

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

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри управління
земельними ресурсами

(підпис) **Олександр ШЕВЧЕНКО**
« ____ » _____ 2026 р.

(підпис) **Ольга ДОРОШ**
« ____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Розробка проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення
земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

Іван КОВАЛЬЧУК

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,

к.е.н., доц.

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Євген БУТЕНКО

Виконала

(підпис)

Софія АРАПОВА

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами
проф., д-р екон. наук _____ Ольга ДОРОШ
« ____ » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧУ
Араповій Софії Володимирівні

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;
Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій» виробнича;
Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи
«Розробка проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з
кадастровим номером 3221883601:20:254:0154»
Затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С»;
Термін подання завершеної роботи на кафедру: 05.06.2026;
Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: державні статистичні дані,
землевпорядна документація, загальна інформація про місце розташування
досліджуваного об'єкта, дані публічної кадастрової карти.
Перелік питань, що потрібно розробити:
1.) Теоретичні засади цільового призначення земельних ділянок в Україні
2.) Характеристика об'єкта та вихідні дані для проєкту
3.) Розробка проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення
земельної ділянки
Дата видачі завдання “28” листопада 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи (проєкту)**

(підпис) **Євген БУТЕНКО**

Завдання взяла до виконання

(підпис) **Софія АРАПОВА**

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 72 сторінку комп'ютерного тексту. Робота містить 3 рисунки, 5 додатків. Список використаних джерел налічує 42 найменування.

Ключові слова: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є обґрунтування та розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, розташованої в селі Козаровичі Вишгородського району Київської області.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка площею 0,1179 га, що перебуває у приватній власності та належить до земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є правові, організаційні та проєктні аспекти зміни цільового призначення земельної ділянки відповідно до вимог чинного земельного законодавства України.

Методи дослідження: аналіз і синтез, порівняльно-правовий, картографічний, графічний, розрахунковий та землевпорядний методи.

До основних результатів дослідження належать: узагальнення теоретичних і нормативно-правових засад зміни цільового призначення земельних ділянок; аналіз природно-економічних умов та правового статусу земельної ділянки; обґрунтування доцільності зміни її цільового призначення; розроблення проєкту землеустрою; формування текстових і графічних матеріалів документації; визначення порядку погодження проєкту та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Практичне значення роботи полягає у формуванні цілісного та обґрунтованого пакету документації із землеустрою, який може бути безпосередньо використаний власником земельної ділянки для здійснення процедури зміни її цільового призначення у відповідності до чинного законодавства України.

ABSTRACT

The bachelor's qualification thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references, and appendices. The total volume of the thesis is 72 pages of computer-typed text. The work contains 3 figures and 5 appendices. The list of references includes 42 sources.

Keywords: LAND MANAGEMENT, LAND PARCEL, CHANGE OF LAND USE PURPOSE, AGRICULTURAL LAND, LAND MANAGEMENT PROJECT, STATE LAND CADASTRE, LAND RESOURCES.

The purpose of the bachelor's qualification thesis is to substantiate and develop a land management project for changing the designated purpose of the land parcel with cadastral number 3221883601:20:254:0154, located in the village of Kozarovychi, Vyshhorod District, Kyiv Region.

The object of the study is a land parcel with an area of 0.1179 hectares, privately owned and classified as agricultural land.

The subject of the study is the legal, organizational, and project-related aspects of changing the designated purpose of a land parcel in accordance with the requirements of the current land legislation of Ukraine.

Research methods include analysis and synthesis, comparative legal analysis, cartographic, graphical, calculation, and land management methods.

The main results of the study include the generalization of theoretical and regulatory foundations for changing the designated purpose of land parcels; analysis of the natural and economic conditions and legal status of the land parcel; substantiation of the feasibility of changing its designated purpose; development of a land management project; preparation of textual and graphical documentation materials; and determination of the procedure for project approval and entering relevant information into the State Land Cadastre.

The practical significance of the study lies in the possibility of using the developed materials in the preparation and implementation of land management projects aimed at changing the designated purpose of land parcels, improving land

resource management processes, and ensuring the rational use of land resources in accordance with the requirements of current legislation of Ukraine.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

АТО - адміністративно-територіальна одиниця;

ЗКУ - Земельний кодекс України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

ДСТУ - Державний стандарт України.

ДЗК - Державний земельний кадастр;

АТУ - адміністративно-територіальний устрій;

ВСТУП

Земля є основним національним багатством України, що перебуває під особливою охороною держави. В умовах сучасних економічних трансформацій, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та інтеграції України до європейського економічного простору питання раціонального використання земельних ресурсів набуває особливої актуальності. Одним із ключових механізмів адаптації земельних ділянок до потреб власників і територіальних громад виступає зміна їх цільового призначення, що разом з тим, дозволяє більш ефективно використовувати земельний потенціал з урахуванням сучасних соціально-економічних умов.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка площею 0,1179 га, що перебуває у приватній власності та належить до земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є правові, організаційні та проєктні аспекти зміни цільового призначення земельної ділянки відповідно до вимог чинного земельного законодавства України.

Актуальність теми дослідження зумовлена необхідністю забезпечення балансу між приватними інтересами власника земельної ділянки та державними вимогами щодо охорони земель, раціонального використання територій і дотримання положень містобудівної документації.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є обґрунтування та розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, розташованої в селі Козаровичі Вишгородського району Київської області.

Методами дослідження є аналіз і синтез, порівняльно-правовий, картографічний, графічний, розрахунковий та землевпорядний методи.

Інформаційна база дослідження є важливою складовою, що забезпечує достовірність і наукову обґрунтованість отриманих результатів. Основу цієї бази становлять нормативно-правові акти України, які регулюють земельні

відносини та діяльність у сфері землеустрою. Зокрема, ключове значення має Земельний кодекс України, який визначає правові засади використання та охорони земель, порядок зміни їх цільового призначення та повноваження органів державної влади у цій сфері.

Важливе місце в інформаційній базі займають Закони України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», які регламентують порядок розроблення документації із землеустрою, ведення кадастрового обліку земель та забезпечення доступу до інформації про земельні ділянки. Значну роль у дослідженні відіграють дані Державного земельного кадастру, зокрема витяги про земельну ділянку. Окрім цього, важливим джерелом інформації є містобудівна документація відповідної територіальної громади, яка визначає напрями розвитку території, функціональне зонування та обмеження у використанні земель.

Практичне значення отриманих результатів дослідження полягає у формуванні цілісного та обґрунтованого пакету документації із землеустрою, який може бути безпосередньо використаний власником земельної ділянки для здійснення процедури зміни її цільового призначення у відповідності до чинного законодавства України.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

1.1. Земельний фонд України та класифікація земель за цільовим призначенням

Земельний фонд України являє собою сукупність усіх земель у межах державного кордону, включаючи сушу, острови, а також землі, зайняті водними об'єктами. Його загальна площа становить близько 60,3 млн гектарів, що визначає Україну як одну з найбільших держав Європи за територією та зумовлює значний потенціал у сфері використання земельних ресурсів. Водночас характерною особливістю земельного фонду є високий рівень сільськогосподарської освоєності, що обумовлено природно-кліматичними умовами, родючістю ґрунтів та історично сформованою структурою землекористування. Саме це зумовлює необхідність чіткого правового регулювання використання земель і забезпечення їх раціонального розподілу відповідно до суспільних потреб[20].

Важливу роль у системі управління земельними ресурсами відіграє класифікація земель за цільовим призначенням, яка закріплена у статті 19 Земельного кодексу України [1].

Відповідно до чинного законодавства, усі землі поділяються на дев'ять основних категорій залежно від їх функціонального використання. До них належать землі сільськогосподарського призначення, що використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції та забезпечення діяльності аграрного сектору; землі житлової та громадської забудови, які призначені для розміщення житлових будинків, об'єктів соціальної інфраструктури та громадського обслуговування населення; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, що мають особливу екологічну цінність і перебувають під охороною держави; землі оздоровчого призначення, які

використовуються для лікувальних та профілактичних цілей; землі рекреаційного призначення, що забезпечують умови для відпочинку населення; землі історико-культурного призначення, які охоплюють території пам'яток історії та культури; землі лісогосподарського призначення, що призначені для ведення лісового господарства; землі водного фонду, які включають водні об'єкти та прибережні захисні смуги; а також землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Під використанням інтегрального потенціалу території розуміють комплексну діяльність людини, спрямовану на оптимальне використання природних, економічних, соціальних та екологічних ресурсів, зосереджених у межах конкретної території, з метою досягнення максимальної ефективності землекористування та територіального розвитку [21].

Слід вважати, що така класифікація має не лише формальний, але й глибокий правовий і економічний зміст. Вона визначає правовий режим кожної земельної ділянки, включаючи права та обов'язки її власників або користувачів, встановлює допустимі види господарської діяльності, а також передбачає певні обмеження та обтяження [12].

Цільове призначення безпосередньо виступає ключовим елементом правового статусу земельної ділянки, оскільки саме воно визначає можливість її використання в тих чи інших цілях. Порушення встановленого цільового призначення може тягнути за собою юридичну відповідальність, що підкреслює важливість дотримання вимог законодавства у сфері земельних відносин.

У зарубіжних дослідженнях значна увага приділяється питанням сталого використання земельних ресурсів та раціонального планування землекористування. Так, Z. Izakovičová, J. Špulerová та F. Petrovič зазначають, що зміни у використанні земель повинні здійснюватися на основі комплексного підходу, який враховує екологічні, економічні та соціальні фактори розвитку територій. Науковці підкреслюють, що ефективне управління земельними ресурсами сприяє збереженню природного потенціалу територій та забезпечує збалансований розвиток землекористування [40].

Важливим аспектом сучасної земельної політики є вдосконалення механізмів планування використання земель та регулювання змін їх функціонального призначення. На думку P. Longley, M. Batty, J. Shepherd та G. Sadler, процес прийняття рішень щодо використання земельних ресурсів має ґрунтуватися на аналізі просторових даних, потреб територіального розвитку та вимог сталого землекористування. Такий підхід забезпечує раціональне використання земельних ділянок та підвищує ефективність управління територіями [41].

Значною мірою, особливе місце у структурі земельного фонду займають землі сільськогосподарського призначення, до яких належить і об'єкт дослідження. Вони є основою аграрного виробництва та забезпечують продовольчу безпеку держави. У межах цієї категорії виділяються різні види використання земель, серед яких важливу роль відіграють землі для ведення особистого селянського господарства. Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство», така діяльність здійснюється фізичними особами без створення юридичної особи з метою задоволення власних потреб шляхом виробництва, переробки та споживання сільськогосподарської продукції [6].

Це одна з найбільш поширених форм використання земель у сільській місцевості, яка має соціально-економічне значення, оскільки забезпечує самозайнятість населення та сприяє розвитку сільських територій.

Водночас сучасні процеси урбанізації, зміни економічної структури та розвиток інфраструктури суттєво впливають на характер використання земель, особливо в приміських зонах великих міст. Зокрема, у Київській області спостерігається активне розширення житлової забудови, розвиток транспортної мережі та зростання інвестиційної привабливості територій [17].

У таких умовах землі, які раніше використовувалися для ведення особистого селянського господарства, поступово втрачають своє первинне функціональне призначення та набувають нового економічного значення. Це зумовлює необхідність зміни їх цільового призначення з метою адаптації до

нових умов використання та забезпечення більш ефективного використання земельного ресурсу.

Класифікація земель у цьому контексті виступає важливим інструментом державного регулювання, що дозволяє впорядкувати процеси трансформації землекористування. Завдяки встановленим категоріям і видам цільового призначення забезпечується контроль за використанням земель, узгодженість індивідуальних рішень із загальнодержавними та регіональними планами розвитку, а також збереження екологічного балансу. Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки є юридично визначеним механізмом, що дозволяє здійснити таку трансформацію у правовому полі, з урахуванням вимог законодавства та інтересів суспільства [5].

Важливим елементом сучасної системи класифікації є впровадження Класифікатора видів цільового призначення земель, який діє в Україні з 2021 року [7].

Запровадження дозволило уніфікувати підходи до визначення та кодування видів використання земельних ділянок, що значно спростило процес ведення Державного земельного кадастру та підвищило точність обліку земельних ресурсів. Завдяки цьому забезпечується однозначність трактування цільового призначення земель, що має особливе значення при розробленні проєктів землеустрою, здійсненні державної реєстрації земельних ділянок та прийнятті управлінських рішень.

Отже, підсумовуючи вищезазначене, земельний фонд України та його класифікація за цільовим призначенням становлять основу системи управління земельними ресурсами. Вони забезпечують правове регулювання використання земель, сприяють раціональному їх розподілу та створюють передумови для ефективного розвитку територій. Здебільшого у сучасних умовах динамічних змін у сфері землекористування особливого значення набуває гнучкість цієї системи, яка дозволяє адаптувати землі до нових економічних і соціальних потреб шляхом зміни їх цільового призначення відповідно до встановлених процедур.

1.2. Правові засади цільового призначення земельних ділянок

Правові засади цільового призначення земельних ділянок в Україні формуються на основі принципу їх цільового використання, який закріплений у статті 20 Земельного кодексу України. Зазначений принцип передбачає, що кожна земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до визначеного для неї цільового призначення, що встановлюється під час її формування та державної реєстрації. Такий підхід забезпечує впорядкованість землекористування, запобігає хаотичній забудові територій, сприяє збереженню екологічної рівноваги та дозволяє державі ефективно реалізовувати політику у сфері управління земельними ресурсами. Водночас, у зв'язку з динамічними змінами соціально-економічних умов, виникає об'єктивна потреба у зміні цільового призначення земельних ділянок, що зумовлює необхідність існування чітко регламентованого правового механізму такої процедури [1].

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки є складним юридичним процесом, який включає низку послідовних етапів і передбачає взаємодію між власником земельної ділянки, суб'єктами господарювання у сфері землеустрою та органами державної влади і місцевого самоврядування. В останні роки цей процес зазнав значної трансформації, зокрема шляхом цифровізації окремих процедур, запровадження електронного документообігу та спрощення окремих адміністративних процедур. Проте, незважаючи на такі позитивні зміни, сама процедура залишається багатокроковою та потребує дотримання визначених законодавством вимог [8].

Безперечно, ключовим суб'єктом ініціювання зміни цільового призначення є власник земельної ділянки. Саме власнику належить виключне право приймати рішення щодо необхідності зміни виду використання належної йому земельної ділянки. Це положення відображає принцип недоторканності права приватної власності та надає власнику широкі можливості щодо розпорядження своїм майном. У випадку земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 власник, незалежно від того, чи є він

фізичною чи юридичною особою, подає відповідну заяву про розроблення проєкту землеустрою [12].

Важливо підкреслити, що сучасне законодавство передбачає можливість зміни цільового призначення земель приватної власності без отримання попереднього дозволу органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, за умови дотримання вимог містобудівної документації. Слід вважати, що такий підхід свідчить про поступову лібералізацію земельних відносин та спрощення процедур для власників [16].

Першим етапом реалізації процедури є розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Для цього власник укладає договір із сертифікованим інженером-землевпорядником або спеціалізованою землевпорядною організацією, яка має відповідні ліцензії та досвід виконання таких робіт. Проєкт землеустрою є комплексним документом, що включає текстову та графічну частини. У ньому обґрунтовується можливість та доцільність зміни цільового призначення, наводяться відомості про земельну ділянку, її місцезнаходження, площу, існуюче та запропоноване використання, а також аналізуються обмеження та обтяження, що можуть впливати на використання ділянки [20].

Наступним, надзвичайно важливим етапом є перевірка відповідності запропонованих змін вимогам містобудівної документації. Це один із ключових елементів процедури, оскільки саме на цьому етапі визначається можливість реалізації проєкту в контексті загального планування території. Зміна цільового призначення допускається лише за умови, що новий вид використання відповідає Генеральному плану населеного пункту, детальному плану території або комплексному плану просторового розвитку територіальної громади. У випадках, коли земельна ділянка, призначена для ведення особистого селянського господарства, розташована в зоні перспективної житлової чи громадської забудови, передбаченої містобудівною документацією, зміна її цільового призначення є логічною та правомірною. Невідповідність цим документам, навпаки, є підставою для відмови у погодженні проєкту [4].

Після розроблення проєкту землеустрою та підтвердження його відповідності містобудівній документації здійснюється процедура погодження документації. Вона передбачає подання проєкту на розгляд до відповідних органів, зокрема територіальних органів, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин, а також органів архітектури та містобудування. У випадках, передбачених законодавством, до погодження можуть залучатися також інші органи, зокрема органи охорони культурної спадщини, екологічні служби або інші установи, якщо земельна ділянка має певні обмеження чи особливий статус. Метою цього етапу є перевірка відповідності проєкту вимогам законодавства, стандартам і нормам, а також забезпечення врахування інтересів держави та суспільства [8].

Наступним етапом є затвердження проєкту землеустрою. У випадку земель приватної власності таке затвердження здійснюється самим власником, що є ще одним проявом спрощення процедур у сфері земельних відносин. Якщо ж мова йде про землі державної або комунальної власності, рішення про затвердження приймається відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Затвердження проєкту є необхідною умовою для подальшого внесення змін до Державного земельного кадастру [9].

Завершальним етапом процедури є внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Для цього формується електронний документ у встановленому форматі (XML-файл), який подається державному кадастровому реєстратору. Реєстратор здійснює перевірку поданих даних, їх відповідність вимогам законодавства та відсутність помилок. У разі позитивного результату перевірки відповідні зміни вносяться до кадастру, і з цього моменту нове цільове призначення земельної ділянки набуває офіційного статусу. Саме внесення даних до кадастру є юридичним фактом, що підтверджує завершення процедури зміни цільового призначення [2].

Таким чином, правові засади зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні базуються на поєднанні принципів законності, прозорості, доступності та ефективності. Чітке регламентування процедури, її поступова

цифровізація та орієнтація на спрощення адміністративних бар'єрів сприяють підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та створюють сприятливі умови для реалізації прав власників земельних ділянок.

1.3. Цільове призначення земельної ділянки як інструмент державного регулювання землекористування

Цільове призначення земельної ділянки є одним із ключових інструментів державного регулювання землекористування в Україні, який поєднує правові, економічні та екологічні механізми впливу на використання земельних ресурсів. Через встановлення та контроль за дотриманням цільового призначення держава забезпечує не лише впорядкованість використання територій, але й реалізацію стратегічних цілей розвитку, збереження природного потенціалу та наповнення бюджетів різних рівнів. Такий підхід дозволяє гармонізувати приватні інтереси власників земельних ділянок із суспільними потребами, що є особливо актуальним у сучасних умовах трансформації земельних відносин. Отже, ефективне використання інтегрального потенціалу території передбачає комплексний підхід до управління природним, економічним і соціальним капіталом, що забезпечує збалансований розвиток територій з урахуванням вимог законодавства та охорони навколишнього середовища. [21].

Державне регулювання у цій сфері базується на встановленні чітких правил щодо можливих способів використання земель залежно від їх категорії та виду цільового призначення. Це означає, що кожна земельна ділянка має визначений функціональний режим, який обмежує або, навпаки, дозволяє здійснення певних видів господарської діяльності. Таким чином, цільове призначення виступає не лише як юридична характеристика ділянки, але і як інструмент планування територіального розвитку, який враховує як економічні, так і екологічні фактори [20].

Одним із найважливіших аспектів державного регулювання є економічний вплив, який здійснюється через систему оподаткування землі.

Земельний податок та орендна плата є основними джерелами наповнення місцевих бюджетів, і їх розмір безпосередньо залежить від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка, у свою чергу, визначається з урахуванням низки факторів, серед яких важливе місце займає функціональне використання земельної ділянки, тобто її цільове призначення [14].

Для різних видів використання встановлюються різні коефіцієнти, що відображають потенційну економічну вигоду від використання землі. Землі, призначені для ведення особистого селянського господарства, як правило, мають відносно низькі коефіцієнти функціонального використання, оскільки їх економічна цінність визначається переважно через аграрну діяльність, яка характеризується нижчим рівнем прибутковості порівняно з іншими видами використання. У той же час землі житлової чи комерційної забудови мають значно вищі коефіцієнти, оскільки вони пов'язані з більш інтенсивним використанням території, розвитком інфраструктури та отриманням вищих доходів. Саме тому зміна цільового призначення земельної ділянки з категорії сільськогосподарських земель на землі забудови призводить до суттєвого зростання її нормативної грошової оцінки [10].

Такий процес має важливі економічні наслідки як для власника земельної ділянки, так і для територіальної громади. Для власника це означає зростання ринкової вартості земельної ділянки та розширення можливостей її використання у більш прибуткових видах діяльності, таких як житлове будівництво, комерційна забудова або створення об'єктів інфраструктури. Для місцевого бюджету це означає збільшення надходжень від земельного податку, орендної плати, а також податку на доходи фізичних осіб у разі створення нових робочих місць та розвитку підприємницької діяльності на відповідній території [22].

Таким чином, держава через механізм цільового призначення фактично стимулює розвиток певних територій відповідно до стратегічних планів. Встановлюючи обмеження на зміну цільового призначення або, навпаки,

спрощуючи такі процедури у визначених зонах, органи влади можуть спрямовувати інвестиційні потоки, забезпечувати розвиток інфраструктури та підвищувати ефективність використання земельних ресурсів. Це особливо важливо для приміських територій великих міст, де попит на землю під забудову постійно зростає [23].

Водночас поряд з економічною функцією цільове призначення виконує важливу екологічну роль. Україна володіє значними площами родючих ґрунтів, зокрема чорноземів, які є одним із найцінніших природних ресурсів. Неконтрольоване вилучення таких земель із сільськогосподарського обігу може призвести до втрати їх продуктивності, деградації агроландшафтів та порушення екологічної рівноваги. Саме тому держава встановлює певні обмеження щодо зміни цільового призначення особливо цінних земель, вимагаючи належного обґрунтування та дотримання встановлених процедур [5].

Цільове призначення у цьому контексті виступає своєрідним правовим бар'єром, який стримує нераціональне використання земель та забезпечує баланс між економічною доцільністю та екологічною безпекою. Будь-яка зміна функціонального використання земельної ділянки повинна враховувати не лише потенційні економічні вигоди, але й можливі екологічні наслідки, такі як зниження родючості ґрунтів, порушення водного режиму, зменшення біорізноманіття тощо. Це особливо актуально для територій, що мають високий природний потенціал або виконують важливі екологічні функції [18].

Крім того, екологічне регулювання через інститут цільового призначення сприяє впровадженню принципів сталого розвитку, які передбачають раціональне використання природних ресурсів з урахуванням інтересів як сучасного, так і майбутніх поколінь. Встановлення чітких правил використання земель дозволяє запобігти їх надмірній урбанізації, зберегти природні ландшафти та забезпечити екологічну безпеку територій [18].

Важливим аспектом є також взаємозв'язок цільового призначення земель із містобудівною документацією. Саме через узгодження цих двох складових

забезпечується комплексний підхід до розвитку територій. Містобудівна документація визначає стратегічні напрями використання територій, а цільове призначення конкретизує ці напрями на рівні окремих земельних ділянок. Такий підхід дозволяє уникнути хаотичної забудови, забезпечити раціональне розміщення об'єктів інфраструктури та створити сприятливі умови для проживання населення [4].

Отже, цільове призначення земельної ділянки є багатофункціональним інструментом державного регулювання, який поєднує у собі економічні, правові та екологічні механізми впливу. Воно забезпечує ефективне управління земельними ресурсами, сприяє розвитку територій, підвищенню інвестиційної привабливості та водночас гарантує збереження природного потенціалу країни. У сучасних умовах цей інститут набуває ще більшого значення, оскільки дозволяє забезпечити баланс між інтенсивним економічним розвитком і необхідністю охорони навколишнього природного середовища.

Висновки до першого розділу

У результаті дослідження теоретичних засад цільового призначення земельних ділянок в Україні встановлено, що земельний фонд держави є основою розвитку економіки та важливим об'єктом державного управління. Класифікація земель за цільовим призначенням забезпечує їх систематизацію відповідно до функціонального використання та створює правову основу для раціонального використання земельних ресурсів. Особливе місце у структурі земельного фонду займають землі сільськогосподарського призначення, до яких належить і досліджувана земельна ділянка.

Визначено, що правові засади цільового призначення земельних ділянок базуються на положеннях Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та інших нормативно-правових актів. Зміна цільового призначення земельної ділянки є юридично врегульованою процедурою, яка передбачає розроблення відповідної

документації із землеустрою, перевірку її відповідності вимогам законодавства та внесення змін до Державного земельного кадастру.

Дослідження показало, що цільове призначення земельної ділянки виступає важливим інструментом державного регулювання землекористування. Воно визначає правовий режим використання земель, впливає на економічні показники землекористування, зокрема нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а також забезпечує дотримання екологічних вимог щодо охорони земельних ресурсів.

Встановлено також тісний взаємозв'язок між цільовим призначенням земельних ділянок та містобудівною документацією, що забезпечує узгоджений розвиток територій і запобігає нераціональному використанню земель. Саме тому процедура зміни цільового призначення повинна здійснюватися з урахуванням вимог комплексного планування територій та принципів сталого розвитку.

Таким чином, цільове призначення земельних ділянок є важливим елементом системи управління земельними ресурсами України, який забезпечує правове регулювання землекористування, сприяє ефективному використанню земель та створює необхідні передумови для подальшої розробки проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154.

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ТА ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЄКТУ

2.1. Місце розташування та загальна характеристика земельної ділянки

Об'єктом дослідження є земельна ділянка з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, яка розташована на території села Козаровичі Вишгородського району Київської області [3].

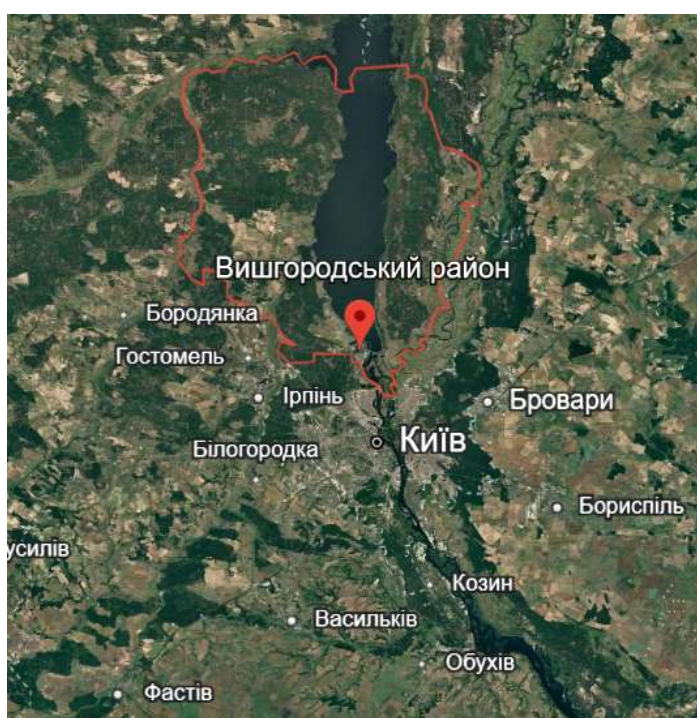


Рис. 2.1. Розташування Вишгородського району Київської області [37].

Земельна ділянка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення та перебуває у приватній власності. Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, цільове призначення земельної ділянки – для ведення особистого селянського господарства [2].

Площа земельної ділянки становить 0,1179 га. Ділянка сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі, має визначені межі та індивідуальний кадастровий номер. Відомості про земельну ділянку вносяться та обліковуються відповідно до вимог земельного законодавства України [9].

Село Козаровичі розташоване у північній частині Київської області та входить до складу Вишгородського району. Територія характеризується сприятливими природно-кліматичними умовами для ведення сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства. Земельні ресурси населеного пункту представлені переважно землями сільськогосподарського призначення, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, садівництва та городництва [23].

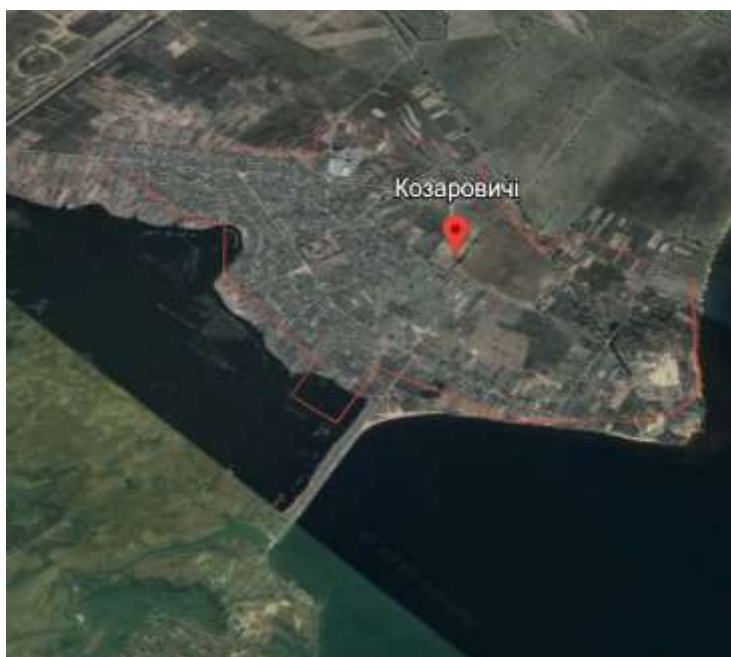


Рис. 2.2. Межі села Козаровичі Димерської селищної територіальної громади Вишгородського району Київської області [37].

Земельна ділянка є об'єктом розроблення проєкту землеустрою щодо зміни її цільового призначення. Реалізація зазначеного проєкту передбачає приведення правового режиму використання земельної ділянки у відповідність до запланованого виду використання, що сприятиме раціональному використанню земельних ресурсів та забезпеченню ефективного управління землею власністю [8].

2.2. Природно-економічні умови території дослідження

Територія дослідження розташована в межах Київської області, Вишгородського району, на території Козаровицької сільської ради, у селі Козаровичі. Дана місцевість належить до північної частини Київського регіону

та входить до зони Полісся, що визначає її природно-кліматичні, ґрунтові та ландшафтні особливості. Природно-економічні умови території є важливим фактором, який впливає на характер використання земельних ресурсів, зокрема земель сільськогосподарського призначення, до яких належить досліджувана земельна ділянка [23].

У фізико-географічному відношенні територія характеризується рівнинним рельєфом із незначними коливаннями висот. Абсолютні висоти в межах території є невисокими, що сприяє зручності ведення сільськогосподарських робіт, зокрема застосуванню сільськогосподарської техніки.

Рівнинний характер рельєфу знижує ризик розвитку ерозійних процесів, що позитивно впливає на збереження родючості ґрунтів. У той же час у деяких місцях можливе незначне перезволоження ґрунтів, що характерно для поліських територій.

Клімат території є помірно-континентальним з достатнім рівнем зволоження. Середньорічна температура повітря становить близько $+7...+9$ °С, при цьому зима є відносно м'якою, а літо — теплим і тривалим. Середня температура найтеплішого місяця (липня) досягає $+18...+20$ °С, а найхолоднішого (січня) — близько $-5...-7$ °С. Кількість опадів становить приблизно 550–650 мм на рік, що є достатнім для вирощування більшості сільськогосподарських культур без необхідності інтенсивного зрошення. Вегетаційний період триває близько 180–200 днів, що створює сприятливі умови для розвитку рослинництва [23].

Важливим природним чинником є близькість Київського водосховища, яке істотно впливає на формування локального мікроклімату. Наявність значної водної поверхні сприяє підвищенню вологості повітря, пом'якшенню температурних коливань та створенню більш стабільних умов для вирощування сільськогосподарських культур.

Крім того, водосховище може використовуватися як джерело водних ресурсів, що має значення для господарської діяльності, хоча для конкретної ділянки це залежить від її безпосереднього розташування та доступу до води.

Грунтовий покрив території представлений переважно дерново-підзолистими та супіщаними ґрунтами, які є типовими для поліської зони. Такі ґрунти мають середній або знижений рівень природної родючості, характеризуються невисоким вмістом гумусу та потребують систематичного внесення органічних і мінеральних добрив. Разом з тим вони придатні для вирощування широкого спектра сільськогосподарських культур, зокрема зернових, картоплі, овочів та кормових культур. За умов належного агротехнічного обробітку ці ґрунти можуть забезпечувати стабільні врожаї [5].

Рослинний покрив території має змішаний характер і включає як природні, так і антропогенно змінені елементи. Для даної місцевості характерні лісові масиви, представлені переважно сосновими та змішаними лісами, а також сільськогосподарські угіддя, що використовуються під ріллю, сіножаті та пасовища. Значна частина території зазнала господарського освоєння, що зумовило трансформацію природних ландшафтів у агроландшафти.

Гідрографічна мережа представлена річками, меліоративними каналами та водоймами, що відіграють важливу роль у водному балансі території. Наявність водних об'єктів сприяє забезпеченню водних потреб населення та сільського господарства, але водночас може створювати ризики підтоплення або заболочення окремих ділянок.

З економіко-географічної точки зору територія має вигідне розташування. Село Козаровичі знаходиться у відносній близькості до міста Вишгород та столиці України міста Києва, що забезпечує доступ до розвиненої транспортної, соціальної та виробничої інфраструктури. Це сприяє активізації економічної діяльності, розвитку малого підприємництва та підвищенню інвестиційної привабливості території [17].

Транспортна доступність є важливим чинником економічного розвитку території. Наявність автомобільних доріг місцевого та регіонального значення

забезпечує зв'язок із сусідніми населеними пунктами та адміністративними центрами. Це створює сприятливі умови для реалізації сільськогосподарської продукції, постачання ресурсів та розвитку господарської діяльності [4].

Економічна структура території характеризується переважанням сільськогосподарського виробництва, що відповідає категорії земель досліджуваної ділянки. Значна частина населення зайнята у сфері індивідуального сільського господарства, зокрема у веденні особистих селянських господарств. Такі господарства відіграють важливу роль у забезпеченні населення продовольством і формуванні локальних ринків сільськогосподарської продукції.

Соціальна інфраструктура території включає заклади освіти, охорони здоров'я, торгівлі та інші об'єкти соціального призначення. Хоча рівень розвитку інфраструктури в сільській місцевості є нижчим порівняно з міськими територіями, близькість до великих міст частково компенсує ці обмеження. Це дозволяє населенню користуватися ширшим спектром послуг і підвищує загальний рівень життя. Важливим аспектом є екологічний стан території. Завдяки відносно низькому рівню промислового навантаження екологічна ситуація є відносно сприятливою. Однак існують потенційні ризики, пов'язані з нераціональним використанням земель, забрудненням ґрунтів агрохімікатами та впливом транспортної інфраструктури.

Таким чином, природно-економічні умови території дослідження є загалом сприятливими для ведення сільськогосподарської діяльності, зокрема особистого селянського господарства. Поєднання рівнинного рельєфу, помірно-континентального клімату, наявності водних ресурсів та вигідного економіко-географічного положення створює передумови для ефективного використання земельної ділянки [18].

2.3. Аналіз правового статусу та існуючого використання земельної ділянки

Земельна ділянка з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 розташована в межах Київської області, Вишгородського району, на території Козаровицької сільської ради, у селі Козаровичі. Відповідно до даних Державного земельного кадастру, дана ділянка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення та має цільове призначення — для ведення особистого селянського господарства. Форма власності земельної ділянки — приватна, а її площа становить 0,1179 га [2].

Правовий статус земельної ділянки визначається нормами земельного законодавства України, зокрема Земельного кодексу України, який встановлює категорії земель, порядок їх використання та права власників. Землі сільськогосподарського призначення є особливою категорією, що використовується для виробництва сільськогосподарської продукції, ведення фермерського або особистого селянського господарства, а також для розміщення пов'язаних із цим об'єктів інфраструктури. Віднесення ділянки до цієї категорії накладає певні обмеження щодо її використання, зокрема заборону використання не за цільовим призначенням без відповідної зміни цільового призначення у встановленому законодавством порядку [1].

Цільове призначення земельної ділянки — для ведення особистого селянського господарства — передбачає використання її для виробництва сільськогосподарської продукції, вирощування сільськогосподарських культур, утримання худоби, а також можливість спорудження господарських будівель і споруд, необхідних для ведення такого господарства. Водночас законодавство не передбачає можливості зведення житлових будинків на таких ділянках без зміни їх цільового призначення, що є важливим аспектом при оцінці перспектив використання даної земельної ділянки [6].

Форма власності — приватна, котра надає власнику широкі права щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Власник має

право самостійно визначати напрями господарської діяльності в межах встановленого цільового призначення, передавати ділянку в оренду, відчужувати її, передавати у спадщину або використовувати як заставу. Разом з тим, реалізація цих прав супроводжується обов'язком дотримання вимог земельного законодавства, екологічних норм, правил добросусідства та раціонального використання земель [15].

Аналіз існуючого використання земельної ділянки передбачає оцінку фактичного стану її освоєння та відповідності встановленому цільовому призначенню. Для земель, призначених для ведення особистого селянського господарства, типовим є використання під рілля, сіножаті, городи або садівництво. В умовах сільської місцевості такі ділянки часто використовуються для вирощування овочів, зернових культур, картоплі та інших сільськогосподарських культур, а також для утримання дрібної худоби чи птиці.

З урахуванням природно-економічних умов території, зокрема ґрунтового покриття та кліматичних особливостей, дана земельна ділянка має потенціал для ефективного використання у сільськогосподарському виробництві. Рівнинний рельєф, достатня кількість опадів і помірні температурні умови створюють сприятливі передумови для ведення рослинництва. Однак для досягнення високої продуктивності необхідно враховувати особливості ґрунтів, зокрема їх відносно невисоку природну родючість, що потребує застосування агротехнічних заходів, таких як внесення добрив, сівозміна та обробіток ґрунту [21].

Важливим аспектом аналізу є відповідність фактичного використання ділянки її правовому статусу. У разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням можуть застосовуватися заходи юридичної відповідальності, включаючи штрафні санкції або навіть примусове припинення права власності. Тому дотримання встановленого режиму використання є необхідною умовою законного володіння земельною ділянкою [1].

Крім того, на використання земельної ділянки можуть впливати обмеження та обтяження, пов'язані з природоохоронними, санітарними або іншими вимогами. Наприклад, у разі розташування поблизу водних об'єктів можуть встановлюватися прибережні захисні смуги, у межах яких діє особливий режим використання земель. Також можливі обмеження, пов'язані з інженерними мережами, транспортною інфраструктурою або іншими об'єктами [5].

У теорії земельного права, зокрема, розмежовують поняття обмежень та обтяжень. Під обмеженнями розуміють встановлені законодавством заборони й обмежувальні норми, які визначають межі здійснення власником права власності та інших речових прав на землю в інтересах держави і суспільства. Водночас обмеження не породжують самостійних прав. Слід зазначити, що вони не виключають окремих правомочностей зі змісту права власності, а лише звужують можливості власника щодо реалізації його суб'єктивних прав. Крім того, такі обмеження не можуть виходити за межі права власності. Таким чином, встановлення обмежень прав на землю не свідчить про повне або часткове позбавлення власника прав володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою [39].

Під обтяженнями розуміється, таке поняття, як наявність додаткових обов'язків по утриманню земельної ділянки, а також безпосередньо користуванню нею, встановлених на взаємній основі, за згодою сторін, а також інших підстав, передбачених чинним законодавством. Крім того, обтяження характеризуються насамперед, як результат здійснення суб'єктом своїх прав і обов'язків і полягають в додаткових взаємних обов'язках осіб [39].

З економічної точки зору використання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства є доцільним і відповідає сучасним тенденціям розвитку сільських територій. Таке використання сприяє забезпеченню населення продовольством, розвитку місцевої економіки та підвищенню рівня самозабезпечення домогосподарств. Водночас можливим є підвищення ефективності використання ділянки шляхом впровадження

сучасних технологій, оптимізації структури посівів та залучення додаткових ресурсів.

Отже, проведений аналіз свідчить, що земельна ділянка має чітко визначений правовий статус, який відповідає її фактичному використанню або створює передумови для його здійснення. Дотримання вимог законодавства та раціональне використання земельних ресурсів забезпечують ефективне функціонування земельної ділянки та сприяють її сталому використанню в довгостроковій перспективі [20].

2.4. Кадастрові дані земельної ділянки та використання матеріалів Державного земельного кадастру

Кадастрові дані земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 є важливим елементом інформаційного забезпечення у сфері земельних відносин та відображають сукупність офіційно зареєстрованих відомостей про конкретний об'єкт нерухомого майна [2].

Відповідно до даних Державного земельного кадастру України, зазначена земельна ділянка розташована в межах Київської області, Вишгородського району, на території Козаровицької сільської ради, у межах населеного пункту — села Козаровичі. Таке адміністративно-територіальне розташування визначає належність земельної ділянки до відповідної територіальної громади та зумовлює особливості правового регулювання її використання.



Рис. 2.3. Розташування земельної ділянки за даними ДЗК [38].

Встановлення кадастрового номера є обов'язковою умовою ідентифікації земельної ділянки у межах єдиної державної системи обліку земель. Кадастровий номер є унікальним цифровим кодом, який не повторюється на всій території України та зберігається за ділянкою протягом усього періоду її існування як об'єкта цивільних прав. Завдяки цьому забезпечується можливість однозначного визначення місцезнаходження ділянки, її правового статусу та інших характеристик, що мають значення для здійснення земельно-правових відносин [9].

Згідно з класифікацією земель за цільовим призначенням, досліджувана земельна ділянка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення. Така категорія охоплює землі, які використовуються або призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, а також інших видів діяльності, пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом. Належність до цієї категорії визначає особливий правовий режим використання земельної ділянки, який передбачає необхідність дотримання вимог щодо раціонального використання та охорони земель [1].

Цільове призначення земельної ділянки визначено як «для ведення особистого селянського господарства». Такий вид використання передбачає здійснення громадянами діяльності, спрямованої на виробництво сільськогосподарської продукції для задоволення власних потреб, з можливістю реалізації надлишків продукції. Ведення особистого селянського господарства не передбачає обов'язкового створення юридичної особи та здійснюється, як правило, у межах невеликих за площею земельних ділянок. Разом з тим, власник зобов'язаний забезпечувати належний стан земель, не допускати їх деградації, ерозії, забруднення чи іншого негативного впливу на навколишнє природне середовище [6].

Форма власності на зазначену земельну ділянку визначена як приватна. Це означає, що право власності належить фізичній особі, яка має повний обсяг правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою в межах, встановлених законодавством України. Приватна форма власності передбачає можливість відчуження земельної ділянки, передачі її у спадщину, оренду, заставу або інше використання відповідно до цивільно-правових угод. Водночас здійснення прав власності супроводжується певними обов'язками, зокрема щодо дотримання цільового призначення земельної ділянки, своєчасної сплати земельного податку та забезпечення охорони земель [12].

Площа земельної ділянки становить 0,1179 гектара, що відповідає типовим розмірам ділянок, які використовуються для ведення особистого селянського господарства в межах населених пунктів. Визначення площі здійснюється на підставі проведення землевпорядних та кадастрових робіт із використанням сучасних геодезичних методів та технологій. Отримані результати фіксуються у відповідній технічній документації та вносяться до Державного земельного кадастру, що забезпечує їх офіційний статус та можливість подальшого використання [19].

Важливим аспектом є використання матеріалів Державного земельного кадастру при підготовці наукових і практичних робіт у сфері землеустрою.

Державний земельний кадастр являє собою єдину державну геоінформаційну систему, яка містить відомості про землі в межах території України, їх правовий статус, кількісні та якісні характеристики, розподіл за формами власності та видами використання. Дані кадастру формуються на основі результатів землепорядних робіт, державної реєстрації земельних ділянок та інших офіційних джерел.

У провідних країнах світу питання землеустрою розглядаються у тісному взаємозв'язку із земельним кадастром, який виступає основним джерелом інформації про стан земель сільськогосподарського призначення та результативність їх використання [42].

Використання кадастрових даних дозволяє забезпечити достовірність та обґрунтованість досліджень, оскільки інформація, що міститься у Державному земельному кадастрі, є офіційною, актуальною та підлягає постійному оновленню. Це особливо важливо при проведенні аналізу стану земельних ресурсів, оцінки ефективності їх використання, розробленні заходів щодо раціонального землекористування та охорони земель [20].

Крім того, матеріали кадастру широко застосовуються у процесі планування територій, розроблення містобудівної документації, проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель, а також при здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель. Наявність повної та достовірної інформації про земельні ділянки сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами на всіх рівнях — від місцевого до загальнодержавного.

Таким чином, кадастрові дані земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 відображають її основні правові та просторові характеристики і є невід'ємною складовою системи державного обліку земель. Використання матеріалів Державного земельного кадастру у процесі підготовки бакалаврської роботи забезпечує належний рівень наукової обґрунтованості, достовірності та актуальності отриманих результатів, що є важливим критерієм якості виконаного дослідження.

2.5. Обґрунтування доцільності зміни цільового призначення земельної ділянки

Зміна цільового призначення земельної ділянки є важливим інструментом регулювання земельних відносин, який дозволяє адаптувати використання земель до сучасних соціально-економічних умов, потреб територіального розвитку та вимог ефективного землекористування. У даному випадку розглядається земельна ділянка з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, яка розташована в межах Київської області, Вишгородського району, на території Козаровицької сільської ради, у межах села Козаровичі, та належить до категорії земель сільськогосподарського призначення з цільовим використанням для ведення особистого селянського господарства [8].

Аналіз сучасного стану використання земель у межах населених пунктів свідчить про поступову трансформацію функціонального призначення територій, що зумовлено урбанізаційними процесами, розвитком інфраструктури та зростанням попиту на житлову забудову. Особливо це характерно для населених пунктів, розташованих у безпосередній близькості до великих міст, зокрема до міста Києва. Село Козаровичі, як складова Вишгородського району, має потенціал для розвитку житлової забудови, що обумовлює необхідність перегляду існуючого цільового призначення окремих земельних ділянок [17].

Земельна ділянка, що досліджується, має відносно невелику площу — 0,1179 гектара, що є типовим для ведення особистого селянського господарства, проте водночас є достатнім для розміщення індивідуального житлового будинку та господарських споруд. У зв'язку з цим доцільним є розгляд можливості зміни її цільового призначення на землі житлової та громадської забудови, зокрема для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд [23].

Одним із ключових аргументів на користь зміни цільового призначення є підвищення ефективності використання земельної ділянки. Використання земель у межах населеного пункту виключно для ведення особистого селянського господарства не завжди відповідає сучасним потребам власника та територіальної громади. Натомість зміна функціонального призначення дозволяє забезпечити більш раціональне використання території, сприяти розвитку житлового фонду та покращенню умов проживання населення [21].

Важливим чинником є також економічна доцільність такої зміни. Земельні ділянки, призначені для житлової забудови, як правило, мають вищу ринкову вартість порівняно із землями сільськогосподарського призначення. Це створює додаткові можливості для власника щодо реалізації своїх майнових прав, а також сприяє збільшенню надходжень до місцевого бюджету за рахунок сплати податків та зборів. Крім того, розвиток житлової забудови стимулює розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, що позитивно впливає на загальний рівень розвитку території.

Необхідно також враховувати містобудівні аспекти. Зміна цільового призначення земельної ділянки повинна відповідати положенням генерального плану населеного пункту, детального плану території. Якщо відповідна територія передбачена для житлової забудови або має перспективи такого розвитку, зміна цільового призначення є обґрунтованою та такою, що відповідає стратегічним напрямам розвитку територіальної громади [4].

Екологічний аспект також має важливе значення при прийнятті рішення щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. У випадку, якщо земельна ділянка не відноситься до особливо цінних сільськогосподарських угідь або її використання для ведення господарства є обмеженим чи малоефективним, зміна її призначення не призведе до суттєвих негативних наслідків для довкілля. Водночас при здійсненні забудови необхідно забезпечити дотримання екологічних норм та стандартів, зокрема щодо раціонального використання земель, збереження родючості ґрунтів та недопущення їх забруднення [18].

З правової точки зору зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється у встановленому законодавством порядку та передбачає розроблення відповідної документації із землеустрою, її погодження та затвердження уповноваженими органами. Важливою умовою є також державна реєстрація змін у Державному земельному кадастрі, що забезпечує їх офіційне визнання та можливість подальшого використання земельної ділянки відповідно до нового цільового призначення [15].

Таким чином, обґрунтування доцільності зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 базується на сукупності факторів, серед яких провідне місце займають соціально-економічні, містобудівні, екологічні та правові аспекти. Зміна призначення із земель сільськогосподарського використання на землі житлової забудови дозволить забезпечити більш ефективне використання території, підвищити її економічну цінність, сприяти розвитку інфраструктури та покращенню умов проживання населення.

Узагальнюючи викладене, можна зробити висновок, що зміна цільового призначення досліджуваної земельної ділянки є доцільною за умови дотримання вимог чинного законодавства та врахування містобудівної документації. Такий підхід відповідає сучасним тенденціям розвитку земельних відносин і сприяє формуванню ефективної системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

Висновки до другого розділу

У другому розділі бакалаврської роботи проведено комплексну характеристику об'єкта дослідження та сформовано вихідні дані, необхідні для розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154.

У результаті дослідження місця розташування та загальної характеристики земельної ділянки встановлено, що вона розташована в селі Козаровичі Вишгородського району Київської області та належить до земель

сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка перебуває у приватній власності та має цільове призначення для ведення особистого селянського господарства. Її місце розташування характеризується вигідним транспортно-географічним положенням і перспективністю подальшого розвитку території.

Аналіз природно-економічних умов території дослідження показав, що природні ресурси, кліматичні умови, рельєф місцевості та ґрунтовий покрив створюють сприятливі умови для використання земельних ресурсів. Водночас розвиток інфраструктури, урбанізаційні процеси та зростання інвестиційної привабливості території сприяють поступовій трансформації напрямів використання земель у межах населеного пункту.

Під час дослідження правового статусу та існуючого використання земельної ділянки встановлено, що земельна ділянка використовується відповідно до визначеного цільового призначення та має належним чином оформлені правовстановлюючі документи. Правовий режим земельної ділянки відповідає вимогам чинного земельного законодавства України.

На основі аналізу кадастрових даних та матеріалів Державного земельного кадастру підтверджено актуальність і достовірність відомостей щодо площі земельної ділянки, її місця розташування, форми власності, категорії земель та цільового призначення. Використання кадастрової інформації забезпечило необхідну інформаційну основу для подальшого проєктування та прийняття обґрунтованих рішень у сфері землеустрою.

Проведене обґрунтування доцільності зміни цільового призначення земельної ділянки показало, що сучасні тенденції розвитку території, містобудівні передумови, економічна доцільність та перспективи підвищення ефективності використання земельних ресурсів створюють об'єктивні підстави для зміни її функціонального використання. Реалізація таких заходів сприятиме підвищенню економічної цінності земельної ділянки, більш раціональному використанню території та розвитку територіальної громади.

Таким чином, результати проведеного аналізу підтверджують доцільність подальшого розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового

призначення земельної ділянки та створюють необхідне інформаційне, правове й економічне підґрунтя для прийняття проєктних рішень у наступному розділі бакалаврської роботи.

РОЗДІЛ 3

РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки

Зміна цільового призначення земельної ділянки є одним із важливих механізмів регулювання земельних відносин, який забезпечує приведення фактичного використання земель до сучасних потреб суспільства, територіального розвитку та економічної доцільності. В умовах активного розвитку населених пунктів і розширення меж забудови особливо актуальним стає питання трансформації земельних ділянок сільськогосподарського призначення у землі житлової та громадської забудови. Такий процес повинен здійснюватися виключно відповідно до вимог чинного законодавства та з урахуванням документації із землеустрою. [24]

Об'єктом проєктування є земельна ділянка з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, розташована в межах села Козаровичі Вишгородського району Київської області. Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру земельна ділянка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення та має цільове призначення для ведення особистого селянського господарства. Площа земельної ділянки становить 0,1179 га, що дозволяє використовувати її як для сільськогосподарських потреб, так і для перспективної забудови за умови зміни цільового призначення у встановленому порядку. [33]

Необхідність зміни цільового призначення обумовлена сучасними тенденціями розвитку приміських територій Київської області. Протягом останніх років спостерігається зростання попиту на земельні ділянки для житлового будівництва, що пов'язано із розвитком транспортної інфраструктури, розширенням меж населених пунктів та збільшенням інвестиційної привабливості територій. У таких умовах використання земельної

ділянки виключно для ведення особистого селянського господарства не завжди відповідає найбільш ефективному способу її використання. [26]

Важливим фактором є місце розташування земельної ділянки. Село Козаровичі розташоване у відносній близькості до міста Вишгород та міста Києва, що створює передумови для розвитку житлової забудови та формування нових житлових кварталів. Наявність транспортного сполучення, інженерної інфраструктури та соціальних об'єктів підвищує перспективність використання земельної ділянки для житлових потреб населення. [27]

З економічної точки зору зміна цільового призначення земельної ділянки сприятиме підвищенню її ринкової вартості та інвестиційної привабливості. Земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування житлових будинків, як правило, мають вищу вартість порівняно із землями для ведення особистого селянського господарства. Це забезпечує власнику ширші можливості щодо реалізації своїх майнових прав та ефективнішого використання земельного ресурсу. [26]

Під час обґрунтування зміни цільового призначення необхідно враховувати положення містобудівної документації. Відповідно до вимог законодавства зміна цільового призначення допускається лише за умови відповідності нового виду використання генеральному плану населеного пункту, комплексному плану просторового розвитку територіальної громади. Саме узгодженість із містобудівною документацією є однією з головних умов реалізації проєкту землеустрою. [32]

Важливе значення має також екологічне обґрунтування проєктного рішення. Зміна цільового призначення не повинна призводити до порушення екологічної рівноваги, погіршення стану навколишнього природного середовища або нераціонального використання земельних ресурсів. Оскільки земельна ділянка не належить до особливо цінних земель сільськогосподарського призначення, її переведення до іншого виду використання не матиме істотного негативного впливу на аграрний потенціал території. [31]

Таким чином, зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 є обґрунтованою з правової, економічної, містобудівної та соціальної точок зору. Реалізація проєкту дозволить забезпечити більш ефективне використання земельної ділянки, підвищити її економічну цінність та створити умови для подальшого розвитку території відповідно до сучасних потреб громади. [24]

3.2. Землевпорядні та геодезичні роботи при розробці проєкту землеустрою

Розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки передбачає виконання комплексу землевпорядних та геодезичних робіт, спрямованих на забезпечення достовірності відомостей про земельну ділянку, її просторові характеристики та правовий статус. Саме результати цих робіт є основою для підготовки документації із землеустрою та подальшого внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру. [25]

Землевпорядні роботи являють собою систему організаційних, правових та технічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, раціональне використання земельних ресурсів та формування достовірної інформаційної бази про земельні ділянки. При розробленні проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки основним завданням є обґрунтування можливості її подальшого використання відповідно до нового виду цільового призначення та забезпечення відповідності проєктних рішень вимогам чинного законодавства. [24]

Першим етапом виконання землевпорядних робіт є збір та аналіз вихідних даних. На цьому етапі вивчаються правовстановлюючі документи на земельну ділянку, відомості Державного земельного кадастру, матеріали містобудівної документації, а також наявні картографічні та геодезичні матеріали. Особлива увага приділяється перевірці відповідності кадастрових

даних фактичному стану земельної ділянки та наявності можливих обмежень або обтяжень щодо її використання. [30]

Після опрацювання вихідної документації було встановлено, що земельна ділянка вже сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі за кадастровим номером 3221883601:20:254:0154. У зв'язку з цим виконання топографо-геодезичних робіт не передбачалося, оскільки межі земельної ділянки визначені та внесені до кадастрової системи. Межові знаки на місцевості не встановлювалися. Для розроблення проєкту землеустрою використано наявні кадастрові дані, відомості Державного земельного кадастру та матеріали містобудівної документації.

Важливою складовою геодезичних робіт є кадастрова зйомка земельної ділянки. Вона передбачає визначення меж земельної ділянки на місцевості, встановлення координат характерних точок та формування цифрової моделі земельної ділянки. Результати кадастрової зйомки є невід'ємною частиною документації із землеустрою та використовуються під час формування електронного обмінного файлу для Державного земельного кадастру. [33]

Наступним етапом є камеральна обробка результатів геодезичних вимірювань. На цьому етапі здійснюється перевірка польових матеріалів, обчислення координат, визначення площі земельної ділянки та підготовка відповідних планово-картографічних матеріалів. Сучасні програмні комплекси дозволяють автоматизувати значну частину таких робіт та забезпечити високу точність отриманих результатів. [25]

На підставі зібраних матеріалів розробляється проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Документація включає текстову та графічну частини. У текстовій частині наводяться відомості про земельну ділянку, її місце розташування, правовий статус, характеристика існуючого та проєктного використання, а також обґрунтування необхідності зміни цільового призначення. Графічна частина містить кадастровий план земельної ділянки, схему її розташування та інші матеріали, передбачені законодавством. [32]

Особливого значення набуває забезпечення відповідності проєктних рішень вимогам земельного, містобудівного та природоохоронного законодавства. У процесі розроблення документації враховуються обмеження у використанні земель, санітарно-захисні зони, охоронні зони інженерних мереж, вимоги містобудівної документації та інші фактори, які можуть впливати на можливість зміни цільового призначення земельної ділянки. [30]

Результатом виконання землепорядних та геодезичних робіт є підготовлений проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, який відповідає вимогам чинного законодавства та може бути поданий на погодження і затвердження у встановленому порядку. Якість виконаних робіт безпосередньо впливає на достовірність кадастрових даних, законність прийнятих рішень та ефективність подальшого використання земельної ділянки. [28]

Таким чином, землепорядні та геодезичні роботи є важливою складовою процесу розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Їх виконання забезпечує отримання достовірної інформації про земельну ділянку, обґрунтованість проєктних рішень та створює необхідні умови для подальшого внесення змін до Державного земельного кадастру. [24]

3.3. Формування графічної частини проєкту землеустрою

Графічна частина проєкту землеустрою є невід'ємною складовою документації із землеустрою та відіграє важливу роль у відображенні просторових характеристик земельної ділянки. Саме графічні матеріали забезпечують наочне відображення місця розташування земельної ділянки, її меж, площі, конфігурації та взаємного розташування щодо суміжних земельних ділянок і об'єктів місцевості. Формування графічної частини здійснюється відповідно до вимог земельного законодавства та нормативно-технічної документації у сфері землеустрою. [29]

Основною метою розроблення графічної частини проєкту землеустрою є забезпечення достовірного відображення просторових характеристик земельної

ділянки та створення картографічної основи для прийняття управлінських рішень щодо зміни її цільового призначення. Графічні матеріали дозволяють оцінити розташування земельної ділянки в межах населеного пункту, її взаємозв'язок із транспортною та інженерною інфраструктурою, а також відповідність проєктних рішень вимогам містобудівної документації. [26]

Під час формування графічної частини використовуються результати геодезичних вимірювань, матеріали Державного земельного кадастру, топографо-геодезичні плани та інші вихідні дані. Усі графічні матеріали повинні відповідати фактичному положенню земельної ділянки на місцевості та відображати актуальну інформацію про її межі та площу. [35]

Одним із основних графічних документів проєкту є схема розташування земельної ділянки. На схемі відображається місце розташування земельної ділянки в межах адміністративно-територіальної одиниці, населеного пункту або територіальної громади. Такий документ дозволяє визначити положення земельної ділянки відносно існуючої забудови, автомобільних доріг, інженерних мереж та інших об'єктів інфраструктури. [25]

Важливим елементом графічної частини є кадастровий план земельної ділянки. Кадастровий план містить відомості про конфігурацію земельної ділянки, її площу, координати поворотних точок меж, кадастровий номер, суміжних землекористувачів та існуючі обмеження у використанні земель (див. додаток В.1)

Саме кадастровий план є основним документом, який використовується під час внесення змін до Державного земельного кадастру [31].

На графічних матеріалах також відображаються всі встановлені обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки (див. додаток В.2). До таких обмежень можуть належати охоронні зони інженерних комунікацій, санітарно-захисні зони, прибережні захисні смуги, зони особливого режиму використання земель та інші території, щодо яких законодавством встановлено спеціальні вимоги. Врахування таких обмежень є необхідною умовою законності проєктних рішень [30].

Для досліджуваної земельної ділянки у складі проєктної документації визначено та відображено обмеження у використанні земель, зокрема охоронну зону навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (див. додаток В.3). Наявність такого обмеження передбачає дотримання спеціального режиму використання земельної ділянки з метою забезпечення безпечної експлуатації об'єктів енергетичної інфраструктури та запобігання їх пошкодженню.

Крім того, на графічних матеріалах відображено територію в лініях регулювання забудови (див. додаток В.4), яка визначає допустимі межі розміщення об'єктів будівництва та встановлює вимоги щодо планування і забудови території. Відомості про зазначені обмеження наведено у відомості контурів обмежень та відповідних графічних додатках до проєкту.

У процесі розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки особливе значення має відображення проєктного використання території. На графічних матеріалах зазначається існуюче цільове призначення земельної ділянки та проєктний вид використання після завершення процедури зміни цільового призначення. Це дозволяє наочно продемонструвати зміст проєктного рішення та оцінити його відповідність вимогам містобудівної документації. [24]

Графічна частина проєкту виконується із застосуванням сучасних геоінформаційних технологій та спеціалізованого програмного забезпечення. Використання цифрових технологій забезпечує високу точність побудови графічних матеріалів, автоматизацію розрахунків площ та координат, а також можливість подальшого формування електронних документів для ведення Державного земельного кадастру. [34]

Під час підготовки графічних матеріалів необхідно забезпечити узгодженість усіх відомостей текстової та графічної частин проєкту землеустрою. Дані щодо площі земельної ділянки, її меж, кадастрового номера та інших характеристик повинні повністю співпадати у всіх документах проєкту. Недотримання цієї вимоги може призвести до виникнення помилок під час погодження документації або внесення відомостей до кадастру. [33]

Для земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 графічна частина проєкту землеустрою формується на основі актуальних відомостей Державного земельного кадастру та результатів виконаних геодезичних робіт. Графічні матеріали відображають фактичне місце розташування земельної ділянки в межах села Козаровичі Вишгородського району Київської області, її межі, площу та проєктне цільове призначення після завершення процедури зміни виду використання земельної ділянки. [29]

Таким чином, графічна частина проєкту землеустрою є важливим інформаційним та юридичним елементом документації, який забезпечує наочне відображення проєктних рішень, підтверджує просторові характеристики земельної ділянки та створює підґрунтя для подальшого погодження проєкту землеустрою і внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру. [28]

3.4. Порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою

Погодження та затвердження проєкту землеустрою є одним із завершальних етапів процедури зміни цільового призначення земельної ділянки. Саме на цьому етапі здійснюється перевірка відповідності розробленої документації вимогам земельного законодавства, містобудівної документації, державних стандартів та інших нормативно-правових актів. Погодження документації із землеустрою спрямоване на забезпечення законності проєктних рішень та недопущення порушення прав власників земельних ділянок, територіальних громад і держави. [32]

Порядок погодження документації із землеустрою визначається положеннями Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами, що регулюють земельні відносини. Відповідно до чинного законодавства, документація із землеустрою повинна відповідати вимогам щодо складу, змісту та порядку оформлення, а також враховувати існуючі обмеження у використанні земель і положення містобудівної документації. [28]

Після завершення розроблення проєкту землеустрою виконавець робіт передає документацію замовнику для подальшого проходження процедури погодження. Одним із ключових аспектів є перевірка відповідності проєкту вимогам Генерального плану населеного пункту, плану зонування території або детального плану території. (див. додаток В.5)

Саме узгодженість із містобудівною документацією визначає можливість реалізації запропонованого виду використання земельної ділянки. [24]

Особливе значення під час погодження має перевірка дотримання встановлених обмежень та обтяжень у використанні земель. Якщо земельна ділянка розташована в межах охоронних зон, санітарно-захисних смуг, прибережних захисних смуг або інших територій зі спеціальним режимом використання, проєктні рішення повинні враховувати відповідні законодавчі вимоги. Недотримання таких вимог може бути підставою для відмови у погодженні документації. [30]

У сучасних умовах значна частина процедур погодження здійснюється із використанням електронних сервісів та засобів електронного документообігу. Цифровізація земельних відносин сприяє скороченню строків розгляду документації, підвищенню прозорості адміністративних процедур та зменшенню ризиків виникнення технічних помилок під час обміну інформацією між суб'єктами земельних відносин. [34]

Після проходження всіх необхідних погоджень здійснюється затвердження проєкту землеустрою. Для земельних ділянок приватної власності проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення затверджується власником земельної ділянки. Такий порядок є результатом реформування земельного законодавства та спрямований на спрощення реалізації прав власників земельних ділянок щодо розпорядження своїм майном. [27]

У випадку земель державної або комунальної власності рішення про затвердження документації приймається відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. При

цьому перевіряється відповідність документації вимогам законодавства, інтересам територіальної громади та стратегічним напрямам розвитку відповідної території. [31]

Результатом затвердження проєкту землеустрою є набуття ним юридичної сили як офіційного документа, що підтверджує можливість реалізації передбачених у ньому рішень. Затверджений проєкт стає підставою для подальшого внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру та державної реєстрації змін щодо земельної ділянки. [35]

Для земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 процедура погодження та затвердження проєкту землеустрою має забезпечити підтвердження відповідності запланованої зміни цільового призначення вимогам чинного законодавства та містобудівної документації села Козаровичі. Лише після завершення цих процедур можливе внесення нових відомостей до Державного земельного кадастру та реалізація нового виду використання земельної ділянки. [33]

Таким чином, погодження та затвердження проєкту землеустрою є важливими етапами реалізації проєкту зміни цільового призначення земельної ділянки. Вони забезпечують законність проєктних рішень, захист прав власників земель та дотримання вимог державної політики у сфері раціонального використання і охорони земельних ресурсів. [36]

3.5. Внесення змін до Державного земельного кадастру та реєстрація змін речових прав

Завершальним етапом реалізації проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки є внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру та державна реєстрація змін речових прав. Саме після здійснення цих процедур нове цільове призначення земельної ділянки набуває офіційного юридичного статусу та може використовуватися власником на законних підставах. [34]

Державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою, що містить відомості про землі в межах території України, їх правовий режим, кількісні та якісні характеристики, розподіл між власниками і користувачами земельних ділянок. Одним із основних завдань кадастру є забезпечення достовірності інформації про земельні ресурси та створення інформаційної бази для здійснення управління земельними відносинами. [9]

Після затвердження проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки формується електронний документ у форматі XML, який містить усі необхідні відомості про земельну ділянку та проєктні зміни. Цей документ створюється сертифікованим інженером-землевпорядником із використанням спеціалізованого програмного забезпечення та відповідає технічним вимогам ведення Державного земельного кадастру. [35]

Наступним етапом є подання документації державному кадастровому реєстратору для внесення відповідних змін до кадастрових відомостей. Під час розгляду документів здійснюється перевірка правильності оформлення документації, відповідності координат меж земельної ділянки, відсутності технічних помилок та дотримання вимог земельного законодавства. У разі виявлення невідповідностей документи можуть бути повернуті для доопрацювання. [31]

За результатами позитивної перевірки державний кадастровий реєстратор вносить зміни до відомостей Державного земельного кадастру. У кадастровій системі оновлюються дані про вид цільового призначення земельної ділянки, а також інші характеристики, якщо вони зазнали змін у процесі розроблення документації із землеустрою. Після цього відомості набувають статусу офіційних кадастрових даних. [36]

Внесення змін до кадастру є важливим юридичним фактом, оскільки саме з цього моменту нове цільове призначення земельної ділянки визнається державою та може використовуватися у подальших правовідносинах. Оновлені

відомості стають доступними через електронні сервіси Державного земельного кадастру, що забезпечує відкритість та прозорість земельних відносин. [34]

Після завершення кадастрової процедури здійснюється державна реєстрація змін речових прав на земельну ділянку. Така реєстрація проводиться відповідно до вимог законодавства про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Метою реєстрації є офіційне підтвердження відомостей про земельну ділянку та забезпечення захисту прав її власника. [32]

Для проведення державної реєстрації подаються документи, що підтверджують внесення змін до Державного земельного кадастру, а також документація із землеустрою та інші необхідні матеріали. Державний реєстратор перевіряє подані документи, встановлює відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими правами і приймає рішення про проведення реєстраційної дії. [33]

Після завершення державної реєстрації відповідні відомості вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Власник отримує підтвердження про внесення змін до реєстру, що засвідчує законність нового режиму використання земельної ділянки. Від цього моменту земельна ділянка може використовуватися відповідно до нового цільового призначення без будь-яких правових обмежень, пов'язаних із попереднім видом використання. [35]

Для земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 внесення змін до Державного земельного кадастру та державна реєстрація змін речових прав є завершальними етапами реалізації проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення. У результаті проведення зазначених процедур буде забезпечено офіційне закріплення нового виду використання земельної ділянки та створено правові підстави для її подальшого ефективного використання відповідно до потреб власника та вимог містобудівної документації. [36]

Таким чином, внесення змін до Державного земельного кадастру та державна реєстрація змін речових прав є обов'язковими завершальними процедурами у процесі зміни цільового призначення земельної ділянки. Вони

забезпечують юридичну визначеність, достовірність кадастрових відомостей, захист прав власників та функціонування сучасної системи управління земельними ресурсами України. [34]

Висновки до третього розділу

У третьому розділі бакалаврської роботи було розглянуто практичні аспекти розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, розташованої на території села Козаровичі Вишгородського району Київської області.

У результаті проведеного дослідження встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки є обґрунтованою та відповідає сучасним тенденціям розвитку земельних відносин, пов'язаним із підвищенням ефективності використання земельних ресурсів, розвитком територій та задоволенням потреб власників земельних ділянок. Проведений аналіз показав, що земельна ділянка має сприятливі характеристики для подальшого використання відповідно до нового функціонального призначення.

У ході дослідження встановлено, що графічна частина проєкту землеустрою є важливим елементом документації, оскільки забезпечує наочне відображення місця розташування земельної ділянки, її меж, площі, існуючих обмежень та проєктних рішень щодо зміни цільового призначення. Використання сучасних геоінформаційних технологій сприяє підвищенню точності графічних матеріалів та ефективності їх подальшого використання.

Дослідженням підтверджено, що погодження та затвердження проєкту землеустрою є необхідною умовою забезпечення законності прийнятих проєктних рішень. Процедура погодження дозволяє перевірити відповідність документації вимогам земельного законодавства, містобудівної документації та встановленим обмеженням щодо використання земель. Затвердження проєкту створює правові підстави для реалізації подальших етапів зміни цільового призначення земельної ділянки.

Встановлено, що завершальним етапом реалізації проєкту є внесення змін до Державного земельного кадастру та державна реєстрація змін речових прав. Саме після виконання цих процедур нове цільове призначення земельної ділянки набуває офіційного статусу, а власник отримує можливість використовувати земельну ділянку відповідно до нового виду використання на законних підставах.

Таким чином, розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки є комплексним процесом, який поєднує правові, землевпорядні, геодезичні та кадастрові процедури. Реалізація зазначених заходів забезпечує раціональне використання земельних ресурсів, підвищення ефективності землекористування та створює необхідні умови для подальшого розвитку території відповідно до вимог чинного законодавства України.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській роботі досліджено теоретичні, правові та практичні аспекти розроблення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154, розташованої на території села Козаровичі Вишгородського району Київської області.

1.) У процесі виконання роботи встановлено, що цільове призначення земельних ділянок є одним із ключових елементів системи управління земельними ресурсами України. Воно визначає правовий режим використання земель, порядок їх охорони та можливість здійснення певних видів господарської діяльності. Класифікація земель за цільовим призначенням забезпечує раціональне використання територій, сприяє реалізації державної земельної політики та створює умови для збалансованого розвитку населених пунктів і територіальних громад.

2.) Проаналізовані теоретичні засади формування земельного фонду України, правові основи визначення та зміни цільового призначення земельних ділянок, а також роль цільового призначення як інструменту державного регулювання землекористування. Встановлено, що зміна цільового призначення земельних ділянок є важливим механізмом адаптації землекористування до сучасних соціально-економічних умов та потреб розвитку територій. Доведено, що ефективне регулювання земельних відносин можливе лише за умови поєднання правових, економічних та екологічних підходів до управління земельними ресурсами.

3.) Проведено аналіз об'єкта дослідження та вихідних даних для розроблення проєкту землеустрою. Встановлено, що земельна ділянка площею 0,1179 га належить до земель сільськогосподарського призначення та перебуває у приватній власності з видом цільового використання 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства». Досліджено природно-економічні умови території, правовий статус земельної ділянки та відомості Державного

земельного кадастру. Проведений аналіз засвідчив наявність передумов для зміни цільового призначення земельної ділянки з урахуванням особливостей її розташування, перспектив розвитку території та потреб власника.

4.) Розроблено основні положення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Обґрунтовано доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки з коду 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства» на код 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», що відповідає положенням Генерального плану населеного пункту та Детального плану території, сучасним потребам розвитку території та забезпечує більш ефективне використання земельного ресурсу. Розглянуто порядок виконання землепорядних і геодезичних робіт, формування графічної частини проєкту землеустрою, процедуру погодження та затвердження документації, а також порядок внесення змін до Державного земельного кадастру та державної реєстрації речових прав. Встановлено, що реалізація проєкту землеустрою повинна здійснюватися відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та інших нормативно-правових актів.

5.) За результатами проведеного дослідження встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221883601:20:254:0154 з коду 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства» на код 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» є обґрунтованою, відповідає вимогам чинного законодавства, положенням містобудівної документації та сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Запропоновані проєктні рішення забезпечують можливість подальшого використання земельної ділянки відповідно до нового функціонального призначення, сприяють розвитку території та підвищують її інвестиційну привабливість.

Таким чином, поставлена мета бакалаврської роботи досягнута, а визначені завдання виконані в повному обсязі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 01.06.2026).
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 01.06.2026).
3. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://map.land.gov.ua> (дата звернення: 01.06.2026).
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 01.06.2026).
5. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 01.06.2026).
6. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 р. № 742-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 29. Ст. 232. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15> (дата звернення: 01.06.2026).
7. Про затвердження Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-п> (дата звернення: 01.06.2026).
8. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 01.06.2026).
9. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 01.06.2026).

10. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п> (дата звернення: 01.06.2026).

11. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 01.06.2026).

12. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 01.06.2026).

13. Податковий кодекс України : Закон України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 01.06.2026).

14. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 01.06.2026).

15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 01.06.2026).

16. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> (дата звернення: 01.06.2026).

17. Про Генеральну схему планування території України : Закон України від 07 лютого 2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення: 01.06.2026).

18. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 01.06.2026).

19. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний вебсайт. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 01.06.2026).

20. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Євсюков Т.О., Кузін Н.В. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні. Збалансоване

природокористування. 2017. № 4. С. 126–133. URL: https://www.researchgate.net/publication/398703886_Economic_issues_of_modern_l_and_management_in_Ukraine (дата звернення: 08.06.2026).

21. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні : навч. посіб. Херсон : Видавець Грінь Д.С., 2017. 326 с. URL: <https://dglb.nubip.edu.ua/handle/123456789/4963> (дата звернення: 08.06.2026).

22. Щербак Ю.В. Основи землевпорядкування і кадастру : конспект лекцій для студентів напряму підготовки «Геодезія, картографія та землеустрій». Чернігів : ЧНТУ, 2017. 100 с. URL: <http://ir.stu.cn.ua/handle/123456789/14985> (дата звернення: 08.06.2026).

23. Новаковська І.О., Жолкевський П.Ф., Іщенко Н.Ф. Геодезія : навч. посіб. Київ : НАУ, 2021. 240 с. URL: <https://er.nau.edu.ua/handle/NAU/57784> (дата звернення: 08.06.2026).

24. Дорош О.С. Сутність та поняття територіального планування землекористування в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 1–2. URL: <https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/uk/article/view/6693> (дата звернення: 08.06.2026).

25. Третяк А.М., Дорош Й.М. Наукове обґрунтування сутності понять «обмеження у використанні земель» і «обтяження прав на земельну ділянку». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 3. С. 40–46. URL: <https://www.journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/uk/article/view/7256> (дата звернення: 08.06.2026).

26. Дорош Й.М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. URL: <https://agris.fao.org/search/en/providers/124520/records/68879bbd7fd4d06c32a9710a> (дата звернення: 08.06.2026).

27. Горковчук Ю.В. Проблеми та шляхи уніфікації інформації про зони обмежень для їх реєстрації у землепорядному та містобудівному кадастрах. Містобудування та територіальне планування. 2017. URL: <https://ela.kpi.ua/items/4a595254-af6e-4063-9650-2854a490fab9> (дата звернення: 08.06.2026).

28. Дорош О.С., Мельник Д.М., Дорош А.Й. Концепція розподілу функцій управління землекористуванням в умовах розвитку територіальних громад. Збалансоване природокористування. 2017. № 3. С. 97–104. URL: <https://ideas.repec.org/a/bnu/journal/v8y2017i3p97-104.html> (дата звернення: 08.06.2026).

29. Кізлов С.А. До постановки питання про визначення категорій «обмеження» та «обтяження» права власності у праві та законодавстві. Часопис цивілістики. 2017. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/104d9383-368b-49ad-8075-9af719622873> (дата звернення: 08.06.2026).

30. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні : навч. посіб. Херсон : Видавець Грінь Д.С., 2017. 326 с. URL: <https://dglb.nubip.edu.ua/handle/123456789/4963> (дата звернення: 08.06.2026).

31. Третяк А.М., Дорош Й.М. Наукове обґрунтування сутності понять «обмеження у використанні земель» і «обтяження прав на земельну ділянку». Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 3. С. 40–46. URL: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2016.03.040> (дата звернення: 08.06.2026).

32. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 №858-IV. URL: [Закон України «Про землеустрій»](#) (дата звернення: 01.06.2026).

33. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 №3613-VI. URL: [Закон України «Про Державний земельний кадастр»](#) (дата звернення: 01.06.2026).

34. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. URL: [Порядок ведення Державного земельного кадастру](#) (дата звернення: 01.06.2026).

35. Інструкція щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 №376. URL: [Інструкція щодо встановлення меж земельних ділянок](#) (дата звернення: 01.06.2026).

36. Методичні рекомендації щодо розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Київ : Держгеокадастр, чинна редакція. URL: [Нормативні документи Держгеокадастру](#)

37. Карти Google Earth Pro

https://earth.google.com/web/search/Козаровичі,+Вишгородський+район,+Київська+область/@50.75794345,30.35638895,103.34029808a,7353.00667484d,35y,316.82132183h,45t,0r/data=Cs0BGp4BEpcBCiUweDQ3MmFkNzg3NDliNDliN2Q6MHgyNjUyMzRiMGVkYzNmYjU0GXjqNk1EYUIAIaQbvAqEXD5AKIzQmtC-0LfQsNGA0L7QstC40YfRliwg0JLQuNGI0LPQvtGA0L7QtNGB0YzQutC40Lkg0YDQsNC50L7QvSwg0JrQuNGX0LLRgdGM0LrQsCDQvtCx0LvQsNGB0YLRjBgCIAEiJgokCfDqlpm4Y0IAEZZ25YdOXklAGVZe2buqbT5AIWpx8ODNSD5AQgIIAToDCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA?hl=ru (дата звернення: 01.06.2026).

38. Публічна кадастрова карта

https://www.google.com.ua/maps/place/Козаровичи,+Киевская+область,+07332/@50.7636957,30.2793021,11.9z/data=!4m6!3m5!1s0x472ad78749b49b7d:0x265234b0edc3fb54!8m2!3d50.7598969!4d30.3613898!16s%2Fg%2F121s93h4?hl=ru&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDUyNy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D (дата звернення: 01.06.2026).

39. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник

ЙМ Дорош, ОС Дорош - 2017 - dglib.nubip.edu.ua

<https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/da453d84-62d6-421a-83dd-6e89299cb5b2/content> (дата звернення: 07.06.2026).

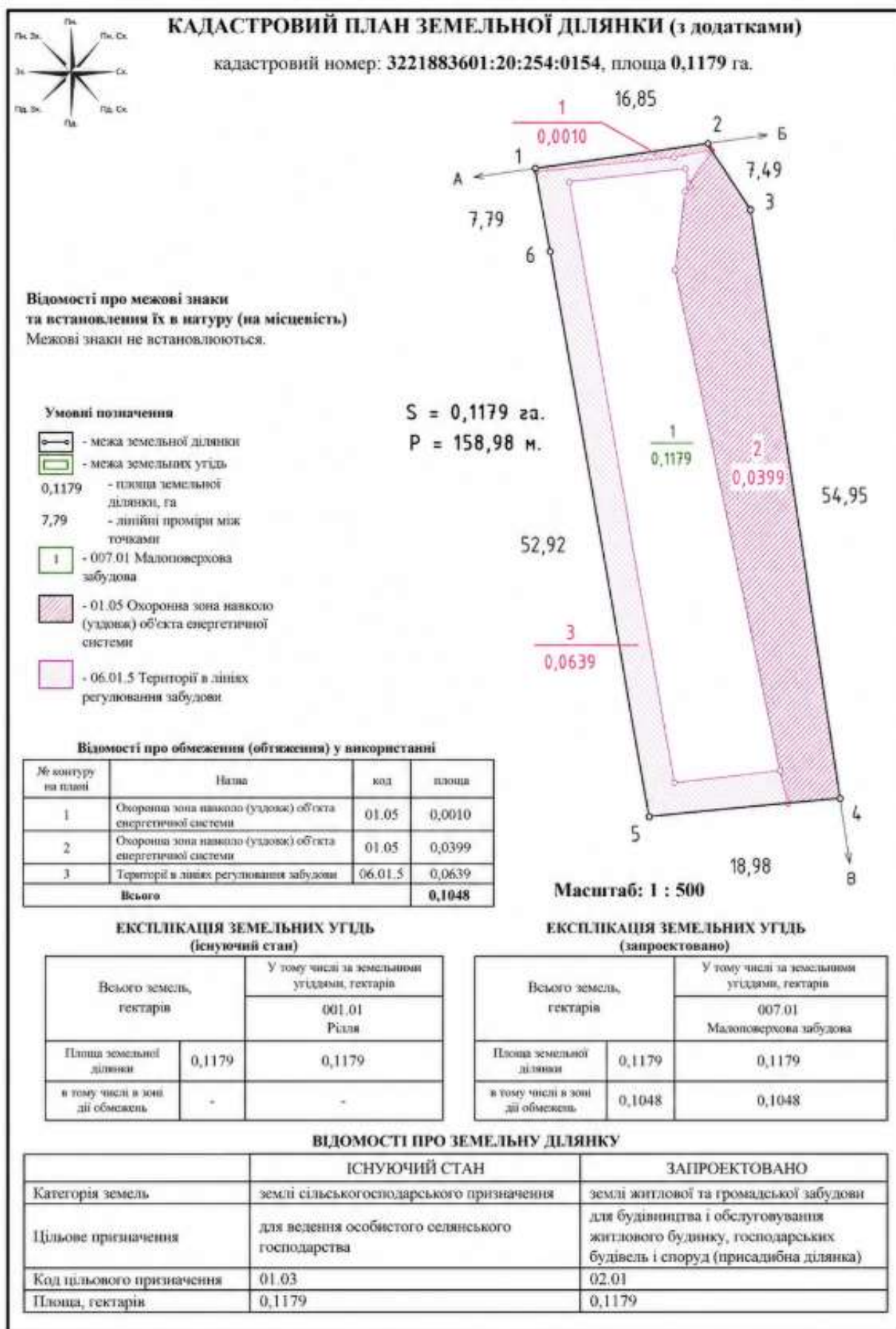
40. Izakovičová Z., Špulerová J., Petrovič F. *Integrated Approach to Sustainable Land Use Management*. Environments. 2018. Vol. 5(3). Article 37. DOI: 10.3390/environments5030037 (дата звернення: 07.06.2026).

41. Longley P., Batty M., Shepherd J., Sadler G. *Do Green Belts Change the Shape of Urban Areas? A Preliminary Analysis of the Settlement Geography of South East England*. Regional Studies. 1992. Vol. 26(5). P. 437–452. (дата звернення: 07.06.2026).

42. Бутенко Є. В., Лошакова Ю. А. Аналіз світового досвіду формування сільськогосподарських землекористувань у просторовому плануванні територій. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 2. С. 30–37. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2019_2_6 (дата звернення: 08.06.2026).

ДОДАТКИ

Додаток В.1



КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (додаток)

кадастровий номер: 3221883601:20:254:0154, площа 0,1179 га.

Каталог координат (СК-63)

ОПИС МЕЖ

№ п/п	Точка	Межа	Координати		Гориз. прокладання D, (м)	Внутрішній кут		
			X, (м)	Y, (м)		о	'	"
1	1	A	5616038,660	3361131,010		86	41	7,43
2	2	Б	5616040,920	3361147,710	16,85	117	14	5,66
3	3		5616034,780	3361152,000	7,49	154	23	24,54
4	4	В	5615980,560	3361160,910	54,95	85	32	3,82
5	5		5615978,950	3361142,000	18,98	95	28	30,75
6	6		5616031,010	3361132,500	52,92	180	40	47,77
7	1		5616038,660	3361131,010	7,79	86	41	7,43

Від А до Б Землі Димерської селищної територіальної громади (с. Козаровичі, вул. Соборна)

Від Б до В Землі Димерської селищної територіальної громади (с. Козаровичі, вул. Свято-Покровська)

Від В до А Землі Димерської селищної територіальної громади (с. Козаровичі)

Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки

Код - 01.05, Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, номер контура на плані - 1, площа - 0,0010

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5616038,660	3361131,010
2	5616040,920	3361147,710
3	5616040,388	3361148,080
4	5616039,686	3361144,491
5	5616038,327	3361131,076
1	5616038,660	3361131,010

Код - 01.05, Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи, номер контура на плані - 2, площа - 0,0399

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5616040,256	3361148,170
2	5616034,780	3361152,000
3	5615980,560	3361160,910
4	5615980,118	3361155,684
5	5615983,245	3361154,850
6	5616029,318	3361144,528
7	5616036,504	3361145,577
8	5616037,095	3361145,973
1	5616040,256	3361148,170

Код - 06.01.5, Територія в лініях регулювання забудови, номер контура на плані - 3, площа - 0,0639

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5616038,660	3361131,010
2	5616040,920	3361147,710
3	5616034,780	3361152,000
4	5615980,560	3361160,910
5	5615978,950	3361142,000
6	5616031,010	3361132,500
1	5616038,660	3361131,010
7	5615982,171	3361144,462
8	5615983,245	3361154,850
9	5616029,318	3361144,528
10	5616036,504	3361145,577
11	5616037,095	3361145,973
12	5616038,674	3361145,594
13	5616037,360	3361134,307
7	5615982,171	3361144,462

ПЕРЕЛІК обмежень у використанні земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки: Київська область, Вишгородський район, село Козаровичі, вул. Соборна, б/н.

Площа земельної ділянки: 0,1179 га, в т.ч. малоповерхова забудова - 0,1179 га.

Цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), код - 02.01.

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Земельна належить гр. **Славута Віталію Івановичу**.

Відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, встановлено:

Наявність обмежень у використанні земельної ділянки (у разі відсутності ставиться «-»).

Код	Назва	Площа, га
01	Охоронна зона	0,0409
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	0,0409
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	-
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	0,0639
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	0,0639
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 погони своєї худоби 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	-
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 індустриальних 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	-

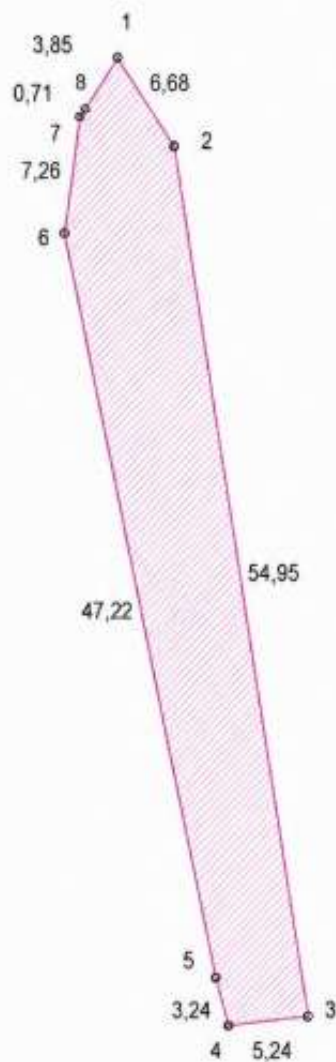
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-
10.26	Природний заповідник	-
10.27	Ботанічний сад	-
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	-
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	-
10.30	Наукова зона ботанічного саду	-
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	-
10.32	Дендрологічний парк	-
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	-
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	-
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 пожезахисних 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 всевітньої спадщини	-
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	-

Відомість контурів обмеження

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

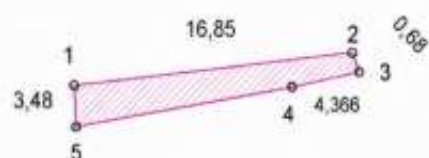
Каталог координат

№	X	Y
1	5 616 040,256	3 361 148,170
2	5 616 034,780	3 361 152,000
3	5 615 980,560	3 361 160,910
4	5 615 980,118	3 361 155,686
5	5 615 983,245	3 361 154,850
6	5 616 020,318	3 361 144,528
7	5 616 036,504	3 361 145,577
8	5 616 037,095	3 361 145,973
1	5 616 040,256	3 361 148,170



Каталог координат

№	X	Y
1	5 616 038,660	3 361 131,010
2	5 616 040,920	3 361 147,710
3	5 616 040,388	3 361 148,080
4	5 616 039,686	3 361 144,491
5	5 616 038,327	3 361 131,075
1	5 616 038,660	3 361 131,010



Масштаб 1:500

Відомість контурів обмеження
06.01.5 Території в лініях регулювання забудови

Каталог координат

№	X	Y
1	5 616 038,660	3 361 131,010
2	5 616 040,920	3 361 147,710
3	5 616 034,780	3 361 152,000
4	5 615 980,560	3 361 160,910
5	5 615 978,950	3 361 142,000
6	5 616 031,010	3 361 132,500
7	5 616 038,660	3 361 131,010
9	5 615 982,171	3 361 144,462
10	5 615 983,245	3 361 154,850
11	5 616 029,318	3 361 144,528
12	5 616 036,504	3 361 145,577
13	5 616 037,095	3 361 145,973
14	5 616 038,674	3 361 145,594
15	5 616 037,360	3 361 134,307
16	5 615 982,171	3 361 144,462



Масштаб 1:500

