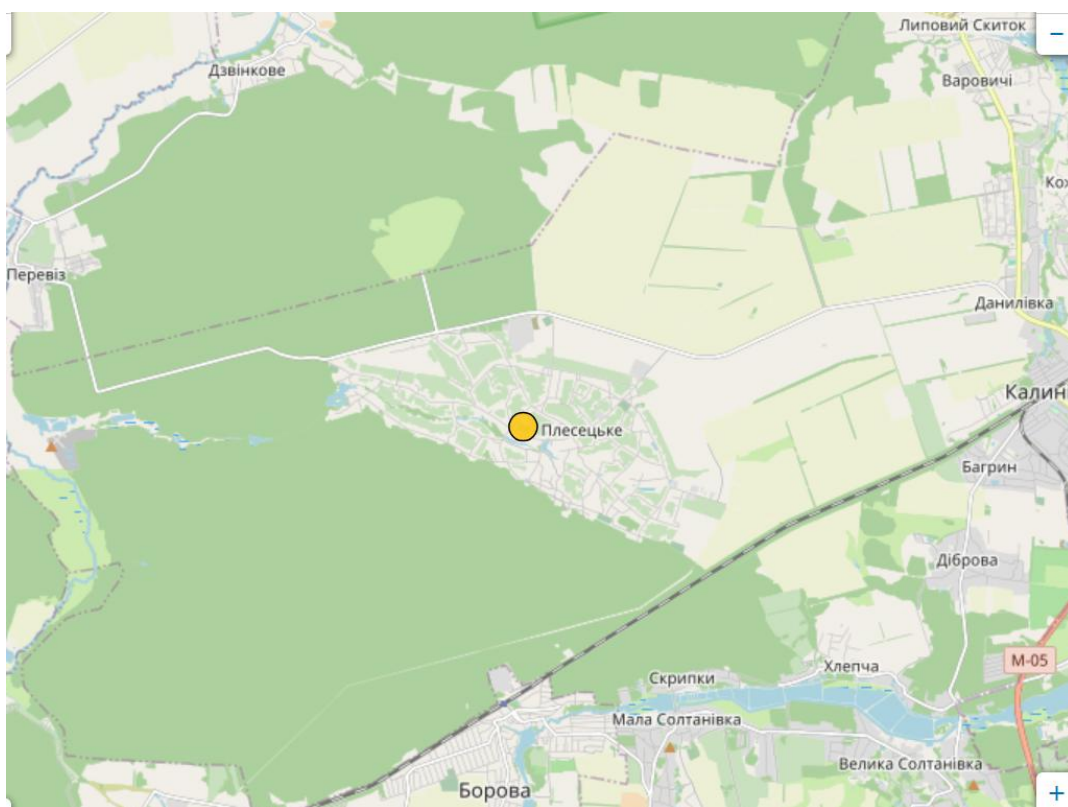


Рисунок 2. Географічне розміщення с. Плесецьке [25]

Географічні та соціально-економічні особливості с. Плесецьке наведені а табл. 1.

Таблиця 1

Географічні та соціально-економічні особливості с. Плесецьке
Фастівського району Київської області

Категорія	Характеристика
Географічне розташування	Координати: 50°13'16" пн. ш., 30°6'31" сх. д.
	Відстань до Києва: приблизно 35 км на південний захід
	Відстань до м. Фастів: близько 18 км
	Площа села: близько 10 004 га
Природні особливості	Річка Плиська — права притока річки Унава
	Урочище Плиски — ботанічна пам'ятка природи
Ландшафт	Рівнинна місцевість, ліси, луки, поля
	Залишки Змієвих валів — історична спадщина
Сусідні населені пункти	Борова, Калинівка, Дзвінкове, Данилівка
Населення	Близько 3 849 осіб
	Українці, збереження традицій
Господарство та зайнятість	Сільське господарство: зернові, овочі, тваринництво
	Фермерські господарства, переробка продукції
	Частина населення працює в Києві
Інфраструктура	Плесецький ліцей, дитсадок, амбулаторія
	Будинок культури, бібліотека
	Магазини, пошта, аптека
	Дороги частково асфальтовані
Транспортне сполучення	Залізнична станція Борова (до 5 км)
	Автобуси до Києва, Фастова, Калинівки
Екологія	Урочище Плиски — природоохоронна зона
	Річка Плиська має рекреаційне значення
	Екологічна ситуація загалом сприятлива

Районним центром Фастівського району є місто Фастів. Відстань від райцентру до населеного пункту Плесецьке становить 21 кілометрів по прямій (довжина маршруту автомобільними дорогами може бути більшою).

Через село тече річка Плиська давніша назва Плеска або Плиська, права притока Унави. На захід від села розташована ботанічна пам'ятка природи «Урочище Плиски».

Протяжність вулиць – 46 км. Село газифіковане. Працює загально-освітня школа 1-3 ступенів на 500 учнів, 8 приватних магазинів, медична амбулаторія, будинок культури, 2 бібліотеки, відновлює роботу плесецький гранітний кар'єр,

є дитячий садок «Дюймовочка». Сільська футбольна команда «Плиска» — постійний учасник районних змагань та їх неодноразовий призер. Діє молодіжний та дитячий клуб «Світло», який проводить, крім регулярних зустрічей, для молоді, - екскурсії на велосипедах «Пізнаємо рідний край!», а для дітей літні табори з вивченням англійської мови [21].

Село має зручне розташування поблизу залізничної станції Борова (до 5 км), що забезпечує сполучення з Києвом, автобусне сполучення з Фастовом, Калинівкою, Києвом.

Місцевість переважно рівнинна, з мішаними лісами, луками та сільськогосподарськими угіддями. Поблизу села збереглися залишки Змієвих валів – давніх оборонних споруд часів Київської Русі.

Населення становить 3849 осіб. Населення переважно українське за національністю, з високим рівнем збереження традицій та місцевої культури.

Основу економіки села становить сільське господарство:

- вирощування зернових культур (пшениця, кукурудза),
- овочівництво,
- тваринництво (особливо свинарство та птахівництво).

У селі діють фермерські господарства, а також приватні підприємства, що займаються переробкою сільгосппродукції.

Частина населення працює у Києві або Боровій, здійснюючи щоденні поїздки.

До основних проблем функціонування села Плесецьке можна віднести:

- відтік молоді до міст;
- недостатній рівень інвестицій у місцеву інфраструктуру;
- потреба в модернізації шкіл, медичних закладів, доріг.

Також слід відмітити наявні перспективи:

- розвиток агротуризму та екофермерства;
- можливість залучення грантів для розвитку малого бізнесу;
- підвищення якості життя через участь у програмах децентралізації.

Отже, можемо зробити висновок, що село Плесецьке, розташоване у Фастівському районі Київської області, вирізняється вигідним географічним положенням поблизу столиці, природною різноманітністю та історичною спадщиною. Його соціально-економічний розвиток базується на сільському господарстві, активній трудовій міграції до Києва та поступовому формуванні інфраструктури. Попри наявні проблеми, такі як відтік молоді та потреба в модернізації, село має значний потенціал для розвитку завдяки участі в децентралізаційних програмах, можливостям агротуризму та залученню інвестицій у місцеву економіку.

2.2 Аналіз поточного використання земельної ділянки технічної інфраструктури

Земельна ділянка, за рахунок якої передбачається відведення, має наступні характеристики:

- місцезосташування – в межах населеного пункту с. Плесецьке Фастівського району, Київської області;

- категорія земель за основним цільовим призначенням – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код – 900);

- цільове призначення – 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), шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок – 11.04 [32];

- склад угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – землі, які використовуються для технічної інфраструктури (010.00) [33].

Аналіз поточного використання земельної ділянки технічної інфраструктури відображений в табл. 2.

Таблиця 2

Аналіз поточного використання земельної ділянки в межах с. Плесецьке

Параметр	Опис
Кадастровий номер	
Місцезнаходження	с. Плесецьке, Фастівський район, Київська область
Цільове призначення	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)
Форма власності	Комунальна
Фактичне використання	Ділянка використовується для розміщення об'єктів інженерної інфраструктури – насосні станції, водонапірні башти, газорозподільчі пункти та тепловентиляційні пункти
Наявність забудови	Присутні технічні споруди (невеликі будівлі, резервуари, колодязі, трубопроводи).
Відповідність цільовому призначенню	Відповідає цільовому призначенню.
Обмеження/обтяження	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту

Згідно з інформацією 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 0,0724 га в с. Плесецьке належить до Калинівської селищної територіальної громади на підставі Рішення Калинівської селищної територіальної громади 508-31-VIII від 05.12.2023 р. [21].

Кадастровий номер земельної ділянки – 3221486201:01:026:0024.

На момент розробки даного проєкту земельна ділянка, що відводиться, не передана в оренду чи користування, форма власності – комунальна.

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки (додаток Д) наведений в табл. 3.

Таблиця 3

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки, розміщеної в межах
с. Плесецьке Фастівського району Київської області

Код	Назва	Площа, га
	Охоронна зона	
	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	
	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	
	Охоронна зона охорони пам'ятки культурної спадщини	
	Зона регулювання забудови	
	Зона охоронюваного ландшафту	
	Зона охорони археологічного культурного шару	
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	
	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	
	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	
	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	
	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	
	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	
	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	
	Зона санітарної охорони	
	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	
	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	
	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	
	Округ санітарної охорони курортів	
	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
	Санітарні зони, відстані, розриви	
	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	
	Зона особливого режиму використання земель	
	Прикордонна смуга	
	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	

Продовження таблиці 3

	Водоохоронне обмеження	
	Водоохоронна зона	
	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	
	Прибережна захисна смуга вздовж морів,	
4	Берегова смуга водних шляхів	
	Смуга відведення	
	Пляжна зона	
	Інше обмеження	
	Зона особливого режиму забудови	
	Території в червоних лініях	
	Території в зелених лініях	
	Території в блакитних лініях	
	Території в жовтих лініях	
	Зона особливого режиму забудови	
	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	
	Зона відчуження	
	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	
	Зона гарантованого добровільного відселення	
	Зона надзвичайної екологічної ситуації	
	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	
	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	
	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	
	Поверхня обмеження забудови	
	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	
	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	
	Смуга повітряних підходів	
	Історико-культурне обмеження	
	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	
	Історичний ареал населеного місця	
	Охоронювана археологічна територія	
	Історико-культурний заповідник	
	Історико-культурна заповідна територія	
	Земельні сервітути	
	Право проходу та проїзду на велосипеді	
	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	

Продовження таблиці 3

	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
	Право прогону худоби по наявному шляху	
	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	
	Інші земельні сервітути	
	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	
	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	
	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	
	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та / або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 ЗКУ	
	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	
	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трудопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	
	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	
	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	
	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	
	Національні природні парки	
	Біосферні заповідники	
	Регіональні ландшафтні парки	
	Заказники	
	Пам'ятки природи	
	Заповідні урочища	
	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	
	Заповідні зони національних природних парків	
	Зони регульованої рекреації національних природних парків	
	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	
	Господарські зони національних природних парків	
	Заповідні зони біосферних заповідників	
	Буферні зони біосферних заповідників	
	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	
	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	
	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	
	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	
	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	
	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	
	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	

Продовження таблиці 3

	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	
	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	
	Природний заповідник	
	Ботанічний сад	
	Заповідна зона ботанічного саду	
	Експозиційна зона ботанічного саду	
	Наукова зона ботанічного саду	
	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	
	Дендрологічний парк	
	Заповідна зона дендрологічного парку	
	Експедиційна зона дендрологічного парку	
	Наукова зона дендрологічного парку	
	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	
	Зоологічний парк	
	Експозиційна зона зоологічного парку	
	Наукова зона зоологічного парку	
	Рекреаційна зона зоологічного парку	
	Господарська зона зоологічного парку	
	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	
	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	
	Заборона на провадження окремих видів діяльності	
	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	
	Буферна зона	
	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	
	Території та об'єкти культурної спадщини	
	Пам'ятки культурної спадщини та / або їх території	
	Історико-культурні заповідники	
	Історико-культурні заповідні території	
	Охоронювані археологічні території	
	Музеї просто неба	
	Меморіальні музеї-садиби	
	Історичні ареали населених місць	
	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	
	Інші території та об'єкти культурної спадщини	

Отже, за результатами аналізу містобудівної документації, державних реєстрів та інших доступних джерел інформації виявлено обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку в межах села Плесецьке Фастівського району Київської

області, а саме у вигляді охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту, площею 0,0724 га. Земельна ділянка не перебуває в межах охоронних зон, санітарно-захисних зон, зон з особливими умовами використання територій, земель історико-культурного призначення чи природно-заповідного фонду. Використання ділянки можливе відповідно до її цільового призначення без додаткових обмежень.

Аналіз поточного використання земельної ділянки з кадастровим номером 3221486201:01:026:0024, розташованої в межах села Плесецьке, свідчить про її призначення для обслуговування об'єктів технічної інфраструктури, зокрема систем газопостачання, водопостачання та тепlopостачання. На разі ділянка використовується за призначенням, тобто цільове призначення ділянки відповідає її потенційному функціональному навантаженню в межах населеного пункту.

2.3 Оцінка можливостей і доцільності зміни цільового призначення на будівництво житлового будинку та господарських споруд

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) у землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в с. Плесецьке на території Калинівської селищної територіальної громади Фастівського району Київської області розроблений на підставі завдання на виконання робіт.

Проект землеустрою розробляється для подальшої передачі земельної ділянки фізичній особі, оскільки з самого початку дана ділянка була розроблена з помилками і своїми межами заходила на нерухоме майно фізичних осіб.

Зміна цільового призначення земельної ділянки з категорії земель технічної інфраструктури на землі житлової забудови в межах населеного пункту с. Плесецьке є актуальним питанням у контексті раціонального використання територій та задоволення потреб місцевого населення у житлі. Враховуючи, що ділянка розташована в межах населеного пункту, її трансформація у присадибну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд є потенційно доцільною, особливо якщо на ній відсутні або не функціонують об'єкти технічної інфраструктури. Така зміна дозволить залучити ділянку до активного використання, підвищити її соціально-економічну цінність та сприятиме розвитку житлової забудови в межах громади.

Однак, перед ухваленням рішення необхідно провести комплексну оцінку відповідності ділянки вимогам містобудівної документації, зокрема генеральному плану та плану зонування території Калинівської селищної територіальної громади. Важливо також врахувати наявність інженерних мереж, охоронних та санітарно-захисних зон, які можуть обмежувати можливість житлового будівництва. У разі відсутності таких обмежень, зміна цільового призначення є правомірною та може бути реалізована шляхом розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з подальшим затвердженням у встановленому порядку.

Таким чином, за умови дотримання вимог земельного, містобудівного та екологічного законодавства, а також за наявності відповідних погоджень, зміна цільового призначення є обґрунтованою та доцільною з точки зору ефективного використання земельних ресурсів громади.

Даним проєктом передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки. Запроєктована земельна ділянка буде віднесена до:

- категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (код – 900);
- цільове призначення – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно з класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок – 02.01;

- склад угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) – малоповерхова забудова (0,0724 га) (код – 007.01).

Відповідно до п. 2 ст. 20 Земельного кодексу України [10], 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 стаття 20 Земельного кодексу України [10], 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» [36].

Таким чином, враховуючи наявні містобудівні та правові підстави, зміна цільового призначення земельної ділянки з технічної інфраструктури на присадибну забудову в межах села Плесецьке є обґрунтованою, доцільною та відповідає принципам раціонального землекористування. Проєкт землеустрою розроблено з урахуванням фактичних обставин, зокрема помилкового накладення меж ділянки на приватну нерухомість, що потребує коригування. Запропоноване нове цільове призначення – для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських споруд – відповідає функціональному призначенню території, передбаченому містобудівною документацією, та не суперечить вимогам земельного законодавства. Реалізація цього проєкту сприятиме впорядкуванню землекористування, усуненню конфліктів щодо меж і забезпеченню ефективного використання земельної ділянки в інтересах громади.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КАЛИНІВСЬКІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ

3.1 Розробка проєкту зміни цільового призначення земельної ділянки

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

Підставою для виконання роботи є заява замовника (додаток А).

Вихідні дані для розробки проєкту:

- 1) заява замовника (додаток А);
- 2) розмір земельної ділянки: 0,0724 га;
- 3) вкопювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта (додаток В), затверджена містобудівна документація, проєкт землеустрою тощо) (додаток Г);
- 4) наявні обмеження та сервітути: (01.03) площею 0,0724 га (додаток Б);
- 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 заборони відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт: проєкт 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.

Для виконання землевпорядних, геодезичних робіт використовувався GPS-приймач та електронний тахеометр, які мають чинні метрологічні повірки, ноутбук з ліцензійним програмним забезпеченням для обробки геодезичних, картографічних та землевпорядних робіт «Digitals».

Земельна ділянка площею 0,0724 га (периметр 139,77 м) з кадастровим номером 3221486201:01:020:0025, розміщена на території Фастівського району Київської області (рис. 3).

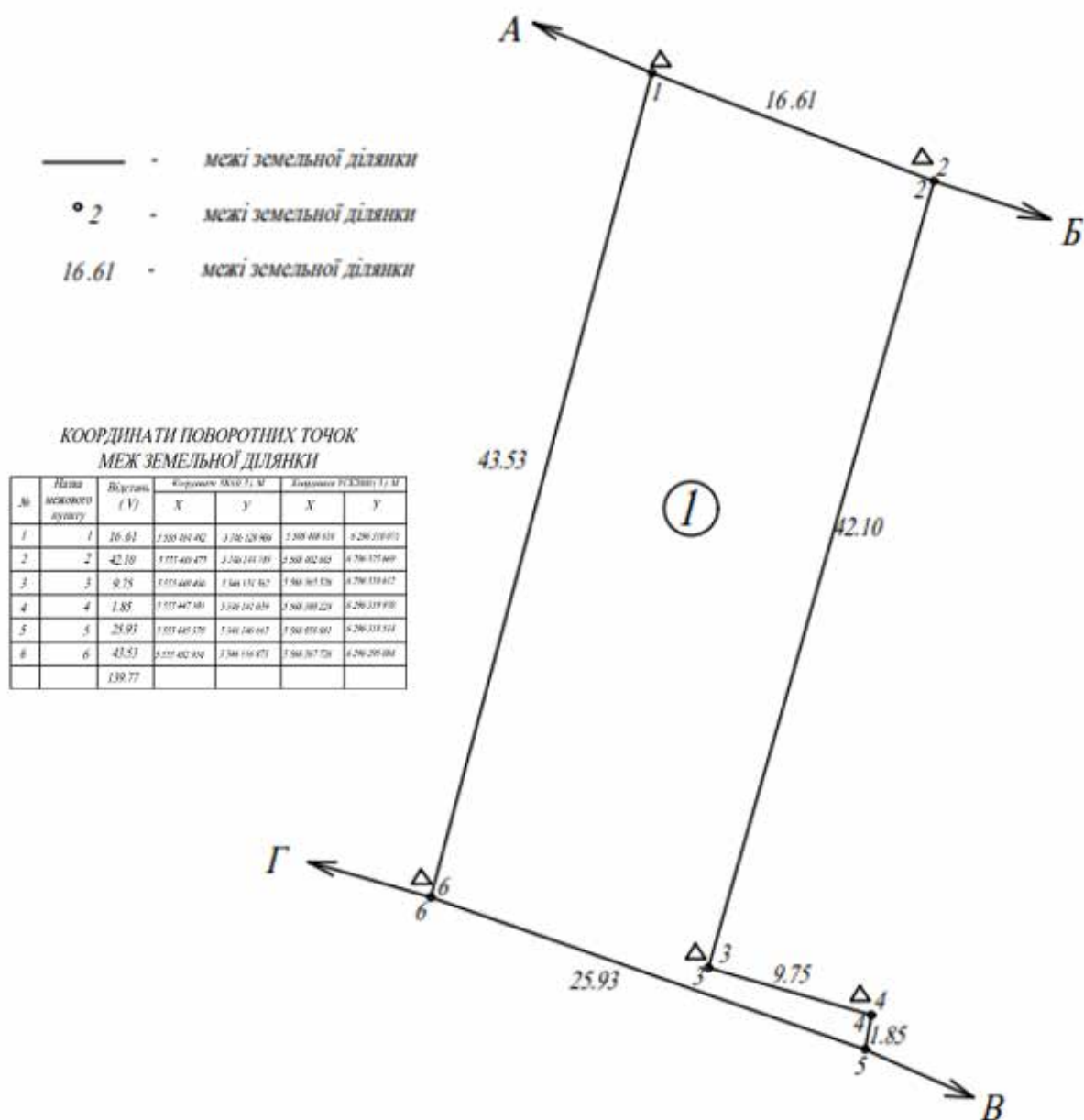


Рисунок 3. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки

Експлікація земельних угідь наведена в табл. 4.

Таблиця 4

Експлікація земельних угідь

Код угіддя	Назва угіддя	Площа, га
	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	
	Малоповерхова забудова	
	Усього угідь	

Опис суміжних землевласників та землекористувачів:

- від А до Б – землі загального користування;
- від Б до В – землі Калинівської селищної територіальної громади;
- від В до Г – землі комунальної власності;
- від Г до А – землі загального користування.

У результаті розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0724 га (кадастровий номер 3221486201:01:020:0025), розташованої на території Фастівського району Київської області, здійснено зміну її цільового призначення з «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури» на «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» на підставі заяви замовника та відповідно до чинної містобудівної документації, з урахуванням існуючих обмежень (сервітут), правовстановлюючих документів та з використанням сертифікованого геодезичного обладнання і програмного забезпечення, що забезпечує відповідність проєкту вимогам законодавства України та дозволяє подальше його погодження і затвердження.

3.2 Етапи погодження та затвердження змін в органах місцевого самоврядування

Зміна цільового призначення земельної ділянки є важливою процедурою, що забезпечує відповідність фактичного використання землі її правовому

статусу. У випадку, коли земельна ділянка, що раніше використовувалася для розміщення об'єктів технічної інфраструктури, має бути переоформлена для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, необхідно пройти встановлену законодавством процедуру погодження та затвердження змін. Така зміна дозволяє власнику реалізувати своє право на забудову, підключення до інженерних мереж, оформлення права власності на майбутній об'єкт нерухомості, а також уникнути юридичних ризиків у майбутньому [8].

У межах Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області, зокрема в селі Плесецьке, ця процедура здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України [10], Закону України «Про землеустрій» [35], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [36] та інших нормативно-правових актів. Важливим є дотримання містобудівної документації, зокрема генерального плану населеного пункту та детального плану території, які визначають допустимі види використання земель.

Процес погодження включає підготовку відповідного пакета документів, розробку проєкту землеустрою, погодження його з відповідними структурними підрозділами органу місцевого самоврядування, а також прийняття рішення на сесії селищної ради. Після затвердження змін, інформація оновлюється в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [9, с. 208].

Зміна цільового призначення є не лише технічною процедурою, а й інструментом ефективного управління територіальним розвитком громади. Вона дозволяє забезпечити раціональне використання земель, розвиток житлової забудови, покращення інфраструктури та підвищення інвестиційної привабливості території [11, с. 97]. У випадку села Плесецьке, це також сприяє формуванню комфортного середовища для проживання мешканців та розвитку сільських територій відповідно до стратегічних планів громади.

Етапи погодження та затвердження проєкту щодо зміни призначення земельної ділянки площею 0,0724 га (кадастровий номер

3221486201:01:020:0025), розташованої на території Фастівського району Київської області:

1. Підготовка заяви: формування клопотання до Калинівської селищної ради від імені власника земельної ділянки із зазначенням наміру змінити цільове призначення. До заяви додаються правовстановлюючі документи, кадастровий план, вкопійовання з містобудівної документації, інформація з реєстрів.

2. Отримання містобудівного обґрунтування: звернення до відділу архітектури Калинівської ТГ для отримання витягу з генерального або детального плану території, який підтверджує відповідність нової функції ділянки планувальній структурі села Плесецьке.

3. Розробка проєкту землеустрою: на основі отриманих документів розробляється проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки з новим цільовим призначенням, який включає графічні матеріали, пояснювальну записку, обґрунтування змін.

4. Погодження проєкту у відповідних органах [14, с. 282]:

- у відділі земельних ресурсів Калинівської ТГ;
- у відділі архітектури та містобудування;
- за потреби – в екологічних, охоронних або інших спеціалізованих службах.

5. Розгляд на сесії ради: після погодження проєкт подається на розгляд сесії Калинівської селищної ради територіальної громади. Депутати приймають рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

6. Внесення змін до Державного земельного кадастру (ДЗК): на підставі рішення ради подаються документи до Держгеокадастру для внесення змін до кадастрових відомостей.

7. Реєстрація змін у Державному реєстрі речових прав: завершальним етапом є реєстрація оновленого цільового призначення в Реєстрі речових прав на нерухоме майно через ЦНАП або нотаріуса.

Зміна цільового призначення земельної ділянки є не лише технічною процедурою, а й важливим інструментом просторового планування, що дозволяє

органам місцевого самоврядування ефективно управляти розвитком територій. У контексті села Плесецьке Калинівської ТГ така зміна є актуальною у зв'язку з розширенням житлової забудови, зростанням потреб населення у приватному житлі та необхідністю адаптації функціонального призначення земель до реальних умов використання.

Законодавча база, що регулює цей процес, включає статтю 20 Земельного кодексу України [10], яка визначає порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок. Власник земельної ділянки має право ініціювати зміну цільового призначення, якщо це не суперечить затвердженій містобудівній документації – генеральному плану населеного пункту або комплексному плану просторового розвитку території громади.

У випадку, якщо ділянка розташована в межах території, де вже передбачено житлову забудову, зміна цільового призначення є логічним кроком для приведення правового статусу землі у відповідність до її фактичного або запланованого використання [13].

Особливу увагу слід приділити тому, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності, здійснюється за ініціативою власника, але потребує погодження з органами місцевого самоврядування. У випадку Калинівської ТГ, це означає проходження погоджень у структурних підрозділах ради, зокрема у відділі земельних ресурсів та архітектури, а також затвердження рішенням сесії ради. Важливо, що відповідно до чинного законодавства, категорія земель та вид цільового призначення мають відповідати функціональному зонуванню, визначеному містобудівною документацією.

У 2025 році процедура зміни цільового призначення залишається актуальною, хоча й зазнала певних спрощень у зв'язку з дією воєнного стану. Зокрема, у деяких випадках допускається спрощене погодження або скорочення строків розгляду документів [8].

Проте для земель, що не підпадають під спеціальні умови, зберігається загальний порядок, який включає подання заяви, розробку проєкту землеустрою, погодження, затвердження та внесення змін до Державного земельного кадастру.

Зміна цільового призначення земельної ділянки в умовах села Плесецьке є не лише правом власника, а й важливим елементом реалізації політики сталого розвитку території громади. Вона дозволяє забезпечити відповідність між плануванням, забудовою та правовим режимом землекористування, що є запорукою ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

Таким чином, можемо зробити висновок, що зміна цільового призначення земельної ділянки є важливою процедурою, що забезпечує відповідність фактичного використання землі її правовому статусу та дозволяє реалізувати право власника на забудову відповідно до містобудівної політики громади. Щодо села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області, така зміна є актуальною у зв'язку з розвитком житлової забудови та необхідністю адаптації функціонального призначення земель до реальних потреб населення. Процедура погодження та затвердження змін включає низку послідовних етапів – від подання заяви до органу місцевого самоврядування, отримання містобудівного обґрунтування, розробки та погодження проєкту землеустрою, до прийняття рішення сесією ради, внесення змін до Державного земельного кадастру та реєстрації у Державному реєстрі речових прав. Важливою умовою є відповідність нового цільового призначення затвердженій містобудівній документації. Зміна цільового призначення є не лише технічною, а й стратегічною дією, що сприяє ефективному управлінню територіальним розвитком, підвищенню інвестиційної привабливості, покращенню інфраструктури та формуванню комфортного середовища для проживання. Отже, дотримання встановлених етапів погодження та затвердження змін є запорукою законності, прозорості та збалансованого розвитку земельних ресурсів громади.

3.3 Оформлення необхідної документації та рекомендації щодо подальшого використання земельної ділянки

У межах реалізації проєкту зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,0724 га (кадастровий номер 3221486201:01:020:0025), розташованої в селі Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області, було здійснено повний комплекс дій, передбачених чинним законодавством України. Оформлення необхідної документації є ключовим етапом, що забезпечує правову визначеність у використанні земельної ділянки, дозволяє уникнути порушень та створює підґрунтя для подальшої забудови.

Першим кроком стало формування заяви (клопотання) від імені власника до Калинівської селищної ради з проханням змінити цільове призначення земельної ділянки з категорії земель технічної інфраструктури на землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. До заяви було додано пакет документів, зокрема: копії правовстановлюючих документів, кадастровий план, вкопійовання з планово-картографічних матеріалів, витяг з містобудівної документації, інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Наступним етапом стало отримання містобудівного обґрунтування – витягу з генерального плану або детального плану території, який підтверджує можливість зміни функціонального призначення ділянки. Це дозволило перейти до розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з новим цільовим призначенням. Проєкт включав графічні матеріали, пояснювальну записку, обґрунтування змін, а також інформацію про наявні обмеження у використанні земель (сервітути, охоронні зони тощо).

Після завершення розробки проєкт було погоджено у відповідних структурних підрозділах Калинівської ТГ – у відділі земельних ресурсів, відділі архітектури та містобудування, а за потреби – в інших спеціалізованих службах. Погоджений проєкт було винесено на розгляд сесії селищної ради, де депутати ухвалили рішення про зміну цільового призначення. На підставі цього рішення

було подано документи до Державного земельного кадастру для внесення змін до кадастрових відомостей, а також до ЦНАПу для реєстрації оновленої інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З урахуванням нового цільового призначення земельної ділянки, рекомендується здійснити наступні кроки для її подальшого використання:

- розробити проєкт забудови або ескіз намірів забудови;
- отримати містобудівні умови та обмеження;
- оформити дозвіл на будівництво відповідно до вимог ДАБІ;
- забезпечити підключення до інженерних мереж (електро-, водо-, газопостачання);
- після завершення будівництва – провести технічну інвентаризацію об'єкта та зареєструвати право власності на новозбудовану нерухомість.

Окрему увагу слід приділити дотриманню будівельних, санітарних та протипожежних норм, а також врахуванню наявних обмежень у використанні земельної ділянки. Важливо також оцінити потенціал ділянки в контексті розвитку території: її транспортну доступність, близькість до соціальної інфраструктури, перспективи підключення до централізованих мереж. Усе це дозволяє не лише ефективно реалізувати право на забудову, а й сприяє формуванню комфортного життєвого середовища [22, с. 67].

Органи місцевого самоврядування, зокрема Калинівська селищна рада, відіграють ключову роль у процесі зміни цільового призначення земельної ділянки. Вони не лише приймають рішення про зміну функціонального використання землі, а й забезпечують дотримання містобудівної політики, контролюють відповідність проєктів землеустрою затвердженій документації, координують погодження з іншими службами. Саме на рівні громади формується бачення розвитку території, тому участь місцевої ради у цьому процесі є не лише адміністративною, а й стратегічною.

Окрему увагу слід приділити можливим ризикам при неналежному оформленні документації. А саме недотримання встановленої процедури або

неналежне оформлення документації може призвести до низки негативних наслідків [18, с. 106]:

- визнання забудови самочинною, що унеможливило її легалізацію;
- штрафи за нецільове використання земельної ділянки;
- відмова у видачі дозволу на будівництво;
- неможливість підключення до інженерних мереж;
- проблеми з реєстрацією права власності на об'єкт нерухомості.

Ці ризики підкреслюють важливість дотримання всіх етапів погодження та затвердження змін, а також необхідність залучення кваліфікованих фахівців - землевпорядників, архітекторів, юристів.

Зміна цільового призначення земельної ділянки з технічної інфраструктури на житлову забудову має не лише індивідуальне, а й суспільне значення, зокрема вона сприяє [7, с. 12]:

- розширенню житлового фонду;
- підвищенню привабливості території для нових мешканців;
- розвитку інженерної та соціальної інфраструктури;
- зростанню надходжень до місцевого бюджету (через податки на нерухомість, пайову участь тощо);
- формуванню цілісного просторового середовища, що відповідає потребам громади.

У випадку села Плесецьке, де спостерігається поступове зростання інтересу до приватного житлового будівництва, такі зміни є логічним кроком у напрямку сталого розвитку території.

Також доцільно враховувати перспективи розвитку території, транспортну доступність, екологічні умови, а також дотримання санітарних, протипожежних та будівельних норм. Усі ці дії сприятимуть ефективному, безпечному та законному використанню земельної ділянки відповідно до її нового функціонального призначення, а також забезпечать відповідність забудови стратегічним планам розвитку Калинівської територіальної громади.

ВИСНОВКИ

Досліджено теоретичні та правові аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок, що дозволило встановити її значення як важливого інструменту державної політики у сфері раціонального землекористування. Цільове призначення виступає правовою категорією, яка визначає допустимі напрями використання земель відповідно до їх функціонального поділу, що забезпечує правову визначеність та ефективне просторове планування. Нормативно-правове регулювання цього процесу в Україні базується на Конституції, Земельному кодексі та спеціальних законах, а сама процедура зміни зазнала суттєвого спрощення внаслідок реформ 2021 і 2024 років. Водночас вона залишається багаторівневою та залежить від форми власності, категорії земель, наявності містобудівної документації та статусу ділянки. Особливо цінні землі потребують погодження на найвищому державному рівні, що свідчить про збереження балансу між спрощенням процедур і захистом національних інтересів у сфері землекористування.

Проаналізовано доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки з обслуговування об'єктів технічної інфраструктури на присадибну забудову в межах села Плесецьке, що дозволяє зробити висновок про її обґрунтованість та відповідність сучасним потребам громади. Географічне розташування села поблизу Києва, наявність сформованої інженерної інфраструктури та розвиток житлової забудови створюють сприятливі умови для такого функціонального перетворення. Зміна призначення відповідає містобудівній документації, враховує фактичне використання території та усуває юридичні колізії, пов'язані з накладенням меж на приватну нерухомість. Це сприятиме впорядкуванню землекористування, підвищенню інвестиційної привабливості території та забезпеченню сталого розвитку сільського простору відповідно до принципів децентралізації та ефективного управління земельними ресурсами.

Розроблено проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,0724 га (кадастровий номер 3221486201:01:020:0025), розташованої в межах села Плесецьке Калинівської територіальної громади Фастівського району Київської області, з категорії технічної інфраструктури на присадибну забудову. Така зміна є обґрунтованою та відповідає чинній містобудівній документації, фактичному використанню території, а також стратегічним напрямкам розвитку громади. Проєкт землеустрою розроблено із дотриманням вимог земельного законодавства, з урахуванням правовстановлюючих документів, сервітутів та з використанням сертифікованого геодезичного обладнання. Зміна цільового призначення дозволяє узаконити існуючу забудову, усунути просторові конфлікти, підвищити ефективність землекористування та сприяє формуванню комфортного життєвого середовища. Врахування екологічних, санітарних, протипожежних та будівельних норм забезпечує безпечне та раціональне використання земельної ділянки відповідно до потреб населення та планів розвитку території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бєрова П.І. Сучасні проблеми обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. №2. С. 32-40.
2. Белоусова Н. В. Аналіз законодавства України, яке регламентує складання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення на землі промисловості. *Airport Planning, Construction and Maintenance Journal*. 2023. №1. С. 6–13.
3. Бондар В.В. Питання визначення та класифікації цільового призначення земельних ділянок. Матеріали III Міжнародного молодіжного наукового юридичного форуму, 2020. С. 182-184.
4. Бутенко Є.В. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. №1. С. 20-26.
5. Грищенко І.М. Особливості зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2018. №1. С. 118-122.
6. Винограденко С.О., Прокопенко В.С. Аналіз правового регулювання порядку відведення земельних ділянок в межах населеного пункту. *International Scientific and Practical Conference*. 2023. №2. С. 103-109.
7. Глушенкова І.С., Анопрієнко Т.В., Кошкалда І.В., Трегуб О.М. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій). Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекєтова, 2018. 85 с.
8. Догєнова Т. Зміна цільового призначення земельної ділянки у 2025 році. URL: <https://justice.dp.ua/ua/zmina-czilovogo-pryznachennya-zemelnoyi-dilyanky-u-2025-roczі> (дата звернення: 03.06.2025).

9. Залєвський В.Е. Особливості провадження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок. *Нове українське право*. 2021. №4. С. 207-212.
10. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 01.06.2025).
11. Землевпорядкування в Україні: розвиток на засадах новітньої інституціонально-поведінкової теорії : монографія / за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2023. 224 с.
12. Зміна цільового призначення земельної ділянки у 2025 році. URL: <https://justice.dp.ua/ua/zmina-czilovogo-pryznachennya-zemelnoyi-dilyanky-u-2025-goczi> (дата звернення: 03.06.2025).
13. Зміна цільового призначення земельної ділянки. URL: <https://digitallaw.com.ua/zmina-czilovogo-pryznachennya-zemelnoyi-dilyanky/> (дата звернення: 03.06.2025).
14. Кісільова К.О. Проблемні питання встановлення та зміни цільового призначення земель. *Актуальні проблеми держави і права*. 2019. №4. С. 281-287.
15. Колосовська В. В. Землевпорядне проектування: конспект лекцій. Одеса : ОДЕКУ, 2023. 196 с.
16. Кривов В. М., Тихенко Р. В., Гетьманчик І. П. Основи землевпорядкування: навч. посіб. 2-ге вид., допов. Київ: Урожай, 2009. 324 с.
17. Ліпкан В.А., Шевченко О.О. Механізми контролю за зміною цільового призначення земельних ділянок. *Актуальні питання юридичної науки*. 2024. №3. С. 471-481.
18. Мамчур Л.В. Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Матеріали I Міжнародної науково-практичної конференції: Просторовий розвиток територій: традиції та інновації, 2019. С. 105-107.
19. Моїсєєва М. О. Технологія виконання геодезичних і землевпорядних робіт для розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення

меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) : дипломна робота ... магістра : 193 Геодезія та землеустрій. Харків : ХНАДУ, 2022. 83 с.

20. Офіційний електронний портал Держгеокадастру. URL: <https://e.land.gov.ua> (дата звернення: 02.06.2025).

21. Офіційний сайт Калинівської селищної територіальної громади. URL: <https://kalynivskarada.gov.ua> (дата звернення: 02.06.2025).

22. Пересоляк В.Ю., Лахоцька Е.Я, Марюхнич Т.Б., Луцьо В.В. Землеустрій: конспект лекцій. Ужгород, 2022. 190 с.

23. Правдюк В.М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України. Київ : Алерта, 2019. 204 с.

24. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/5203-17> (дата звернення: 02.06.2025).

25. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/687-14> (дата звернення: 02.06.2025).

26. Про використання земель оборони : Закон України від 27.11.2003 № 1345-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1345-15> (дата звернення: 02.06.2025).

27. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 № 711-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/711-20> (дата звернення: 02.06.2025).

28. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України : Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3563-20> (дата звернення: 02.06.2025).

29. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 02.06.2025).

30. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 № 963-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/963-15> (дата звернення: 02.06.2025).

31. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення: 02.06.2025).

32. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : Наказ; Держкомзем від 23.07.2010 № 548 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1011-10> (дата звернення: 01.06.2025).

33. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік, Форма типового документа, План, Заява, Рішення, Протокол, Довідка, Витяг, Повідомлення від 17.10.2012 № 1051 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051%D0%B1-2012-%D0%BF> (дата звернення: 03.06.2025).

34. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок від 26.05.2004 № 677 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/677-2004-%D0%BF> (дата звернення: 02.06.2025).

35. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 01.06.2025).

36. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 02.06.2025).
37. Сандул М. Способи регулювання земельних зносин на території України. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2024. №5. С. 67-76.
38. Санніков Д.В. Поняття цільового призначення земельних ділянок для садівництва громадян. *Форум права*. 2019. №2. С. 375-378.
39. Ступень Р. М., Дудич Г. М., Дудич Л. В. Землеустрій: організація та впорядкування сільськогосподарських угідь: навч. посіб. Львів : Галицька видавнича спілка, 2020. 243 с.
40. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів: Підручник. Львів: «Новий Світ-2000», 2020. 404 с.
41. Трегуб, М., Трегуб, Ю., Белобородова, М., Макурін, А. Концептуальні передумови та принципи зміни цільового призначення земель промисловості територіальних громад. *Просторовий розвиток*. 2024, №7. С. 433–444.
42. Третяк А.М., Прядка Т.М., Гетманьчик І.П. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : підручник. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2017. 420 с.
43. Третяк А.М., Третяк В.М., Гетьманчик І.П. Поняття та сутність економіки землеустрою та землевпорядкування в Україні. *Агросвіт*. 2021. №11. С. 3-10.
44. Тригуб Р.М. Класифікація видів цільового призначення земель загальні положення. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. №1. С. 568-573.
45. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

46. Цицюра Я. Г. Землевпорядкування та кадастр. Конспект лекцій для студентів спеціальностей 6.090101 та 7.09010101 «Агрономія» денної та заочної форм навчання. Вінниця, 2015. 83 с.

47. Цільове призначення земельної ділянки та його зміна. URL: <https://legalaid.ua/ua/zmina-tsilovogo-pryznachennya-zemelnoi-dilyanky/> (дата звернення: 03.06.2025).

48. Шарий Г.І., Тимошевський В.В., Міщенко Р.А., Юрко І.А. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник. Полтава: ПолтНТУ, 2019. 172 с.

49. Як змінити цільове призначення земельної ділянки? URL: <https://yudey.com.ua/novyny/251-yak-zminyty-tsilove-pryznachennia-zemelnoi-dilyanky> (дата звернення: 03.06.2025).

50. Яцків К.В., Марухнич Т.Б. Аналіз правового регулювання порядку зміни цільового призначення земельної ділянки в межах населеного пункту. 2020. *Збірник наукових праць ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*. С. 184-188.

ДОДАТКИ**Додаток А**

Калинівська селищна
територіальна громада

Заява

Прошу виготовити проєкт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється за адресою:

- Київська область, Фастівський район, с. Плесецьке;
- площа ділянки: 0,0724 га;
- цільове призначення до відведення: 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);
- цільове призначення після відведення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Підпис

2024 р.

Додаток Б

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	0,0725 га
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» № 1 від 16.11.2002 р.
Дата державної реєстрації обмеження	12.04.2023 р.
Строк дії обмеження	безстроково

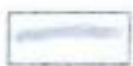
**Викопіювання з генерального плану земельної ділянки,
розташованої в межах с. Плесецьке Фастівського району Київської області,
площею 0,0724 га, кадастровий № 3221486201:01:026:0024**



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ :



місце розташування земельної ділянки



межа с. Плесецьке



**Викопіювання з кадастрової карти
с. Плесецьке, Калинівська селищна територіальна громада
Фастівського району Київської області
кадастровий № 3221486201:01:026:0024**



Умовні позначення:

- - межа земельної ділянки
— - межа кадастрової зони

Масштаб 1:5000

Площа земельної ділянки: 0,0724 га

План обмежень на земельну ділянку

ПЛАН ЗОН ОБМЕЖЕНЬ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Кадастровий номер: 3221486201:01:020:0025

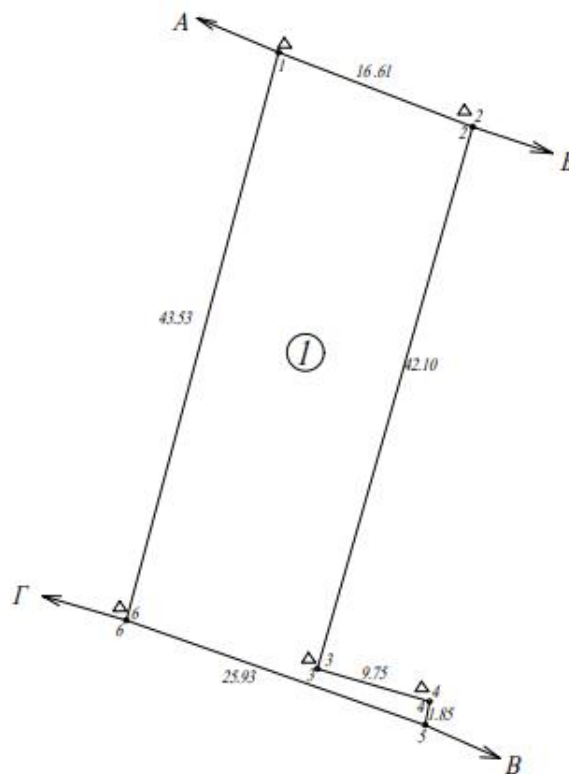


Сх ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Код обмеження	Назва обмеження	Основні законодавчі акти
1	01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	Закони України "Про трубопровідний транспорт", "Про транспорт", "Про залізничний транспорт", "Про залізничний транспорт", Повітряний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 №1747 "Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів"

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК ОБМЕЖЕНЬ

№	Назва межового пункту	Відстань (V)	Координати СК63/31 М	
			X	Y
1	1	16.61	5 555 484 482	3 346 129 906
2	2	42.10	5 555 489 473	3 346 144 749
3	3	9.75	5 555 449 490	3 346 131 582
4	4	1.85	5 555 447 101	3 346 141 039
5	5	25.93	5 555 445 370	3 346 140 663
6	6	43.53	5 555 452 954	3 346 116 873
1	1		5 555 484 482	3 346 129 906

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ
ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б землі заг. користування (вул. Святкова)

від Б до В землі Калинівська селищна рада

(3221486201:01:026:0025)

від В до Г землі комунальної власності

від Г до А землі заг. користування (вул. Святкова)

Площа земельної ділянки - 0.0724

Кадастровий план земельної ділянки

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер: 3221486201.01.020.0025



ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер	Код обмеження	Назва обмеження	Основні законодавчі акти	Площа, га
1	01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	Закон України "Про трубопровідний транспорт", "Про транспорт", "Про залізничний транспорт", "Про залізничний транспорт", Повітряний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 №1747 "Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів"	0,0724

Площа - 0,0724 га
Периметр - 139,77 м

ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ НА УЗУР/НА МІСЦЕВІСТЬ МЕЖ ОХОРОННОЇ ЗОНИ ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
Формування земельної ділянки проектом землеустрою

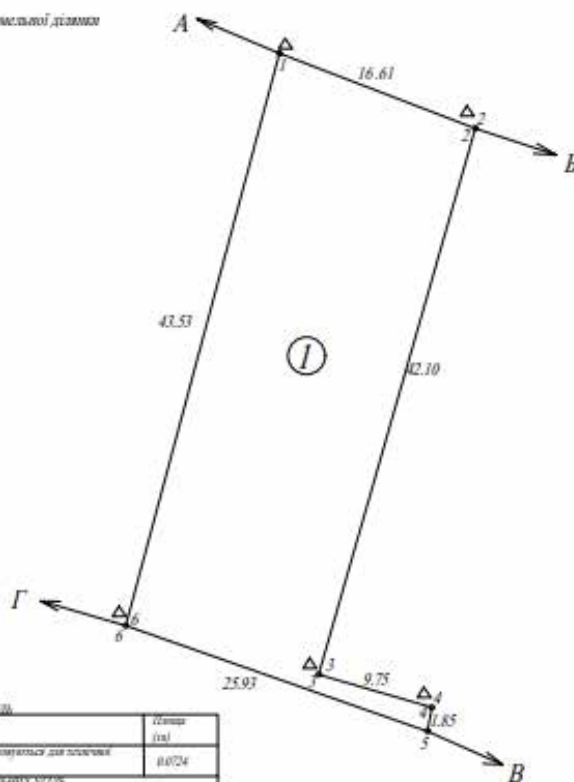
КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Назва межового пункту	Відстань (V)	Координати СК-03 (1) М		Координати СК-2000 (1) М	
			X	Y	X	Y
1	1	16.61	5 555 404 482	3 346 126 906	5 568 408 636	6 296 310 071
2	2	42.10	5 555 409 473	3 346 144 749	5 568 402 665	6 296 325 069
3	3	9.75	5 555 449 490	3 346 131 982	5 568 383 526	6 296 310 632
4	4	1.85	5 555 447 101	3 346 141 839	5 568 380 234	6 296 319 870
5	5	25.93	5 555 445 370	3 346 140 063	5 568 058 881	6 296 318 534
6	6	43.53	5 555 452 854	3 346 116 873	5 568 387 326	6 296 295 084
		139.77				

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- - межі земельної ділянки
• 2 - межі земельної ділянки
16.61 - межі земельної ділянки

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ
Формування земельної ділянки проектом землеустрою



СПИСОК МЕЖОВИХ ЗНАКІВ

№	Висота	Координати X	Координати Y
1	2	55544537	334614906
2	4	55544710	334614184
3	3	55544940	334613130
4	4	55545246	334611880
5	2	55545947	334614475
6	1	55546046	334612601

КАДАСТРОВІЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Код учасника	Назва учасника	Площа (га)
01.01	землі, які використовуються для потреб інфраструктури	0,0724
СУМІЖНІ ЗЕМЛІ		
Код учасника	Назва учасника	Площа (га)
1	Уласки учаски	0,0724
2	Малопридатні ділянки	0,0724

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б землі заг. користування (вул. Святкова)
від Б до В землі Калинівська селищна рада
(3221486201.01.026.0025)
від В до Г землі комунальної власності
від Г до А землі заг. користування (вул. Святкова)