НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

_____ Андрій МАРТИН
«__» _____ 2025 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА
на тему: «Зміна цільового призначення земельної ділянки(в умовах села Рожни Броварського району Київської області)»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми
д.геогр.н., проф. _____ Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник кваліфікаційної магістерської роботи
к.е.н., доц. _____ Людмила ГУНЬКО

Виконав _____ Іван ПИЛЬТЯЙ

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування
д.е.н., проф. _____ Андрій МАРТИН
(підпис)
«____» _____ 2025 р.

З А В Д А Н Н Я
до виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студента
Пильтяя Івана Віталійовича
(прізвище, ім'я, по-батькові)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Зміна цільового призначення земельної ділянки(в умовах села Рожни Броварського району Київської області)»;
Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2063«С».
Термін подання завершеної роботи на кафедру _____
(рік, місяць, число)

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

Перелік питань, які потрібно розробити:
1. Організаційно-правові засади встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.
2. Характеристика використання земель Броварський району Київської області.
3. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється.

Перелік графічних документів:
1. Викопіювання з кадастрової карти, викопіювання з генерального плану відомість.
2. Обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності, відомість оброблення векторів.
3. Відомості про встановлені межові знаки, каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування.
4. Відомість обчислення площі земельної ділянки.

5. Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки.
6. Кадастровий план земельної ділянки.
7. План зон обмежень земельних ділянок.

Дата видачі завдання: _____ 202__ р.

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи _____ Людмила ГУНЬКО
(підпис)

Завдання прийняв до виконання _____ Іван ПИЛЬТЯЙ
(підпис)

ЗМІСТ

ВСТУП……5

РОЗДІЛ 1 . Організаційно-правові засади встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок…….. 7

1.1. Нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок……. 7

1.2. Повноваження щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок……9

1.3. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок……..11

Висновки до Розділу 1……15

РОЗДІЛ 2 Характеристика використання земель Броварський району Київської області……17

2.1. Використання земель Броварський району……...17

2.2. Особливості відведення земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється……...22

2.3. Реєстрація земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням……..26

Висновки до Розділу 2……...27

РОЗДІЛ 3 Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється……29

3.1. Характеристика об’єкта проєктування……...29

3.2. Розробка проектних рішень щодо зміни цільового призначення земельної ділянки……..32

3.3 Формування обмежень у використанні земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі……40

Висновки до Розділу 3……..45

ВИСНОВКИ……...46

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ……..48

ДОДАТКИ……..51

ВСТУП

Актуальність теми дослідження зумовлена зростаючою роллю земельних ресурсів в економічному та соціальному розвитку України. В умовах децентралізації та активізації місцевого самоврядування питання ефективного управління земельними ділянками набуває особливого значення. Одним із ключових аспектів такого управління є встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок, що безпосередньо впливає на їх подальше використання, інвестиційну привабливість територій та збалансований розвиток громад.

Необхідність чіткого правового регулювання процедур встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок зумовлена наявністю колізій та прогалин у чинному законодавстві, що призводить до зловживань, затягування процесів та порушення прав власників і користувачів землі. Ефективна організаційно-правова база у цій сфері є запорукою раціонального використання земельного фонду, залучення інвестицій у різні галузі економіки та забезпечення сталого розвитку територій. Аналіз наукових праць вітчизняних та зарубіжних вчених свідчить про значний інтерес до питань правового регулювання земельних відносин, зокрема щодо цільового призначення земель. Однак, організаційно-правові аспекти встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок на рівні об’єднаних територіальних громад та їх вплив на соціально-економічний розвиток потребують подальшого поглибленого дослідження.

Метою дипломного проєкту є дослідження організаційно-правових засад встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні та розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення змінюється із земель для колективного садівництва у землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Для досягнення поставленої мети передбачається вирішення ряду завдань:

Розкрити сутність та значення цільового призначення земельних ділянок у системі земельного законодавства України.

Проаналізувати чинне законодавство України, що регулює порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Дослідити організаційні аспекти процедури встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок на різних рівнях управління.

Виявити основні проблеми та колізії у правовому регулюванні та практиці застосування процедур встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Розробити пропозиції щодо удосконалення організаційно-правових засад встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок з урахуванням потреб сталого розвитку територій.

Об’єктом дослідження є земельна ділянка гр. Белякової Влади Германівни в с. Рожни, МСТ «Трудовик», СТ «Нива-2», вулиця 12-Центральна, діл.2 на території Зазимської сільської територіальної громади Броварського району Київської області.

Предметом дослідження є організаційно-правові засади встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, визначені чинним законодавством України та практика їх застосування.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання, зокрема: аналіз, синтез, порівняльно-правовий метод, системно-структурний метод, формально-юридичний метод, статистичний метод та інші.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання розроблених пропозицій у процесі вдосконалення земельного законодавства України, діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, а також у науково-дослідній та навчальній роботі.

Структура дипломного проєкту визначається метою та завданнями дослідження і складається з трьох розділів, списку використаних джерел (який містить двадцять чотири інформаційних джерела), а також дев’яти додатків.

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Нормативно-правове забезпечення встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок

Чинне законодавство України, підкреслює незамінну роль земельних ресурсів для задоволення потреб людства, закріплює їх особливий статус. Земельний кодекс України встановлює дев'ять категорій земель, між якими допускається зміна їхнього призначення. При цьому, для зацікавлених суб'єктів є важливим розуміння підстав, специфіки та правових норм, що визначають процедуру такого переходу.

Конституційні положення закладають фундамент правового регулювання земельних відносин в Україні, що конкретизуються Земельним Кодексом України. У главі четвертій розділу другого зазначеного нормативно-правового акту законодавець визначає склад та цільове призначення земель. Зокрема, статті 18 та 19 встановлюють, що до земель України належать усі земельні ділянки в межах її державних кордонів, включаючи острови та землі, зайняті водними об’єктами, які класифікуються за основним цільовим призначенням на відповідні категорії [8]. Кожній категорії земель притаманний специфічний правовий режим, що чітко регламентує допустимі способи їх експлуатації. Зазначене правове регулювання спрямоване на забезпечення раціонального та сталого використання земельних ресурсів, збереження їх якісних характеристик і охорону навколишнього природного середовища.

Концепція «цільове призначення земельної ділянки» є невід'ємною від поняття «категорія земель». Зокрема, стаття 19 Земельного кодексу України визначає поділ усіх земель України за їх основним цільовим призначенням на окремі категорії. Таким чином, категорія являє собою базове цільове призначення кожної земельної ділянки. На поточний момент законодавством України визначено дев'ять основних категорій земель [8]:

- сільськогосподарського призначення (глава 5 Земельного кодексу України);

- житлової та громадської забудови (глава 6 Земельного кодексу України);

- природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (глава 7 Земельного кодексу України);

- оздоровчого призначення (глава 8 Земельного кодексу України);

- рекреаційного призначення (глава 9 Земельного кодексу України);

- історико-культурного призначення (глава 10 Земельного кодексу України);

- лісогосподарського призначення (глава 11 Земельного кодексу України);

- водного фонду (глава 12 Земельного кодексу України);

- промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (глава 13 Земельного кодексу України).

Земельна ділянка, віднесена за своїм основним цільовим призначенням до певної категорії земель, відповідно до процедури, встановленої Земельним Кодексом України, класифікується за конкретним видом цільового призначення, що визначає специфічний напрям її використання та відповідний правовий режим [8]. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та їх взаємозв'язок, а також порядок його застосування, що визначає категорії земель і види цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначений класифікатор і правила його використання застосовуються для ведення Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру [15].

Земельні ділянки кожної встановленої категорії, що не передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам, формують земельний запас.

1.2. Повноваження щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства [4]. Визначення цільового призначення земельних ділянок базується на їх здатності забезпечувати потреби суспільства в ключових ресурсах для ведення сільського та лісового господарства, а також у територіальному просторі для здійснення житлової та виробничої забудови, розвитку транспортної інфраструктури та інших суспільно значущих видів діяльності.

Згідно статті 20 Земельного кодексу України, процедура встановлення цільового призначення земельних ділянок передбачає їх віднесення до конкретної категорії земель та визначення відповідного виду цільового призначення. У процесі зміни цільового призначення земельних ділянок відбувається зміна категорії земель та/або виду їх цільового призначення [8].

Класифікація земельних ділянок шляхом їх віднесення до певної категорії та визначення відповідного виду цільового призначення здійснюється стосовно [8]:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу;
- земельних ділянок приватної власності – їх власниками.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, що належать до категорій земель житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (за винятком територій та об’єктів природно-заповідного фонду і земель лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі або споруди, що перебувають у приватній власності землекористувача, який використовує

ці земельні ділянки на праві постійного користування, оренди, емфітевзису або суперфіцію, може ініціюватися безпосередньо землекористувачем. У такому випадку зміна цільового призначення зазначеної земельної ділянки не потребує прийняття відповідних рішень Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися відповідною земельною ділянкою [2].

Зміна цільового призначення земельної ділянки державної або комунальної власності, переданої землекористувачу в користування (за винятком постійного користування) без проведення земельних торгів для здійснення конкретного виду діяльності, не повинна призводити до провадження землекористувачем на цій земельній ділянці іншої діяльності, за винятком випадків розташування на ній будівель або споруд, що перебувають у власності цього землекористувача [11].

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки встановлюються в межах відповідного функціонального призначення території, визначеного затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без урахування вищезазначених вимог у таких випадках [4]:

- передачі земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, відповідно до положень частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;

- віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;

- віднесення земельної ділянки до земель лісогосподарського призначення;

- зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами);

- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту.

При внесенні відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру, належність цієї ділянки до відповідної функціональної зони визначається на основі даних, що містяться в Державному земельному кадастрі. Інформація про цільове призначення земельної ділянки підлягає обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру.

1.3. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Зміст та порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки неодноразово змінювався протягом земельної реформи. Сьогодні зміст проекту визначений у ч. 3 ст. 50 Закону України «Про землеустрій» [20]. Останні зміни до процедури розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. Одним із ключових положень зазначеного Закону стало скасування процедур погодження та державної експертизи проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що призвело до спрощення відповідної процедури та скорочення часових витрат на її реалізацію [17].

Діюче законодавство України регламентує два можливі процеси зміни цільового призначення земельних ділянок: спрощений та класичний. Визначення застосовного процесу здійснюється на основі аналізу даних про земельну ділянку, з урахуванням наявності містобудівної документації на

території її розташування та її фактичного місцезнаходження. Спрощений порядок можливий тільки за умов [13]:

- внесення до Державного земельного кадастру (ДЗК) відомостей про функціональне призначення території, на якій розташована ділянка;

- наявності у населеного пункту, за місцем розташування ділянки, розробленої, погодженої та затвердженої містобудівної документації (зокрема, генеральний план, детальний план території, план зонування).

Відповідно, в першому випадку цільове призначення можна змінити без розробки проекту землеустрою. В класичному випадку розробка проекту землеустрою є обов'язкова.

Чинне законодавство України передбачає виокремлення п'яти основних етапів у процедурі розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [11] :

1. Початок процесу зміни цільового призначення: ініціатива землевласника. Заява власника землі на зміну цільового призначення.

2. Договір на розробку проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення землі.

3. Розробка проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

4. Затвердження проекту.

5. Реєстрація зміни в Державному земельному кадастрі. Одержання Витягу з ДЗК з новими відомостями про цільове призначення землі.

На поточний момент отримання дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки не є обов'язковим. Першим етапом процедури є подання нотаріально засвідченої заяви власника про зміну цільового призначення земельної ділянки. Зазначена заява слугує підставою для подальшої розробки проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення землі. Слід зазначити, що з 1 липня 2021 року було скасовано обмеження на зміну цільового призначення та виду використання земельних ділянок, призначених для товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок,

виділених у натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також самих земельних часток (паїв).

Частиною шостою статті 20 Земельного кодексу України визначено випадки, коли зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує [8]:

- розроблення документації із землеустрою, за винятком процедури формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, які не були попередньо сформовані як окремі земельні ділянки;

- прийняття рішень Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, за винятком рішень щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими належить до компетенції зазначених органів.

Зміна цільового призначення земельних ділянок погоджується у разі [8]:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі – із землекористувачем, заставодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально);

- якщо земельна ділянка відноситься до земель оборони - з Міністерством оборони України або органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування;

- зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться із складу таких категорій, а також зміни цільового призначення земель, визначених пунктом "б" частини першої статті 150 ЗКУ,– з Кабінетом Міністрів України.

Згідно частини 1 статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи [20].

Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок може охоплювати процедури формування та/або зміни цільового призначення кількох земельних ділянок за умови, що розпорядження усіма земельними ділянками здійснюється одним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до компетенції, визначеної статтею 122 Земельного кодексу України, або якщо власником усіх земельних ділянок приватної власності є одна й та сама особа [8].

Частиною четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки допускається лише за умови дотримання встановлених правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, за винятком випадків, передбачених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України [21]. Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок (або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок) затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу України. Єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено вищезазначеному порядку, а також відсутність відомості щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі [8].

Реєстрацію змін до відомостей про земельну ділянку проводить державний кадастровий реєстратор у територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастру України, відповідно до заяви про внесення змін до

відомостей про земельну ділянку. До заяви додається розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу [18]

Інформація про нове цільове призначення земельної ділянки зараз не передається до реєстру речових прав на нерухоме майно. Відомості про цільове призначення ділянки містяться тільки в Державному земельному кадастрі.

Висновки до розділу 1

У першому розділі було розглянуто та досліджено основні теоретичні та правові аспекти, що регулюють процес встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні. Дослідження дозволили визначити, що зміна цільового призначення земельної ділянки – це юридична процедура, яка передбачає офіційну зміну дозволеного виду використання земельної ділянки, встановленого містобудівною документацією та/або рішенням органу державної влади чи місцевого самоврядування. Суть цієї процедури полягає в тому, щоб привести фактичне або заплановане використання земельної ділянки у відповідність до нових потреб власника або суспільства, з урахуванням містобудівних, екологічних, соціально-економічних та інших факторів.

Аналіз нормативно-правового забезпечення встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок допоміг виявити основні законодавчі акти, постанови та нормативні документи, які регулюють процес формування земельних ділянок. Було визначено види та вимоги до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Проект є фундаментальним документом, що забезпечує законність, обґрунтованість та комплексність процедури зміни цільового призначення, починаючи від ініціювання процесу і закінчуючи внесенням відповідних змін до державних реєстрів. Розроблення та затвердження проєкту землеустрою є першим і необхідним кроком для офіційного запуску

процесу зміни цільового призначення земельної ділянки. Без належно оформленого проєкту подальші юридичні дії неможливі.

У ході дослідження були проаналізовані повноваження щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок. Зокрема, досліджено: законодавчі акти, що регулюють повноваження у сфері земельних відносин, включаючи Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності» та інші нормативно-правові акти. Розподіл компетенції між різними рівнями влади (Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, обласні, районні, міські, селищні, сільські ради та відповідні виконавчі органи) у питаннях встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок. Процедури та механізми реалізації цих повноважень, включаючи розроблення та затвердження містобудівної документації, проєктів землеустрою, прийняття відповідних рішень органами влади. Критерії та підстави для встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, враховуючи суспільні та приватні інтереси, екологічні, економічні та соціальні фактори. Права та обов'язки власників земельних ділянок у процесі зміни їх цільового призначення. Контроль та відповідальність за дотримання законодавства у сфері встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Встановлено, що порядок зміни цільового призначення земельних ділянок складається з пяти етапів: отримання дозволу на розробку проекту; розроблення та погодження проекту землеустрою; реєстрація земельної ділянки в органах Державного земельного кадастру; затвердження проекту; реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ БРОВАРСЬКИЙ РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Використання земель Броварський району Київській області

Земельний фонд Броварський району Київської області характеризується значною різноманітністю та інтенсивністю використання, що зумовлено його вигідним географічним положенням, розвиненою транспортною інфраструктурою (включаючи міжнародний аеропорт «Бровари»), близькістю до столиці та наявністю значних природних ресурсів. Аналіз структури та характеру використання земель району є важливим для розуміння його соціально-економічного розвитку, екологічної ситуації та перспективного планування.

Станом на 2024 рік, загальна площа Броварський району становить 3873,2 тис. га (3873,2 км²), що складає 13,8% від всієї області. Район був утворений у 2020 році внаслідок децентралізації. В його склад входить 11 територіальних громад, міські: Яготинська, Броварська та Переяславька, сільські: Гірська, Дівичківська, Вороньківська, Золочівська, Циблівська, Ташанська, Студениківська, Пристолична (рис 3.1). Центром Броварський району є місто Бровари. Населення становить 203,7 тисяч осіб [24].

У структурі земельного фонду провідну роль відіграють землі сільськогосподарського призначення 245,0 тис. га (66,2%), житлової та громадської забудови 38,5 тис. га (10,4 %), промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення 25,5 тис. га (6,9 %), природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення 6,0 тис. га(1,6%), лісового фонду 35,0 тис. га (9,5%), водного фонду10,0 тис. га (2,7%) (табл.2.1) (рис. 2.1) [1] .

Відповідно до таблиці 2.2 площа земель сільськогосподарського призначення поступово скорочуються через переведення в житлову та промислову забудову. Площа забудованих територій зросла майже на 5 тис. га за 10 років – в основному через інфраструктурні проєкти та приватну забудову. Ліси незначно скорочуються або залишаються стабільними. Водойми – стабільні, здебільшого річки та ставки. Категорія «Інше» (болота, непридатні

землі) – поступово зменшується. Аналіз змін представлений за десять років представлений в таблиці 2.3.

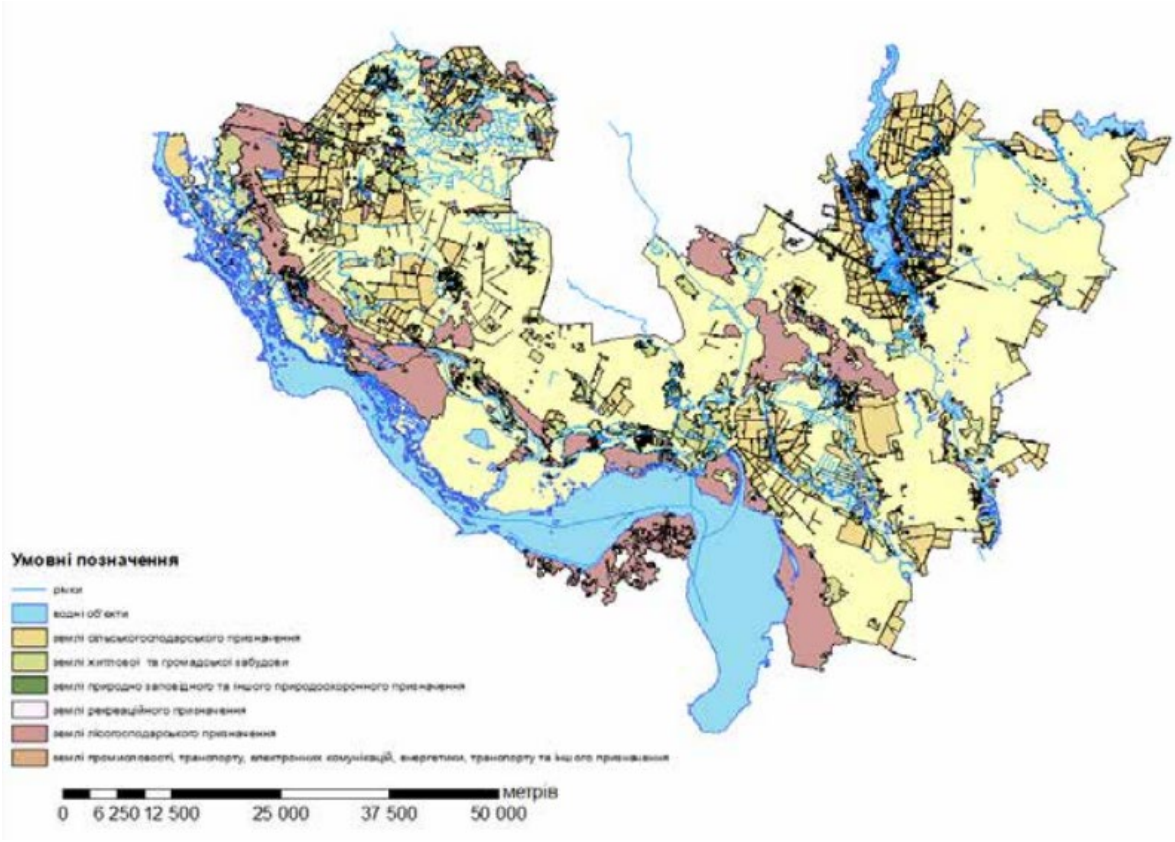


Рис. 2.1 Розподіл земель за категоріями земель Броварський району [12]

Таблиця 2.1

Структура земельного фонду Броварський району (станом на 2024 рік, оцінка)

Категорія земель	Площа (тис. га)	Частка від загальної площі (%)
Сільськогосподарські угіддя	245,0	66,2
– рілля	195,0	52,7
– сіножаті та пасовища	43,0	11,6
– багаторічні насадження	7,0	1,9
Ліси та інші лісовкриті площі	35,0	9,5
Землі населених пунктів	38,5	10,4
Землі промисловості та транспорту	25,5	6,9
Землі водного фонду	10,0	2,7
Інші (природно-заповідний фонд, тощо)	6,0	1,6
Разом	**370,0**	**100**

Таблиця 2.2

Основні тенденції зміни землекористування в Броварському районі (2015–2024 рр.)

Рік	С/г землі (тис. га)	Ліси (тис. га)	Забудовані території (тис. га)	Водойми (тис. га)	Інше (тис. га)
2015	112,0	8,0	9,5	2,0	3,0
2016	111,5	8,0	9,9	2,0	2,9
2017	111,0	7,9	10,4	2,0	2,8
2018	110,3	7,8	11,0	2,0	2,7
2019	109,5	7,8	11,6	2,0	2,6
2020	108,7	7,7	12,2	2,0	2,4
2021	108,0	7,7	12,7	2,0	2,3
2022	107,2	7,6	13,2	2,0	2,3
2023	106,5	7,6	13,8	2,0	2,1
2024	105,8	7,5	14,4	2,0	2,1

Таблиця 2.3

Аналіз тенденцій змін землекористувань (2015–2024 рр.)

Вид змін	Характеристика змін	Основні причини
Зростання площ забудови	+3,2% від загальної площі району	Урбанізація, розширення Борисполя
Зменшення площі ріллі	-2,8%	Переведення в забудову
Зростання площ транспортної інфраструктури	+1,5%	Розвиток логістики, аеропорт
Скорочення природних лісів	-0,5%	Незаконні вирубки, забудова
Збільшення водного фонду (частково)	+0,2%	Реконструкція ставків, меліорація

Сільськогосподарське використання. Броварський район має значний аграрний потенціал. Основну частину земель сільськогосподарського призначення становлять рілля – 195 тис. га, пасовища та сіножаті – 43,0 тис. га, багаторічні насадження – 7,0 тис.га. Переважаючі грунти на території Броварський району темно-сірі опідзолені на середньо-суглинковому лесі, чорноземи з частиною супіщаних та глейових, глибина їх промерзання становить 30 см. Сприятливі кліматичні умови та родючі ґрунти сприяють вирощуванню різноманітних сільськогосподарських культур.

Сільськогосподарське господарство має переважно овочево-молочний та молочно-картоплярний напрями. Основні культури: під зернові культури (пшениця, кукурудза), олійні (соняшник, ріпак), технічні культури (буряк, соя). Розвинуті садівництво, ягідництво, скотарство та птахівництво. Пасовища та сіножаті – зосереджені в заплавах річок та поблизу сільських населених пунктів. Багаторічні насадження – переважно у приватних господарствах, представлені садами та ягідниками.

Зрошується 30,0 тис. га. Діє Бортницька зрошувальна система. У Бровариському районі – 2 птахофабрики (СТОВ "СТАРИНСЬКА ПТАХОФАБРИКА", ТОВ "ЗАПОВІДНИК-ФЕРМА "КИЙЛІВСЬКА АСКАНІЯ"), 2 держплемзаводи, дослідне господарство (с. Велика Олександрівка), низка фермерських господарств та великих агропромислових підприємств як ТОВ "ВОРОНЬКІВ АГРО", СТОВ "ЛЮБАРЕЦЬКЕ", ПП "СПРІНТ - К" та інші. Розвиток сільського господарства є важливим чинником забезпечення продовольчої безпеки регіону та створення робочих місць [1].

Землі житлової та громадської забудови. Близькість до Києва зумовлює активний розвиток житлового будівництва в Бровариському районі. Значні площі земель використовуються під індивідуальну та багатоквартирну житлову забудову, особливо в населених пунктах, розташованих вздовж основних транспортних магістралей та поблизу столиці. Також значні площі зайняті об'єктами громадської інфраструктури, включаючи адміністративні будівлі, заклади освіти, охорони здоров'я, культури, спорту, торгівлі та побутового обслуговування. Розвиток цієї категорії земель є важливим для забезпечення належних умов проживання та задоволення потреб населення району.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення. На території Броварський району розташовані важливі об'єкти транспортної інфраструктури, зокрема міжнародний аеропорт «Бровари», що займає значні площі. Розвинена мережа автомобільних та залізничних шляхів забезпечує транспортні зв'язки як всередині району, так і з іншими регіонами України.

Автомобільні шляхи мають протяжність 370 км, з них із твердим покриттям – 300 км. Промислові зони зосереджені переважно поблизу Борисполя, Яготина та Переяслава. Тут розташовані об’єкти харчової, переробної, будівельної промисловості, а також підприємства логістики та енергетики. Землі зв'язку, енергетики та іншого призначення забезпечують функціонування критично важливої інфраструктури району [1].

Незначна частина території (близько 7–10%) вкрита лісами — переважно сосновими та дубовими насадженнями. Ліси виконують рекреаційні та захисні функції [24] .

Броварський район має природно-заповідний фонд, представлений переважно невеликими за площею об'єктами місцевого значення (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Природно-заповідні об’єкти Броварський району

№ п/п	Назва об’єкту	Вид природно заповідної території	Площа, га
1	Болото Біле	гідрологічний заказник місцевого значення	392,6
2	Бровариські острови	ландшафтний заказник місцевого значення.	6900,26
3	Катеринин дуб	ботанічна пам'ятка природи місцевого значення	0,02
4	Кілов-Рудяків	ландшафтний заказник місцевого значення	800,15
5	Нечаївщина	ландшафтний заказник місцевого значення	17,6
6	Процівський дуб	ботанічна пам'ятка природи місцевого значення	0,01
7	Процівський	іхтіологічний заказник місцевого значення	563,00
8	Сулимівський	парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення	17,4
9	Три дуби	ботанічна пам'ятка природи місцевого значення	0,03
10	Урочище «В’язове»	орнітологічний заказник місцевого значення	336,00
11	Хутір Чуби́нського	ландшафтний заказник загальнодержавного значення	10,00
		Всього	9037,07

Ці території відіграють важливу роль у збереженні біологічного різноманіття та підтриманні екологічного балансу в регіоні.

Головні водні артерії району – річки Дніпро, Трубіж, Ірпінь. Широко представлені ставки, водосховища та меліоративні канали, що використовуються для іригації, рибного господарства та відпочинку.

Отже, інтенсивна урбанізація призводить до скорочення сільськогосподарських земель, особливо навколо м. Бровари та траси М03. Зростання логістичної інфраструктури через наближеність до столиці та аеропорту. Фрагментація землеволодіння та проблеми з кадастровим обліком у новостворених громадах. До екологічних викликів віднесено деградація ґрунтів, забруднення водних ресурсів, знищення природних ландшафтів. Броварський район є прикладом території, де інтенсивний розвиток транспортної та житлової інфраструктури тісно переплетений із традиційним аграрним укладом. Раціональне використання земельного фонду потребує комплексного підходу – із залученням геоінформаційних технологій, плануванням просторового розвитку та забезпеченням екологічної безпеки.

2.2. Особливості відведення земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється

Процедура віднесення земельних ділянок до певної категорії здійснюється на підставі відповідних рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування в межах їхньої компетенції. Зміна цільового призначення земельних ділянок відбувається на підставі розробленої проєктної документації із землеустрою щодо їх відведення. Законодавством України передбачено диференційований підхід до процесу зміни цільового призначення земель залежно від форми власності: державної, комунальної чи приватної [2]. Зміна цільового призначення земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування шляхом прийняття рішень про затвердження проєктів землеустрою щодо відведення відповідних

земельних ділянок для їх подальшої передачі у власність чи надання у користування, відповідно до компетенції, визначеної статтею 122 Земельного кодексу України [8] .

Зміна цільового призначення земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, ініціюється власниками відповідних земельних ділянок. Зміна цільового призначення земельних ділянок, що не належать до державної чи комунальної власності, здійснюється сільською, селищною, міською радою [1]. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (крім земельних ділянок державної або комунальної власності), цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається виключно для розміщення об’єктів загальнодержавного значення, транспортної інфраструктури (автомобільних доріг), ліній електропередачі та зв’язку, трубопровідних мереж, меліоративних систем (осушувальних і зрошувальних каналів), геодезичних пунктів, житлової забудови, об’єктів соціально-культурної сфери, об’єктів, пов’язаних із видобуванням корисних копалин та експлуатацією нафтових і газових свердловин, а також у випадках відчуження земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України, до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, що визначені у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України, до земель інших категорій здійснюється за обов'язковим погодженням з Верховною Радою України. Процедура погодження матеріалів щодо місця розташування об’єкта, розміщення якого передбачається на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності зі зміною її

цільового призначення, регламентується статтею 151 Земельного кодексу України та потребує попереднього схвалення Верховною Радою України [8].

Процедура відведення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного, історико-культурного, а також лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, вимагає обов'язкового погодження з Кабінетом Міністрів України. Наведене вище свідчить про те, що складність процесу зміни цільового призначення земельної ділянки прямо залежить від її первісного цільового призначення та запланованого виду подальшого використання [4].

Реалізація процедури зміни цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі розробленої проєктної документації щодо її відведення (зміни цільового призначення). Зазначена землевпорядна документація регламентується положеннями статті 50 Закону України «Про землеустрій». Відповідно до вказаної статті, розробка проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок є обов'язковою у випадках зміни їх цільового призначення або формування нових земельних ділянок. Процедури погодження та затвердження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок здійснюються відповідно до порядку, встановленого Земельним Кодексом України [2].

Відведення земельних ділянок, що перебувають у складі земель колективного садівництва, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі має низку специфічних особливостей, зумовлених їхнім первісним цільовим призначенням та правовим статусом. Є сім ключових моментів.

Першочерговою та обов'язковою умовою є необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки із «земель колективного садівництва» на «землі комерційного призначення» або інше, що передбачає можливість будівництва та експлуатації об'єктів торгівлі відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок. Цей процес включає

розробку відповідної документації із землеустрою та її затвердження у встановленому законом порядку (зазвичай рішенням місцевої ради) .

По друге, процедура зміни цільового призначення може включати необхідність проведення громадських слухань, отримання погоджень від різних органів (наприклад, містобудування та архітектури, екології, охорони культурної спадщини) та обґрунтування економічної та соціальної доцільності такого перепрофілювання.

По третє, врахування містобудівної документації. Рішення про зміну цільового призначення має відповідати чинній містобудівній документації території (генеральному плану населеного пункту, детальному плану території, зонінгу). Якщо будівництво об'єктів торгівлі не передбачено містобудівними регламентами для даної території колективного садівництва, зміна цільового призначення може бути ускладнена або неможлива.

По четверте, вихід зі складу колективного садівництва. Для відведення конкретної земельної ділянки під будівництво об'єкта торгівлі, її необхідно вивести зі складу земель колективного садівництва. Це може передбачати рішення загальних зборів членів садівницького товариства (якщо ділянка перебуває у колективній власності) або індивідуальне рішення власника (якщо ділянка приватизована).

П’яте, можливі обмеження та умови, які пов'язані з попереднім статусом земель колективного садівництва. Наприклад, можуть бути встановлені вимоги щодо збереження певної частки зелених насаджень, облаштування інженерної інфраструктури або компенсаційні виплати.

По шосте, оцінка впливу на навколишнє середовище. Адже, зміна цільового призначення та майбутнє будівництво об'єкта торгівлі можуть мати вплив на навколишнє середовище. Тому може знадобитися проведення оцінки впливу на довкілля (ОВД) відповідно до законодавства.

По сьоме, зміна правового режиму використання. Після зміни цільового призначення змінюється і правовий режим використання земельної ділянки. На неї більше не поширюються норми, що регулюють діяльність колективного

садівництва, а застосовуються норми, що регулюють будівництво та експлуатацію об'єктів комерційного призначення.

2.3. Реєстрація земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням

Для зміни цільового призначення земельної ділянки необхідна реєстрація змін цільового призначення земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. У разі отримання позитивного рішення місцевої ради щодо затвердження проекту зміни цільового призначення земельної ділянки, для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК) передбачено подання документів через місцевий Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або сертифікованим інженером-землевпорядником в електронній формі.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою [4]:

- особи, якій на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є юридичною підставою для формування земельної ділянки з метою її подальшої передачі у власність чи користування із земель державної або комунальної власності, або її уповноважений представник.;

- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);

- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);

- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди),

розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.

Державному кадастровому реєстратору для державної реєстрації земельної ділянки подаються документи – заява та проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, в електронній формі та формі електронного документа (обмінний файл) у форматі XML, який містить певний набір даних, для спрощення внесення відомостей про земельну ділянку до ДЗК [19] .

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви: перевіряє відповідність документів вимогам законодавства; за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації. Державний кадастровий реєстратор протягом встановленого законодавством строку здійснює опрацювання поданих документів, за результатами якого проводить державну реєстрацію земельної ділянки. На підтвердження факту державної реєстрації земельної ділянки заявнику на безоплатній основі видається витяг з Державного земельного кадастру, що містить повний обсяг відомостей про земельну ділянку, внесених до Поземельної книги [18].

Нове цільове призначення земельної ділянки буде автоматично занесено до реєстру речових прав на нерухоме майно.

Висновки до Розділу 2

У другому розділі досліджено ключові аспекти, пов’язані з особливостями відведення земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється в Україні.

Проведений аналіз використання земель Броварський району виявив загальна площа Броварський району становить 3873,2 тис. га (3873,2 км^2), що складає 13,8% від всієї області.

На сьогодні існує перехідний період щодо порядку зміни цільового призначення. З одного боку, можлива зміна цільового призначення земельної

ділянки на підставі заяви власника, без розробки проекту землеустрою. З іншого боку, такий порядок буде можливий тільки у випадку внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне призначення територій. Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки схожий на порядок відведення земельної ділянки у власність із земель державної або комунальної власності, але має свої особливості. Встановлено ряд особливостей відведення земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється, із земель колективного садівництва для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Дослідження процедури реєстрації земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням дозволило визначити, що внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК) передбачено подання документів через місцевий Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або сертифікованим інженером-землевпорядником в електронній формі.

Ефективне управління земельними ресурсами Броварський району та юридично коректна зміна цільового призначення земельних ділянок є важливими факторами для сталого розвитку території. Дотримання встановлених законодавчих норм та чітке розуміння процедур відведення та реєстрації земель зі зміненим цільовим призначенням сприяє прозорості земельних відносин та захисту прав власників і користувачі.

РОЗДІЛ 3 Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється

3.1. Характеристика об’єкта проєктування

Земельна ділянка, цільове призначення якої буде змінено, відноситься до села Рожни МСТ «Трудовик», СТ «Нива-2», вулиця 12-Центральна, діл.2 на території Зазимської сільської територіальної громади Броварського району Київської області.

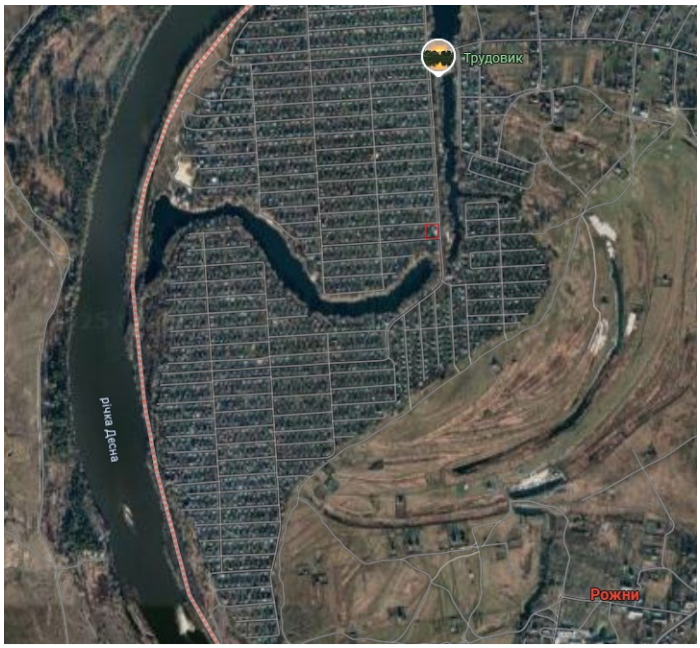


Рис.3.1. Викопіювання з кадастрової карти села Рожни Зазимської сільської територіальної громади Броварського району Київської області із зазначенням проектної земельної ділянки.

Категорія земель за основним цільовим призначенням земель сільськогосподарського призначення (100). цільове призначення для колективного садівництва, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок – 01.06. Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення (014.00). Згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно. Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майдна, земельна ділянка площею 0.0544 га (табл. 3.1). Знаходиться у приватній власності гр. Белякової Влади Германівни на підставі Свідоцтво про право на спадщину (Приватний нотаріус) 1659 від 24.07.2023 р.. Кадастровий номер земельної ділянки 3221287201:01:083:0102.

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

Таблиця 3.1

Експлікація земельних угідь на час складання проекту

№ п/п	Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Форма власності	Категорія земель	Код згідно КВЦПЗ	Код земельних угідь згідно КВЗУ	Загальна площа, га	Код згідно з КВЗУ групи 014.00 землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення
1	Гр. Белякова Влади Германівни	приватна	Землі сільськогосподарського призначення	01.06 – для колективного садівництва	014.00 – землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення	0,0544	0,0544
Всього						0,0544	0,0544

Клімат с. Рожни, подібно до всієї Київської області, характеризується як помірно континентальний з ознаками впливу Атлантики. Це проявляється у вологому та теплому літньому періоді та м'якій зимі з частими відлигами. Середні температурні показники коливаються від -4,8...-5,6°C у січні до +18,1...+18,6°C у липні. Вегетаційний період, з температурами вище +10°C, триває понад 160 днів, що створює сприятливі умови для випасу худоби. Сума активних температур становить 2350-2950°. Значна частина річної кількості опадів, що сягає 600-650 мм, припадає на період з квітня по жовтень. Середня висота снігового покриву становить 12-14 см. До несприятливих кліматичних явищ, що спостерігаються в Рожни, належать ожеледиця (до 15 днів взимку), посилені вітри (до 15 м/с, частіше у південній частині області), тривалі періоди без опадів, зливи, часті зимові відлиги (13-20 днів на місяць) та весняні заморозки, які можуть траплятися на поверхні ґрунту навіть до середини червня. Загалом, с. Рожни розташоване у вологій та помірно теплій агрокліматичній зоні.

Рельєф території населеного пункту похилий. Висота над рівнем моря становить 152 м. Підгрунтові води на більшій частині території знаходяться на глибині більше 5м. Територія безпечна щодо затоплення поверхневими водами. На території населеного пункту переважають сірі опідзолені,

чорноземи неглибокі малогумусні та опідзолені ґрунти. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Земельна ділянка приватної власності громадянки Белякової Влади Германівни. Конфігурація земельно ділянка має прямокутну форму. Рельєф – рівнинний. Під'їзд до земельної ділянки здійснюється по землях загального користування (дорога). Земельна ділянка розміщена в західній частині с. Рожни і межує: на заході із землями гр. Кузьминецької І.М., на півночі землями гр. Стопятюк О.П., на сході та півдні землі загального користування (дорога). Територія ділянки віднесена – землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення. Земельна ділянка не має режимоутворюючих об'єктів.

Рис. 3.2. Викопіювання з Публічної кадастрової карти (https://kadastrova-karta.com/)

3.2. Розробка проектних рішень щодо зміни цільового призначення земельної ділянки

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється розробляється на підставі договору та завдання на виконання робіт (дод. А)

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється розробляється згідно нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою:

- Земельний кодекс України, 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [8];

- Закон України «Про землеустрій», 22 травня 2003 р. No858-IV[20] ;

- Закон України «Про державний земельний кадастр», 07 липня 2011 р. No3613-VI [18]:

- Постанова КМУ «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [19];

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [21];

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», 28 квітня 2021 р. №1423-IX [17];

- Постанова КМУ «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» від 28 липня 2021 р. № 851.

Під час прийняття проектних рішень були використанні норми і правила у сфері землеустрою [7; 9; 10; 16; 23]:

- Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА- 2.04-02-98), затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України №56 від 9 квітня 1998 р.

- Інструкція про порядок контролю та приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України No19 від 17 лютого 2000 р.

- УДК 528.97: Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000. 1:500. Міністерство екології та природних ресурсів України, 2001 р.

- Порядок використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК- 2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 2 грудня 2016 р.

- ДНАОП 74.2-1.01-89. Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах (ТТБ-88) (43471).

Документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель не використовувалися.

Розробником використані відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року, а саме:

- інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку з кадастровим номером 3221287201:01:083:0102 (дод. Б-1). Викопіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що проектується (рис. 3.2).

Розробником не використовувались відомості Державного картографо-геодезичного фонду. Проектне рішення ґрунтувалось у відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування села Рожни, згідно якого земельна ділянка знаходиться у західній частині населеного пункту сформованого кварталу садової забудови (рис. 3.1). Викопіювання додається (дода. Б-2,Б-3).

Топографо-геодезичні роботи виконувались електронним тахеометром 3Та5Р методом координування кутів повороту зовнішніх меж землекористування, набором пікетів з точок геодезичної основи в державній системі координат. Контрольні проміри проводилися від опорних точок, які визначалися за допомогою GPS-приймача Trimble R3. Обробка матеріалів GPS-спотережень виконано автоматизованою системою «Trimble Business

Center», а обробка матеріалів геодезичних вимірювань – за допомогою модуля «Geodesy» програмного забезпечення «Digitals» на персональному комп'ютері. За матеріалами польових робіт складено кадастрові плани земельної ділянки з дотриманням Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) (Дод. В-1, В-2).

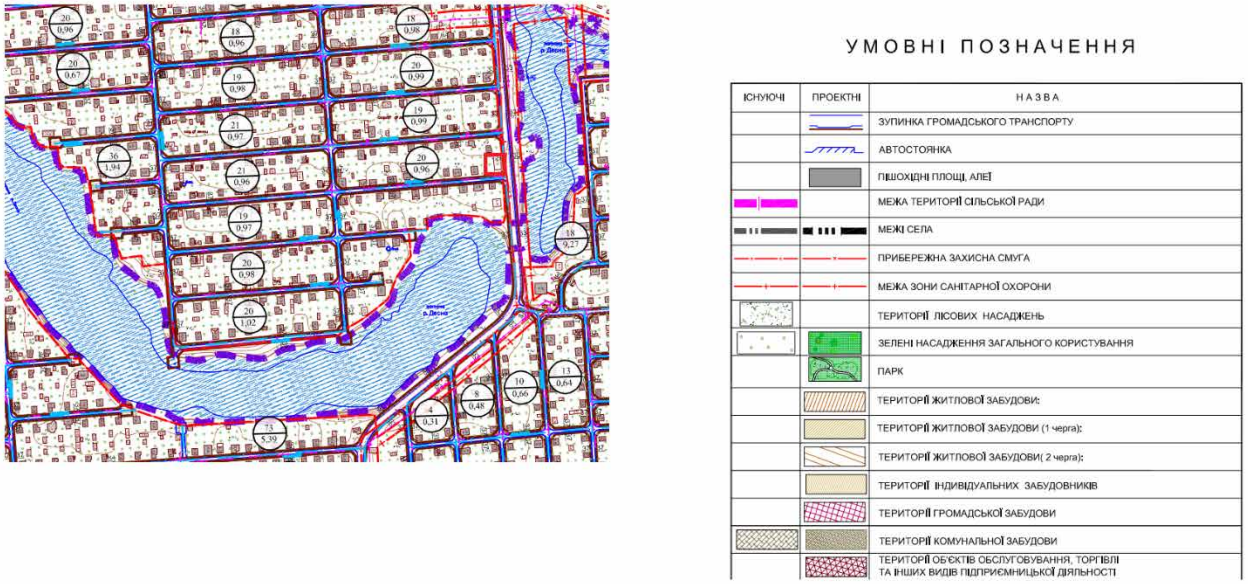


Рис.3.1. Викопіювання з Генерального плану села Рожни Броварського району Київської області https://zotg.gov.ua/wp-content/uploads/2021/05/rozhny_ch.1.pdf

Площа земельної ділянки гр. Белякової В.Г. була обчислена під час проведення топографо-геодезичних робіт. Обчислення здійснено за координатами окружної межі аналітичним способом, за допомогою програмного забезпечення «Digitals». Відповідно розрахунків загальна площа земельної ділянки становить 0,0544 га. (Дод. Г-1, Г-2).

Відповідно, даним проектом передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроектована земельна ділянка буде віднесена до (табл.3.2):

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

- цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок 03.07;

- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) багаторічні насадження (0,0516 га); землі які використовуються для відпочинку та оздоровлення (0.0028 га) (код 002.03; 014.00).

Таблиця 3.2

Експлікація земельних угідь за проектом

Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Форма власності	Категорія земель	Код згідно КВЦПЗ	Код земельних угідь згідно КВЗУ	Загальна площа, га	Код згідно з КВЗУ		
						група	підгрупа	група
						002	03	014.00
						Рослинний покрив земель і ґрунти	багаторічні насадження	для відпочинку та оздоровлення
Гр. Белякова Влади Германівни	приватна	200 – Землі житлової та громадської забудови	03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	002.03 – багаторічні насадження	0. 0516	0. 0516	0. 0516	-
				014.00 – для відпочинку та оздоровлення	0.0028	–	–	0.0028
Всього					0,0544	0. 0516	0. 0516	0.0028

Відповідно п.2 ст.20 Земельного кодексу України, віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо [8]:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, рішенням відповідного за рішенням відповідного органу;

- земельних ділянок приватної власності їх власниками.

Відповідно до п.3 статті 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого

затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту [8].

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» [21] .

Під час здійснення землеустрою ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель не проводились. Зняття та перенесення грунтового покриву проектом не передбачається.

На земельній ділянці наявна тимчасова споруда для проведення підприємницької діяльності (торгівельний ларьок), поспорт прив'язки на яку розроблено та затверджено рішенням виконавчого комітету Зазимської сільської ради за №314 від 27 червня 2024 року.

Виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення. Проект землеустрою розроблений ФОП Пильтяй Вікторія Іванівна, кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №15105 від 14.02.2022р. (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА №1654 від 05.11.2021 р.) кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №15105 від 14.02.2022р. (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника АА No1654 від 05.11.2021 р.). Для виконання землевпорядних, геодезичних робіт ФОП Пильтяй Вікторія Іванівна має на балансі 1 (один) двочастотний GPS-приймач та 1 (один) електронний тахеометр, які мають чинні метрологічні повірки, автомобіль 1 (один), комп'ютери 2 (два), ноутбуки 5 (п'ять). ліцензійне програмне забезпечення для обробки геодезичних, картографічних, та землевпорядних робіт «Digitals» (7 робочих місць), МФУ (формат А4) - 2 (два).

Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується:

- у паперовій формі підписом та особистою печаткою директора МПП «Землеустрій», сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою та підписом безпосереднього виконавця;.

- в електронній формі із використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Копії документів зберігаються на електронних носіях інформації у формі, що дозволяє перевірити їхню цілісність на цих носіях.

ФОП Пильтяй Вікторія Іванівна забезпечує виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил та зобов'язується дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою.

Інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою. Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року за №1423-IX, погодження документація із землеустрою не потребує. Проект буде переданий замовником до Зазимської сільської ради для розгляду та затвердження її на черговій сесії (дод. Ж). Поділ, об'єдання, чи вилучення земельних ділянок даним проектом не передбачено.

Після затвердження проекту відомості про зміни будуть внесені до ДЗК.

З 3 листопада 2021 року в Україні діє оновлена Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок (НГО). Саме від цієї оцінки залежить розмір орендної плати за землю та сума земельного податку для ділянок у межах територіальної громади. Таким чином, значення НГО безпосередньо впливає на обсяг надходжень до місцевого бюджету. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

Цн = Пд х Нрд х Км1 х Км2 х Км3 х Км4 х Кцп х Кмц х Кні, (3.1)

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Земельна ділянка громадянки гр. Белякової В.Г. знаходиться на території с. Рожни і до проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення була віднесена до земель сільськогосподарського призначення (рілля), а за цільовим призначенням – 01.06 – для колективного садівництва. Після зміни цільового призначення ділянка передана до категорії земель – землі житлової та громадської забудови; а цільове призначення – 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Розрахунок нормативної грошової оцінки представлено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3.

Розрахунок нормативної грошової оцінки проектної земельної ділянки

№ п/п	Розрахункові показники нормативної грошової оцінки	Цільове призначення земельної ділянки	
		до проекту	після проекту

		1.03 для індивідуального садівництва	03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
1	Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів	0,0544	544
2	Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі	27 520	87
3	Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст	1.5	1.5
4	Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	1	1
5	Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення	1	1
6	Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки	1	1,5
7	Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру	1	2,5
8	Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням	0,854	1,336
9	Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки за 2024	1,12	1,12
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) грн за 1 га/1м^2	42 303,744	732,26
	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн), грн	2 301,32	398 349,44

Згідно розрахунку нормативна грошова оцінка земельної ділянки до проекту за цільовим призначенням 1.06 - для індивідуального садівництва склала 2 301,32 грн, тоді як після проекту за цільовим призначенням 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – 398 349,44 грн.

Стаття 271 Податкового кодексу України визначає, що базою оподаткування платою за землю, може бути нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації. Проведений розрахунок земельного податку для земельної ділянки гр. Белякової В.Г. представлений в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4.

Розрахунок земельного податку для земельної ділянки

Цільове призначення	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	Ставка земельного податку	Розмір земельного податку, га	
			мінімальний	максимальний
1.03 для індивідуального садівництва	2 301,32	0.3% – 1%	6,90	23,01
3.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	398 349,44	3-12%	11 950,48	47 801,93

Зазначимо, що порівняльний аналіз розрахунку земельного податку показав, що зміна цільового призначення є економічно доцільним рішенням для с. Рожни. Податок для земельної ділянки колективного садівництва коливається від 6,90 до 23,01 грн, а для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – від 11 950,48 грн до 47 801,93 грн.

3.3 Формування обмежень у використанні земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

У сучасних умовах приватизація земельних ділянок є однією з важливих специфічних земельно-правових форм. Її можна розглядати як особливий землевпорядно-правовий акт, результатом якого є виникнення права приватної або спільної власності на землю. Як самостійний правовий інструмент реалізації земельних інтересів, приватизація повинна базуватися на збалансованому врахуванні інтересів держави як власника землі та інших учасників цього процесу. Такий підхід відображає динамічний характер

правових форм реалізації земельних інтересів, які потребують постійного вдосконалення для найбільш повного відображення потреб відповідних суб'єктів. Зазначені положення визначають сутність обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки, що необхідно враховувати при їх встановленні.

В теорії земельного права розмежовуються поняття обмежень і обтяжень. Обмеження у використанні землі являють собою встановлені законодавством заборони, обмежувальні норми або умови, що обмежують право власника чи іншого правоволодільця при здійсненні своїх прав на земельну ділянку в інтересах держави та суспільства. Натомість, обтяження передбачають наявність додаткових обов'язків щодо утримання та користування земельною ділянкою, які виникають на взаємній згоді сторін або на інших підставах, визначених чинним законодавством [6].

Земельним кодексом України передбачені обмеження у використанні земель, до яких віднесено: «а) умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умова надання права полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку» [8].

Обмеження у використанні земель являють собою встановлені межі та умови експлуатації земельних ділянок та інших природних ресурсів, що визначають режим їх використання в суспільно важливих цілях. Ці обмеження, спрямовані на забезпечення суспільної користі та безпеки, охорону довкілля й культурної спадщини, а також створення умов для державних потреб, фіксуються в документації із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади, місцевого самоврядування або судових рішень [6].

Обтяження прав на земельну ділянку являють собою встановлені законом, рішенням уповноваженого органу влади, посадової особи або договором обмеження щодо користування та/або розпорядження земельною ділянкою, включаючи її відчуження, встановлення земельного сервітуту або прийняття землекористувачем зобов'язання (добровільно чи за рішенням суду). Метою таких обтяжень є забезпечення законних інтересів зацікавлених осіб, що виражається у наданні їм додаткових прав та покладанні відповідних обов'язків на землекористувача [6].

Законодавством України введено поняття обмеження у використанні земель й обтяження прав на земельні ділянки (глава 18 ЗК України). Зокрема, п. 1 ст. 110 ЗК України встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, а право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. У разі зміни власника земельної ділянки встановлені обмеження, обтяження не припиняють свою дію (п. 2 ст. 110). Поділ чи об’єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки (п. 3 ст. 110). Статтею 111 ЗК України визначені обмеження у використанні земель, які можуть встановлюватися на земельній ділянці, порядок їх встановлення та державної реєстрації [8].

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюються законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором через заборону на користування та/або розпорядження, у тому числі її відчуження.

Земельним кодексом України визначені види зон і режимоутворюючі об’єкти, навколо яких вони встановлюються (ст. 112 - 115). Розрізняють такі види зон: охоронні зони, санітарної охорони, санітарно-захисні й особливого режиму використання земель. Галузевим законодавством питання охоронних зон розширено та деталізовано. Водним кодексом України [3] визначено, що

навколо чи вздовж водойм з метою створення сприятливого режиму водних об’єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони (ст. 87).

Законодавством України визначені не лише обмеження при використанні земель, а й обтяження прав на земельну ділянку. Земельний сервітут є одним з прикладів обтяжень прав на земельну ділянку. Земельний сервітут регламентується ЗК України, зокрема, статтею 98 визначено зміст права земельного сервітуту[8] :

1. Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

2. Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

3. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

4. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної

документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру [6].

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Пунктом 104 Порядку визначено, що внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється [19]:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них відповідно до пунктів 107-134 Порядку;

- на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру згідно з додатком 12 до Порядку, до якої додаються:

- документи, які згідно з пунктом 102 цього Порядку є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про такі обмеження;

- електронний документ.

Відомості про обмеження у використанні земель у сфері забудови, передбачені Класифікацією обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, що встановлені до набрання чинності Законом України від 17 червня 2020 року № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» у затвердженій містобудівній документації на місцевому рівні, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі такої документації.

Проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється встановлено, що на земельній ділянці Белякової Влади Германівни обмеження та обтяження відсутні (рис.3.2) (дод. Д).

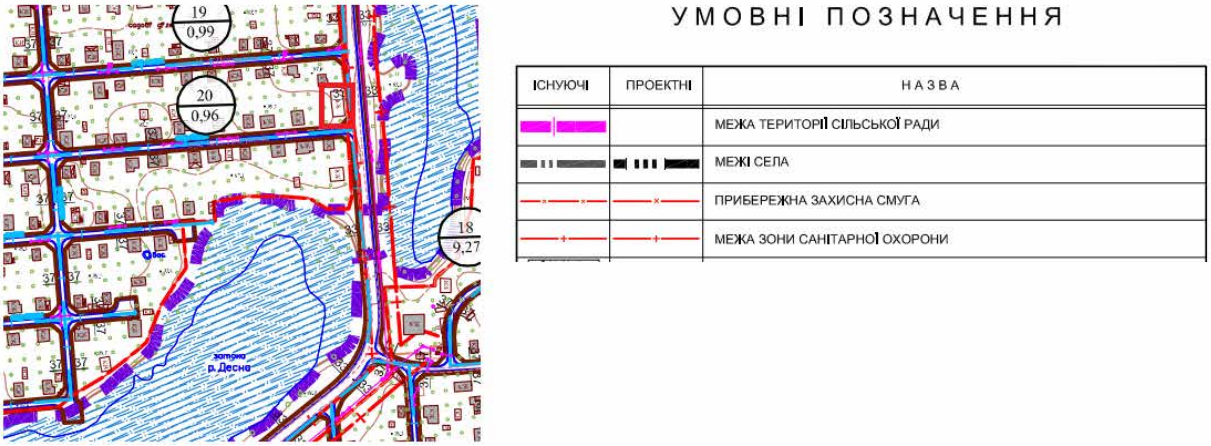


Рис. 3.2. Викопіювання з Генерального плану с. Рожни Броварського району Рівненської області. Межі зон села

Висновки до розділу 3

В третьому розділі кваліфікаційної роботи охарактеризовано об’єкт дослідження – Броварський район. Було розглянуто стан використання земельних ресурсів, ґрунтовий покрив, водні об’єкти та лісовий фонд, категорії земель та інші показники для об’єкту.

Для встановлення проектного рішення були використанні нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою. В проекті використана інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку з кадастровим номером 3221287201:01:083:0102. Викопіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що проектується. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроектована земельна ділянка буде віднесена до: категорія земель землі житлової та громадської забудови (код 200); цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок 03.07; склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) багаторічні насадження (0. 0516 га); землі які використовуються для відпочинку та оздоровлення (0.0028 га) (код 002.03; 014.00).

ВИСНОВКИ

Під час виконання дипломного проєкту було комплексно досліджено теоретичні та практичні аспекти розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення на території села Рожни Броварського району Київської області.

Дипломний проект складається з трьох розділів, які послідовно розкривають процес відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється.

У першому розділі детально проаналізовано чинне законодавство України, що регулює питання встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, зокрема Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр» та інші нормативно-правові акти. Визначено ключові поняття, принципи та процедури, пов'язані зі зміною цільового призначення земель. Розглянуто роль та повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у процесі зміни цільового призначення земельних ділянок.

У другому розділі проведено аналіз сучасного стану використання земель Броварський району Київської області, включаючи структуру земельного фонду, розподіл земель за цільовим призначенням та видами угідь. Оцінено соціально-економічні та екологічні особливості регіону, що впливають на використання земельних ресурсів. Виявлено особливості відведення земельних ділянок, цільове призначення яких змінюється. Розкриті питання реєстрація земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням.

Розділ 3 містить опис основних вимог щодо розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється:. На основі проведеного аналізу розроблено конкретний проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки на території села Рожни Броварського району Київської області зі зміною її цільового призначення. Визначено обґрунтування необхідності зміни цільового призначення

земельної ділянки, враховуючи потреби землевласника та містобудівної документації. Розроблено графічні та текстові матеріали проєкту землеустрою, включаючи кадастровий план земельної ділянки, пояснювальну записку, відомості про обмеження у використанні земель тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Броварський район. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://esu.com.ua/article-37199

2. Виноградeнко С.О., Прокопенко В. С. Аналіз правового регулювання порядку відведення земельних ділянок в межах населеного пункту. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/37493/1/MMNPK_Planning_and_use_of_territories_within_the_context_of_inclusive_development_2023-105-108.pdf

3. Водний кодекс України № 213/95-ВР від 06.061995 р – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text

4. Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://surl.lu/cmgrsl

5. Горлачук В.В., Геодезія: навчальний посібник / В.В. Горлачук, І.М. Семенчук, О.В. Анисенко, П.В. Мацко. – Херсон : Олді-плюс, 2019. 252 с.

6. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні : [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. Херсон : Олді-плюс, 2018. 650 с.

7. ДНАОП 74.2-1.01-89. Правила з техніки безпеки на топографо-геодезичних роботах (ТТБ-88) (43471)

8. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.01.2001. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

9. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА- 2.04-02-98), затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України № 56 від 9 квітня 1998 р.

10. Інструкція про порядок контролю та приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України No19 від 17 лютого 2000 р.

11. Коваль В. А. Порядок зміни цільового призначення земель, що перебувають у приватній власності. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://surl.li/nlsndc

12. Кравчук А. М. Геоінформаційне моделювання водоохоронних зон на прикладі Броварський району. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/b5bd451b-a14a-475a-9dd2-a66afbf18e0b/content

13. Мамчур Л.В. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://iino.knuba.edu.ua/images/Vadim/Zbirnyk-2019.pdf#page=105

14. Обмеження прав на землю. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://legalaid.wiki/index.php/%D0%9E%D0%B1%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8E

15. Перович І.Л. Кадастр територій: навч. посібник / І. Перович, В. Сай. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2012. – 264 с.

16.Порядок використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК- 2000 при здійсненні робіт із землеустрою, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України No509 від 2 грудня 2016 р.

17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України № 1423-IX від 28.04.2021. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n832

18. Про державний земельний кадастр: Закон України № 3613-VI від 07.07.2011 р. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text

19. Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова КМУ № 1051 від 17.10. 2012 р. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text

20. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text

21. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-IV від 17.02.2011 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text

22. Про топографо-геодезичну, картографічну діяльність: Закон України № 353-XIV від 23.12.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text.

23. УДК 528.97: Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000. 1:500. Міністерство екології та природних ресурсів України, 2001 р.

24. Фізико-географічна характеристика Борисполя. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://studwood.net/1279319/geografiya/fiziko_geograficha_harakteristika_borispolya

Додаток А

ЗАВДАННЯ

на виконання робіт

Виконувана робота: виготовлення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється із земель для колективного садівництва в землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Підставою для виконання роботи є: заява замовника

Характеристика об'єкта:

1) місце розташування: вулиця 12-Центральна, діл.2, в межах села Рожни. МСТ «Трудовик», СТ «Нива-2», Броварського району Київської області
2) форма власності: приватна
3) Цільове призначення: для колективного садівництва

Вихідні дані:

1) заява замовника;
2) розмір земельної ділянки: 0.0544 га
3) викопіювання (фрагмент) з планово-картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проект землеустрою тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;
4) наявні обмеження та сервітути: відсутні
5) умови надання земельної ділянки: у власність
6) копія інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

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

Додаток Б-1

ВИТЯГ

3 Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 341303287

Дата, час формування: 02.08.2023 13:01:11

Витяг сформовано: Приватний нотаріус Лахно Юлія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ

Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 56454834, дата і час реєстрації заяви: 02.08.2023 11:49:08

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер

об'єкта нерухомого майна: 899770732212

Тип об'єкта: земельна ділянка

Кадастровий номер: 3221287201:01:083:0102

Опис об'єкта: Площа (га): 0.0544

Цільове призначення: для ведення садівництва

Адреса: Київська обл., Броварський р., с. Рожни, «Нива-2» садове товариство масиву садових товариств «Трудовик», земельна ділянка б/н

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 51214192

Тип речового права: право власності

Дата, час державної реєстрації: 02.08.2023 11:49:08

Державний реєстратор: Приватний нотаріус Лахно Ю.В., Київський міський нотаріальний округ, м. Київ

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 68703065 від 02.08.2023 12:50:18, приватний нотаріус Лахно Юлія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м. Київ

Документи, подані для державної реєстрації: договір дарування, серія та номер: 1714, виданий 02.08.2023, видавник: Лахно Ю.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу

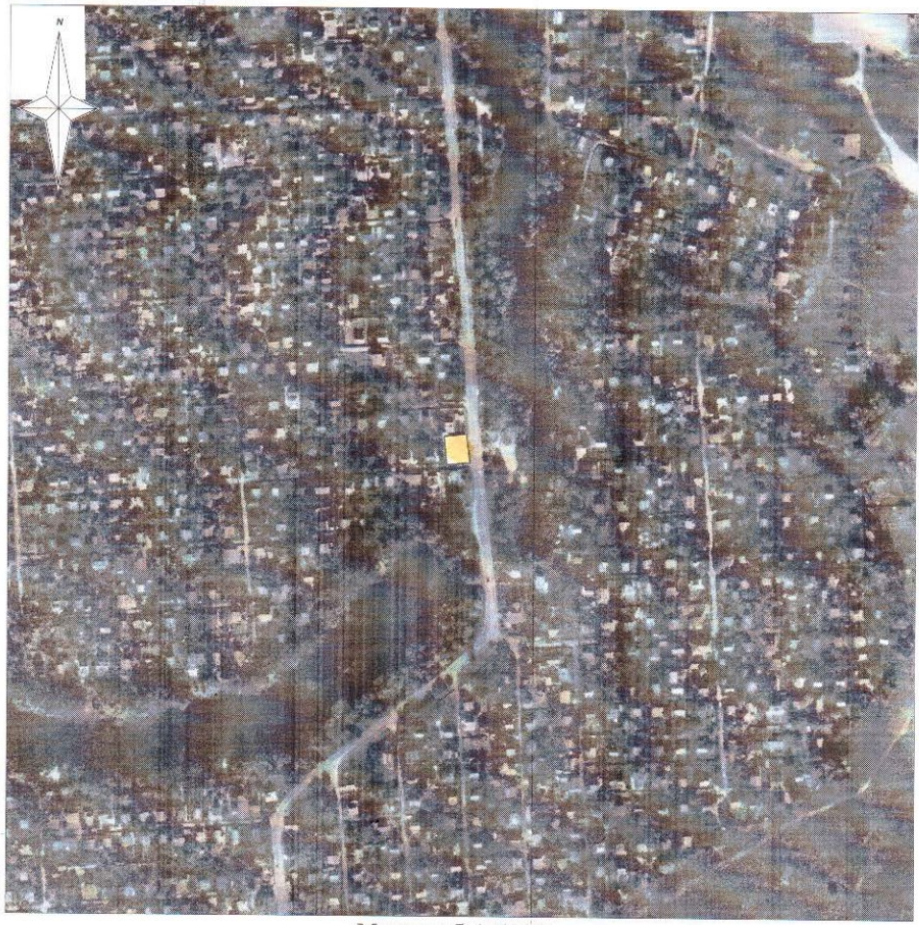
Вид спільної власності: спільна часткова

Розмір частки: 1/2

Власники: БЕЛЯКОВА ВЛАДА ГЕРМАНІВНА, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3519313846, країна громадянства: Україна

Додаток Б-2

Викопіювання з кадастрової карти
село Рожни, МСТ «Трудовик», СТ «Нива-2», вулиця 12-Центральна, діл.2,
Зазимська сільська територіальна громада
Броварського району Київської області в межах
Кадастровий номер 3221287201:01:083:0102



Масштаб 1:5000

Умовні позначення:

- межа земельної ділянки
- межа кадастрової зони

Площа земельної ділянки S=0.0544 га
гр.Белякова Влада Германівна

Опис меж

- із заходу - землі Кузьминецька І.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0181)
- із півночі - землі Стопятюк О.П. (кад. номер 3221287201:01:083:0014)
- зі сходу - землі загального користування (проїзд)
- із півдня - землі загального користування (вул.12-Центральна)

Додаток Б-3

ВИКОПІЮВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ с. Рожни

Владислава БЕЛЯКОВА с. Рожни

Умовні позначки:
- місце розташування земельної ділянки
- червоні лінії

Додаток В-1

Відомість
обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності

Землекористувач: гр. Белякова Влада Германівна
Адреса земельної ділянки: Київська область, Броварський район, село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2

Вихідний пункт	Назва точки	dN(м)	dE(м)	Довжина вектора (м)	Обрх. точність	X	У
KVOB	1	27431.950	2637.000	27558.400	0.033	5607460,610	3386132,840
KVOB	2	27457.980	2634.380	27584.061	0.026	5607486,641	3386130,222
KVOB	3	27460.210	2654.680	27588.234	0.026	5607499,878	3386150,523
KVOB	4	27433.990	2657.850	27562.442	0.029	5607462,658	3386153,695
KVOB	5	27453.500	2653.880	27581.475	0.026	5607482,165	3386149,720
KVOB	6	27447.310	2654.570	27575.375	0.027	5607475,970	3386150,410
KVOB	7	27446.810	2650.070	27574.445	0.027	5607475,470	3386145,910

Додаток В-2

Відомість
оброблення векторів
Землекористувач: гр. Белякова Влада Германівна
Адреса земельної ділянки: Київська область, Броварський район, село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2

№з/п	Назва (база-точка)	Відстань, м	СКВ (м)	Тип рішення	Висота прибору	Кількість супутн.	X	У
1	KVOB-1	27558.400	0.033	фікс	2,000	8	5607460,610	3386132,840
2	KVOB-2	27584.061	0.026	фікс	2,000	16	5607486,641	3386130,222
3	KVOB-3	27588.234	0.026	фікс	2,000	16	5607499,878	3386150,523
4	KVOB-4	27562.442	0.029	фікс	2,000	14	5607462,658	3386153,695
5	KVOB-5	27581.475	0.026	фікс	2,000	16	5607482,165	3386149,720
6	KVOB-6	27575.375	0.027	фікс	2,000	15	5607475,970	3386150,410
7	KVOB-7	27574.445	0.027	фікс	2,000	15	5607475,470	3386145,910

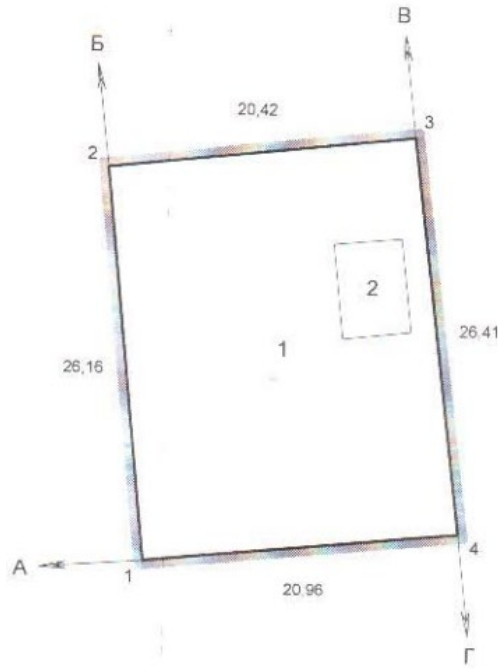
Додаток В-3

ВІДОМІСТЬ
про встановлені межові знаки

Земельна ділянка гр.Белякової Влади Германівни для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2 на території Зазимської сільської територіальної громади Броварського району Київської області на місцевості межує з:
від А до Б - землі Кузьминецька І.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0181)
від Б до В - землі Стопятюк О.П. (кад. номер 3221287201:01:083:0014)
від В до Г - землі загального користування (проїзд)
від Г до А - землі загального користування (вул. 12-Центральна)

КООРДИНАТИ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ.
ЩО СПІВПАДАЮТЬ З ІСНУЮЧИМИ МЕЖАМИ

№ точки	X	У
1	5607460,610	3386132,840
2	5607486,641	3386130,222
3	5607499,878	3386150,523
4	5607462,658	3386153,695
1	5607460,610	3386132,840



Масштаб 1:500

При обстеженні земельної ділянки визначено, що усі межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею. Встановлення нових межових знаків згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки даною документацією не передбачається.

Виконавець робіт
Межі земельної ділянки
згідно з кресленням «ПОДЖЕНО»

Додаток Г-1

Каталог
координат кутів зовнішніх меж землекористування
гр. Белякова Влада Германівна
Київська область, Броварський район, село Рожни, МСТ"Трудовик",
СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2
для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
площею 0.0544 га

№з/п	Назва точки	Координати SK63 (3)		Відстань, м	Дирекційні кути	Внутрішні кути
1	1001	5607460,610	3386132,840	26	354°15′25″	090°08′05″
2	1002	5607486,641	3386130,222	20	083°42′43″	090°32′42″
3	3	5607499,878	3386150,523	26	173°06′08″	090°36/35//
4	4	5607462,658	3386153,695	21	264°23′29″	088°42′38″
				93		360°00′00″

Додаток Г-2

Відомість
обчислення площі земельної ділянки
Землекористувач: гр. Белякова Влада Германівна
Адреса земельної ділянки: Київська область, Броварський район, село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	У	$(X_{n-1}-X_{n+1})$	$(У_{n+1}-У_{n-1})$	$X(У_{n+1}-У_{n-1})$	$У(X_{n-1}-X_{n+1})$
1	5607460,610	3386132,840	-26,031	- 2,618	-14680331,87	-88144423,95
2	5607486,641	3386130,222	-28,268	17,683	99157186,27	-95719129,11
3	5607499,878	3386150,523	23,983	23,473	131624586,43	81210047,993
4	5607462,658	3386153,695	28,268	-17,683	-99156762,18	95719792,650
1	5607460,610	3386132,840	2,048	-20,855	-116943591,02	6934800,056
			Сума 0,000	Сума 0,000	Сума 1087,626	Сума 1087,626
					Площа: 0,0544 га	Площа: 0,0544 га

Площа землекористування: 0,0544 га
Периметр: 93,95 м.
Похибка обчислення площі: 0,0001 га

Додаток Д

ПЕРЕЛІК
обмежень щодо використання земельної ділянки

Замовник: гр.Белякова Влада Германівна
вул. Жукова, 47-А, кв.8, м. Київ

Земельна ділянка гр.Белякової Влади Германівни площею 0.0544 га, яка розташована по вулиці 12-Центральна, діл.2 в село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2" на території Броварського району Київської області, не обтяжена сервітутами і не має обмежень у використанні, прав третіх осіб на використання земельної ділянки немає.

Код	Назва	Площа, га
01	Охоронна зона	–
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	–
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	–
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	–
01.02.2	Зона регулювання забудови	–
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	–
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	–
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	–
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	–
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	–
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	–
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	–
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	–
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	–
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	–
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	–
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	–
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	–
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	–
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	–
02	Зона санітарної охорони	–
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	–
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	–
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	–
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	–
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	–
02.02	Округ санітарної охорони курортів	–
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	–
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	–
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	–
03	Санітарні зони, відстані, розриви	–
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	–

03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	–

Код	Назва	Площа, га
04	Зона особливого режиму використання земель	–
04.01	Прикордонна смуга	–
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	–
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	–
05	Водоохоронне обмеження	–
05.01	Водоохоронна зона	–
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	–
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	–
05.04	Берегова смуга водних шляхів	–
05.05	Смуга відведення	–
05.06	Пляжна зона	–
06	Інше обмеження	–
06.01	Зона особливого режиму забудови	–
06.01.1	Території в червоних лініях	–
06.01.2	Території в зелених лініях	–
06.01.3	Території в блакитних лініях	–
06.01.4	Території в жовтих лініях	–
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	–
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	–
06.02.1	Зона відчуження	–
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	–
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	–
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	–
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	–
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	–
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	–
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	–
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	–
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	–
06.05.5	Смуга повітряних підходів	–
06.06	Історико-культурне обмеження	–
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	–
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	–
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	–
06.06.4	Історико-культурний заповідник	–
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	–
07	Земельні сервітути	–
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	–
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	–
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	–
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	–
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	–
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	–
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	–
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	–

07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	–
07.10	Інші земельні сервітути	–

Код	Назва	Площа, га
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	–
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	–
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	–
07.14	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 Земельного кодексу України	–
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	–
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	–
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	–
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	–
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	–
10.01	Національні природні парки	–
10.02	Біосферні заповідники	–
10.03	Регіональні ландшафтні парки	–
10.04	Заказники	–
10.05	Пам'ятки природи	–
10.06	Заповідні урочища	–
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	–
10.08	Заповідні зони національних природних парків	–
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	–
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	–
10.11	Господарські зони національних природних парків	–
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	–
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	–
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	–
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	–
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	–
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	–
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	–
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	–
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	–
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	–
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	–
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	–
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	–
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	–
10.26	Природний заповідник	–
10.27	Ботанічний сад	–
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	–
10.29	Наукова зона ботанічного саду	–
10.30	Заповідна зона дендрологічного парку	–
10.31	Експозиційна зона ботанічного саду	–
10.32	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	–
10.33	Дендрологічний парк	–
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	–
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	–

10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	–
10.37	Зоологічний парк	–
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	–
10.39	Наукова зона зоологічного парку	–
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	–
Код	Назва	Площа, га
10.41	Господарська зона зоологічного парку	–
11	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	–
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	–
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	–
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	–
15	Буферна зона	–
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	–
16	Території та об'єкти культурної спадщини	–
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	–
16.02	Історико-культурні заповідники	–
16.03	Історико-культурні заповідні території	–
16.04	Охоронювані археологічні території	–
16.05	Музеї просто неба	–
16.06	Меморіальні музеї-садиби	–
16.07	Історичні ареали населених місць	–
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	–
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	–

Додаток Е

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 3221287201:01:083:0102

Пн

З С

Пд

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

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

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Відомості про встановлені межові знаки додаються.

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

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати SK63(3) (м)	
			X	У
1	1001	26,16	5 607 460,610	3 386 132,840
2	1002	20,42	5 607 486,641	3 386 130,222
3	3	26,41	5 607 488,878	3 386 150,623
4	4	20,96	5 607 462,658	3 386 153,695
		93,95		

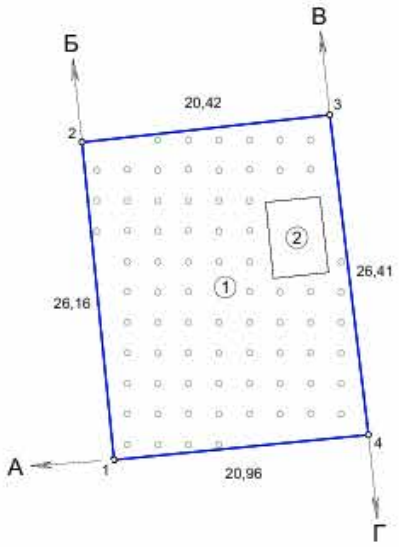
СПИСОК МЕЖОВИХ ЗНАКІВ

№ з/п	Назва	Координата X	Координата Y
1	20__:___-083-01001	5607460.610	3386132.840
2	20__:___-083-01002	5607486.641	3386130.222

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- межа земельної ділянки
- поворотні точки
- міри ліній, метрів
- номери угідь
- проєктні межові знаки для закріплення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж охоронних зон

ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
001.01	рілля	0.0544

Експлікація земельних угідь (проєктна)

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,0544
1	002.03	Багаторічні насадження	0,0516
2	014.00	Землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення	0,0028

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б	землі Кузьминецька І.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0181)
від Б до В	землі Стопятюк О.П. (кад. номер 3221287201:01:083:0014)
від В до Г	землі загального користування (проїзд)
від Г до А	землі загального користування (вул.12-Центральна)

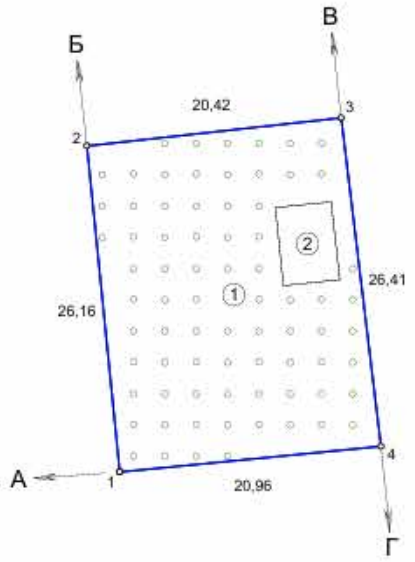
Замовник		**гр.Белякова Влада Германівна**			
Місце розташування земел. ділянки		Київська область, Броварський район, с.Рожни, МСТ"Трудовик",СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2			
Цільове призначення	Категорія земель	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення			
	Код виду цільового призначення	існуючий стан – 01.03, згідно проєкту – 03.07			
Площа, гектарів		0.0544			
			Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення	Масштаб	Лист / Листів
Виконав		І.В.ПИЛЬТЯЙ		1:500	1 / 1
			Кадастровий план земельної ділянки	06.06.2025 р.	

Додаток Є

ПЛАН ЗОН ОБМЕЖЕНЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

СПИСОК МЕЖОВИХ ЗНАКІВ

№ з/п	Назва	Координата X	Координата Y
1	20____-083-01001	5607460.610	3386132.840
2	20____-083-01002	5607486.641	3386130.222



ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ

ЕКСПЛІКАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ В РОЗРІЗІ УГІДЬ

Усього земель (гектарів)	Багаторічні насадження	Землі які використовуються для відпочинку та оздоровлення
Група	002	014
Підгрупа	03	00
Площа земельної ділянки: 0.0544	0.0516	0.0028
в т.ч. в зоні дії обмежень: 0	0	0

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

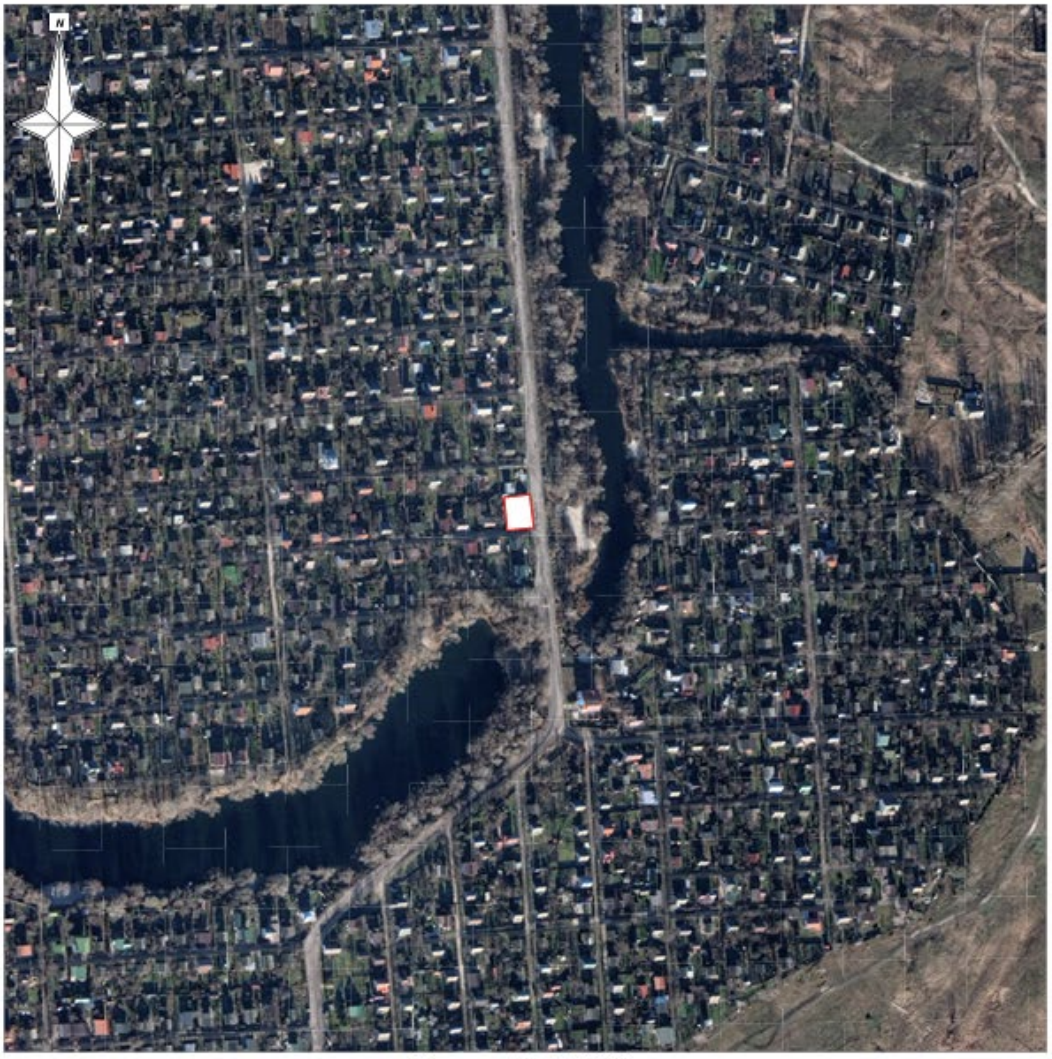
від А до Б	землі Кузьминецька І.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0181)
від Б до В	землі Стопятюк О.П. (кад. номер 3221287201:01:083:0014)
від В до Г	землі загального користування (проїзд)
від Г до А	землі загального користування (вул.12-Центральна)

Замовник		**гр.Белякова Влада Германівна**				
Місце розташування земел. ділянки		Київська область, Броварський район,с.Рожни, МСТ"Трудовик",СТ"Нива-2",вулиця 12-Центральна,діл.2				
Цільове призначення	Категорія земель	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення				
	Код виду цільового призначення	03.07				
Площа, гектарів		0.0544				
			Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення	Масштаб	Лист	Листів
Виконав		І.В.ПИЛЬТЯЙ		1:500	1	1
			План зон обмежень земельної ділянки	06.06.2025 р.		

Додаток Ж

ВИКОПІЮВАННЯ З КАДАСТРОВОЇ КАРТИ

село Рожни, МСТ"Трудовик", СТ"Нива-2", вулиця 12-Центральна, діл.2
Зазимська сільська територіальна громада
Броварського району Київської області
кадастровий номер - 3221287201:01:083:0102



Масштаб 1:5000

Умовні позначення:

- межа земельної ділянки
- межа кадастрової зони

Площа земельної ділянки S=0.0544 га
гр.Белякова Влада Германівна

Опис меж

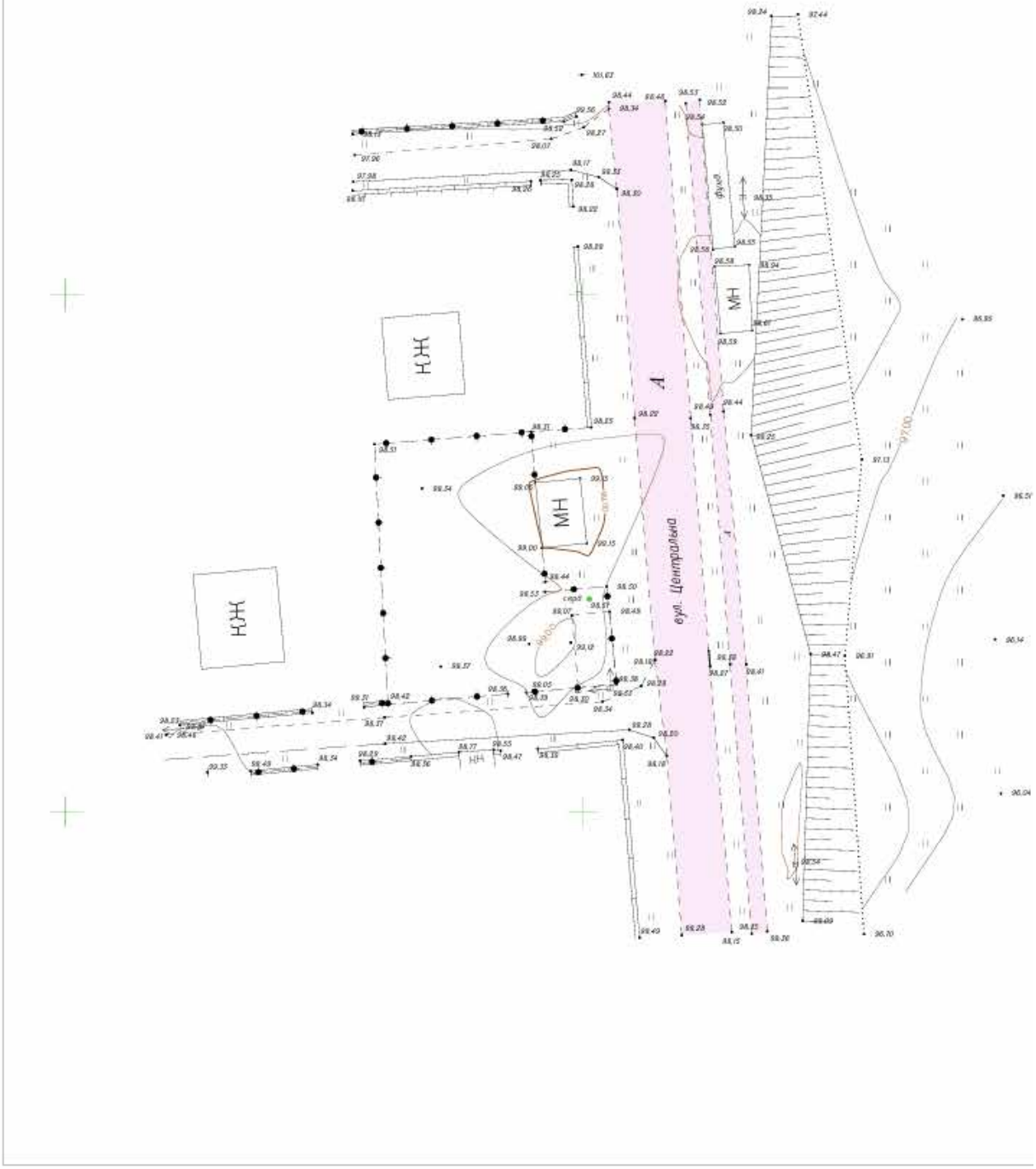
- із заходу - землі Кузьминецька І.М. (кад. номер 3221287201:01:083:0181)
- із півночі - землі Стопятюк О.П. (кад. номер 3221287201:01:083:0014)
- зі сходу - землі загального користування (проїзд)
- із півдня - землі загального користування (вул.12-Центральна)

Виконав: І.В.Пильтяй

Додаток З

ТОПОГ

КИЇВСЬКА ОБЛАС

с.Рожни, МСТ "Трудовик",

Кадастровий но