

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

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування**

_____ Андрій МАРТИН
(підпис)
« ____ » _____ 2025р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості на території м. Вишневе Бучанського району Київської області)»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми: д.геогр.н., проф. _____ Іван КОВАЛЬЧУК
(підпис)

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи: к.е.н., доц. _____ Людмила ГУНЬКО
(підпис)

Виконав: _____ Голуб Владислав
(підпис)

КИЇВ – 2025

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

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

д.е.н., проф. _____ Андрій МАРТИН
(підпис)

« ____ » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ

до виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Голубу Владиславу Андрійовичу

(прізвище, ім'я, по-батькові)

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: **«Формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості на території м. Вишневе Бучанського району Київської області»**

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18 листопада 2024 р. № 4 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____
(рік, місяць, число)

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки Вишневої міської ради для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні основи використання земель промисловості
2. Стан та використання земель промисловості
3. Ефективність використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі

Дата видачі завдання: « ____ » _____ 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

Людмила ГУНЬКО

(підпис)

**Завдання прийняв до
виконання**

Голуб Владислав

(підпис)

ЗМІСТ

Вступ.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ.....	7
1.1. Принципи використання земель промисловості.....	7
1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості.....	9
1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості.....	12
РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ.....	19
2.1. Використання земель промисловості.....	19
2.2. Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі.....	25
2.3. Вплив різних форм господарювання використання земель промисловості.....	32
РОЗДІЛ 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ ПЕРЕРОБНОЇ ТА МАШИНОБУДІВНОЇ ГАЛУЗІ.....	36
3.1. Характеристика об'єкта проектування.....	36
3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі у Бучанському районі Київської області.....	39
3.3. Формування обмежень у використанні земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі.....	43
ВИСНОВКИ.....	45

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	47
ДОДАТОК А.....	51
ДОДАТОК Б.....	52
ДОДАТОК В.....	53
ДОДАТОК Г.....	54

Вступ

В сучасному світі все потребує постійного вдосконалення та будівництва нових будівель, і споруд підприємств промисловості. З дуже стрімким збільшенням популяції людства та економічних викликів. Одним із важливих інструментів для стійкого розвитку у всіх сферах життя людини є правильне використання земель промисловості а також ефективність використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі. Формування земельних ділянок для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості стає предметом ретельного дослідження з метою виявлення оптимальних стратегій використання земельних ресурсів.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є обґрунтування формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості (на прикладі території м. Вишневе Бучанського району Київської області)

Актуальність роботи. Формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості - це складний процес, що регулюється Земельним кодексом України, Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" та іншими нормативно-правовими актами. Тема розміщення будівель і споруд підприємств промисловості є надзвичайно актуальною в сьогоденних умовах. Зміна клімату, зростання населення та виснаження природних ресурсів ставлять перед людством нові виклики.

Об'єктом бакалаврської кваліфікаційної роботи виступає земельна ділянка в м. Вишневе Бучанського району Київської області. Вишнівської міської територіальної громади

Предметом дослідження є комплекс робіт для формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

1.1. Принципи використання земель промисловості

Загалом принципи використання земель промисловості — це основні правила та положення, що визначають раціональне, безпечне й ефективне використання земель, призначених для розміщення та функціонування промислових підприємств. Вони випливають із законодавства України (зокрема Земельного кодексу України, Закону «Про охорону земель», екологічного та містобудівного законодавства). На сучасному етапі розвитку промисловості існує декілька класифікації промислових підприємств. При цьому, в основу покладено комплексну характеристику технічних, організаційних, економічних особливостей виробництва, зумовлених його спеціалізацією, обсягами та номенклатурою виробів тощо, і використовується у офіційних відомостях Державної служби статистики України. Іншою класифікацією, яка активно використовується на промислових виробництвах, передбачено 67 класів промислового виробництва залежно від рівня ризику. Відповідно до неї, 1 клас – максимально безпечне виробництво, а 67 – найнебезпечніше. Однак, наведена класифікація не враховує промисловість з точки зору особливостей, притаманних геопросторовим об'єктам і спрямована виключно на запровадження безпечних умов праці. Особливої уваги з точки зору промисловості як геопросторового об'єкту, потребує існуюча в Україні санітарна класифікація підприємств, виробництв та споруд, в основу якої покладена їх шкідливість для навколишнього середовища, зокрема, не допускали забруднення ґрунтів, вод і повітря, забезпечували належну утилізацію відходів, дотримувалися санітарно-захисних зон.

Окрему увагу приділяють раціональному використанню земельних ресурсів, слід дуже ретельно ставитись до вилучення земель з обігу, впроваджувати новітні технології які мінімізують негативний вплив на

навколишнє середовище, та намагатися ефективно використовувати кожен квадратний метр території. Обов'язково треба приділити увагу охороні навколишнього середовища. Усі промислові підприємства мають дотримуватися екологічних стандартів і вимог щодо охорони земель. В цей список входить запобігання забруднення води, повітря, ґрантів, зниження рівня шуму та викидів шкідливих речовин. Всі підприємства такого типу мають належним чином утилізувати свої відходи, та дотримуватися всіх екологічних умов. Землі промисловості також повинні використовуватись таким чином, щоб забезпечити належний рівень безпеки для людей які знаходяться поряд [1]. Це означає, що промислові об'єкти повинні бути розташовані на достатній певній відстані від житлових районів, а також мають відповідати техногенним вимогам безпеки. Потрібно враховувати можливі загрози для здоров'я людей, такі як забруднення повітря чи води, і обов'язково вживати заходів для запобігання таких ситуації. Надзвичайно важливим є дотримання прав інших землекористувачів. Промислові підприємства не повинні порушувати права тих, хто використовує суміжні земельні ділянки. Це стосується, зокрема, землевласників та землекористувачів, які можуть зазнавати негативного впливу від промислової діяльності — забруднення повітря, води, шуму, вібрацій тощо. Підприємства зобов'язані забезпечити відшкодування збитків у разі порушення прав власників чи користувачів земель [2].

Узгодження з містобудівною документацією також є дуже важливим, при розміщенні промислових об'єктів [3]. Промислові підприємства мають враховувати плани розвитку території, зокрема генеральні плани населених пунктів, зонування територій, визначені схеми планування. Це зможе уникнути порушень містобудівного балансу, зберегти естетичний вигляд та функціональність територій, що оточують промислові об'єкти. Розвиток промисловості призводить до розвитку транспортної інфраструктури, соціальної сфери, наповнення бюджетів територіальних громад та створення робочих місць, що загалом має безпосередній вплив на

забезпечення їх спроможності. Важливо зазначити, що окрім прямих, наявні опосередковані зв'язки, наприклад: результатом розвитку транспорту є не тільки підвищення якості життя, це підвищує вартість землі та нерухомості, що збільшує доходи місцевих бюджетів і робить території громад більш привабливим для бізнесу, що призводить до залучення інвестицій. Така взаємна впливовість і взаємозалежність спричинила проведення додаткового узагальнення факторів, які впливають на розвиток земель промисловості [4].

1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості

Можна почати з того що проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проєкту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проєкту відведення. Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проєкт відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

В Україні конкретно зазначений процес розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості. Основні акти які регулюють цей процес є: Земельний кодекс України (ЗКУ), Накази Мінюсту, Держгеокадастру, ДАБІ та інших органів, що деталізують порядок дій, Постанова КМУ № 677 від 17.10.2012 року (щодо погодження документації із землеустрою), Закон України «Про Державний земельний кадастр, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про Державний земельний кадастр» і звичайно Закон України «Про землеустрій» [5]. Якщо розглядати чинний порядок дії згідно з чинним законодавством, то по перше робиться подача про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою. Відповідно до ст. 118 ЗКУ, особа фізична

або юридична подає запит до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, у цій заяві обов'язково мають бути вказані: Цільове призначення земельної ділянки (наприклад, для розміщення промислового об'єкта), її орієнтовна площа, бажане місце розташування, згода на розроблення проєкту землеустрою [6].

Також додаються графічні матеріали, копії документів та документ на об'єкт якщо він існує. Дозвіл надається на протязі 30 календарних днів, або якщо це відмова то лише з підстави, передбачених законом ч. 7 ст. 118 ЗКУ. На підставі дозволу замовник укладає договір із суб'єктом господарювання, що має ліцензію на здійснення землеустрою (відповідно до Закону «Про землеустрій»). Згідно зі ст. 50 цього Закону, до змісту проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки входять такі пункти як: пояснювальна записка, дані про обмеження у використанні земель, копії погоджень із суміжними землекористувачами, картографічні матеріали. Порядок погодження проєкту документації з землеустрою за постановою КМУ 677 проєкт погоджується за екологічними органами, органами з охорони земель, органами архітектури. Також проводиться експертиза за потребою. Відповідно до ст. 15 Закону України про Державну експертизу землеустрою. Затвердження при успішному виконанні всіх вищезгаданих пунктів проводиться впродовж 30 календарних днів, відповідно до статті 186-1 ЗКУ. Місцевою радою або ОВА це в разі якщо земля комунальна, та відповідним органом виконавчої влади якщо земля державна. Реєструється земельна ділянка та вона отримує кадастровий номер відповідно до Закону про Державний земельний кадастр, після внесення відомостей до ДЗК, вже після затвердження проєкту. Після присвоєння кадастрового номеру згідно законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» заявник подає документи до Центру надання адміністративних послуг або нотаріуса для реєстрації права власності, або оренди. Це все здійснюється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже правовими підставами для здійснення цієї процедури є обов'язково Земельний кодекс України, а саме ст. 118 — щодо надання земельних ділянок громадянам і юридичним особам із земель державної або комунальної власності, ст. 134–136 — у разі, якщо передача земель здійснюється на конкурентних засадах (аукціон), ст. 123 — щодо порядку розроблення та затвердження документації із землеустрою. Загальні засади та проведення землеустрою визначає Закон України «Про землеустрій», він же регламентує порядок погодження та затвердження документації. Ключовими у цьому процесі є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», відповідно до якого відведення земельної ділянки має здійснюватися з урахуванням містобудівної документації (генеральних планів, детальних планів територій тощо); Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» — у разі, якщо планована діяльність належить до переліку видів, які потребують проведення такої оцінки; Закон України «Про державний земельний кадастр», який регулює внесення відомостей про новостворені або змінені земельні ділянки та їх реєстрацію; Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» — визначає процедуру реєстрації права власності або оренди після затвердження проєкту.

Підзаконні акти це Постанова Кабінету Міністрів України № 677 від 17.11.1997 року (зі змінами) — «Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»; Наказ Держгеокадастру № 75 від 25.01.2018 року — щодо правил погодження документації із землеустрою; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 288 від 23.05.2017 року — «Про затвердження структури та змісту проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки». Також дуже важливу роль відіграє Закону України «Про охорону культурної спадщини» и також Водного кодексу України, Лісового кодексу України. Таким чином відведення земельної ділянки під промисловість вимагає чіткого дотримання нормативно-правових вимог, що забезпечить

законність, прозорість і обґрунтування прийнятих рішень. Звичайно все це може бути лише за узгодження всіх умов та інтересів держави, бізнесу та громад. Правильне дотримання та визначення вимог забезпечує захист та інвестору, та сприяє стабільному розвитку промислових територій.

1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості

Промисловість завжди була й залишається одним із ключових рушіїв економічного розвитку багатьох держав, і Україна не є винятком. У сучасних умовах питання модернізації, переміщення та відновлення промислових потужностей набуває особливої ваги з огляду на війну та її наслідки. Більше того, якщо місто інтенсивно розвивається і забудовується, то промислові об'єкти, а отже, і землі промисловості із окраїни міста опиняються в його центральній частині. З цього маємо їхню високу ринкову вартість і велике значення для розвитку самого міста. Власне через ці причини важливим питанням при використанні земель промисловості було і залишається сьогодні їх раціональне використання та оптимізація самих площ землекористувань[7].

Безперечно, одним із найважливіших кроків у створенні нового або розширенні діючого промислового об'єкта є вибір місця його розташування. У разі прийняття рішення про зведення нового промислового комплексу, його засновник у перша чергу має врегулювати питання вибору та правового оформлення землі для майбутнього об'єкта.

Раціональний вибір земельної ділянки матиме вирішальний вплив на всі наступні стадії реалізації проєкту: можливість планування, зведення й експлуатації запланованого об'єкта, умови підключення до інженерної інфраструктури, наявність зручного транспортного сполучення, забезпечення трудовими ресурсами та, зрештою, економічна доцільність усього інвестпроєкту.

Загалом, до земель промислового призначення відносяться території, виділені для розміщення та функціонування основних, допоміжних і службових споруд та об'єктів промисловості, добувної галузі, транспорту й інших підприємств, разом із під'їзними дорогами, інженерною інфраструктурою, адміністративними й побутовими приміщеннями, а також іншими відповідними спорудами.

Тематична група «місцерозташування» є визначальною, адже саме вона відіграє ключову роль у подальшому функціонуванні земель промислового призначення. На загальнодержавному рівні слід брати до уваги такі аспекти: розміщення промислових зон; наявність виробничих і транспортно-інженерних зв'язків між регіонами; потенціал створення нових промислових кластерів. На регіональному рівні акцент робиться на: інтеграцію промислових регіонів у межі одного промислового утворення; налагодження виробничих зв'язків між адміністративно-територіальними одиницями; перспективи промислового зростання в межах області. На локальному рівні слід враховувати: щільність розташування промислових центрів; розміщення підприємства з урахуванням обмежень і обтяжень на землю; логістичні зв'язки всередині громади; місце підприємств у структурі планування територіальної одиниці[8].

Ресурсні характеристики як тематична група визначаються географією поширення корисних копалин, їх кількістю та умовами оптимального видобутку. Ці фактори особливо впливають на розвиток гірничодобувного сектору. Важливо підкреслити, що вплив цієї групи поширюється й на прилеглі до родовищ землі. На рівні держави критичними є: географічне розташування ресурсних запасів; структура національної ресурсної бази. Для регіонального рівня мають значення: якість і обсяг покладів корисних копалин у межі регіону; наявність регіональної ресурсної інфраструктури. На місцевому рівні необхідно враховувати: просторову конфігурацію родовищ; потужність видобутку та можливості його реалізації.

Інженерно-геологічні передумови охоплюють характеристики підземного середовища, водного режиму, гідрогеологічного стану та потенційно небезпечні геологічні явища. До останніх, що впливають на функціонування земельних ділянок, належать: утворення карстових порожнин, зсуви, деформації через гірничу діяльність, підняття рівня підґрунтових вод тощо. На національному рівні основними факторами є: геологічна структура території країни; властивості порід і ґрунтів та їх територіальне поширення. На регіональному та місцевому рівнях слід брати до уваги: здатність ґрунтів витримувати навантаження; ризики підтоплення; глибину ґрунтових вод; присутність геологічно небезпечних процесів; ступінь їхнього впливу; кількість земель, що постраждали внаслідок гірничих робіт.

Економічні передумови визначаються низкою важливих чинників, які впливають на розвиток промисловості в різних просторових вимірах. Основними серед них є: середній рівень доходів населення на певній території, обсяг трудових ресурсів, податкове навантаження, рівень розвитку підприємництва, а також умови для його підтримки. На загальнодержавному рівні слід враховувати: структуру економіки; відмінності у вартості земельних ресурсів; нерівномірність заселення, розміщення ресурсів і корисних копалин; відмінності в доходах між регіонами; земельне оподаткування; стан малого та великого бізнесу; тенденції міграції населення. Для регіонального та локального рівнів важливими є: структура зайнятості; баланс попиту і пропозиції на земельний ринок забезпечення планувальною та землевпорядною документацією; розмір земельного податку; наявність кваліфікованої робочої сили; рівень інвестицій у розвиток; ефективність підтримки бізнесу з боку місцевого самоврядування[9]..

Такі території можуть бути у власності держави, органів місцевого самоврядування або приватних осіб.

Окрім визначення місця розташування земельної ділянки, необхідно також обрати правову форму володіння, яка регламентуватиме обсяг прав щодо користування, володіння та розпорядження землею. Іншими словами, слід визначитись — планується оформлення землі у приватну власність чи оренду.

Слід мати на увазі, що за загальним правилом передача у власність або користування земель державної чи комунальної форми здійснюється шляхом проведення земельних торгів (аукціонів), за винятком окремих випадків (наприклад, якщо на ділянці вже розміщено об'єкти нерухомості, які належать фізичним чи юридичним особам).

Щоб уникнути участі в аукціоні з придбання прав на землю, доцільно розглянути варіант купівлі нерухомого майна, на якому можна згодом оформити право на земельну ділянку (за відсутності такого), без необхідності проходження земельних торгів, і, за потреби, здійснити реконструкцію будівлі.

Необхідно пам'ятати, що об'єктом правового регулювання є не будь-яка частина території, а саме сформована земельна ділянка. Процедура формування передбачає встановлення меж, визначення площі, а також внесення інформації про ділянку до бази даних Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру.

Потрібно впевнитися в належному формуванні земельної ділянки, перевірити проєктну документацію із землеустрою, дані з Державного земельного кадастру та відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Окрему увагу слід приділити питанню цільового використання земельної ділянки, оскільки саме воно впливатиме на можливість будівництва. Також важливо проаналізувати вимоги містобудівного законодавства, яке регулює використання територій на локальному рівні. Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, землі

промисловості можуть передбачати кілька варіантів використання, основними серед яких є:

території для розміщення і функціонування основних, підсобних та допоміжних споруд і будівель підприємств, діяльність яких пов'язана з користуванням надрами (код 11.01);

для облаштування та експлуатації основних, підсобних і допоміжних споруд і об'єктів підприємств переробної галузі, машинобудування та інших сфер промисловості (код 11.02);

для розміщення та функціонування основних і допоміжних будівель і споруд будівельних компаній та підприємств (код 11.03);

для забезпечення діяльності основних і допоміжних споруд об'єктів технічної інфраструктури (виробництво та постачання газу, тепла, гарячої води, системи водозбору, очищення та розподілу водних ресурсів) (код 11.04). Також кожен населений пункт має власну розроблену містобудівну документацію в якій є генеральні плани, плани зонування території або детальні плани території, які складаються з текстових та графічних матеріалів та регулюють питання планування, забудови та іншого використання певних територій. Варто пам'ятати, що невідповідність планів забудови положенням містобудівної документації на локальному рівні є підставою для відмови у наданні містобудівних умов і обмежень, які разом із технічними умовами формують сукупність вихідних даних для проєктування майбутнього об'єкта.

Окрім того, як правило, зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише за умови дотримання принципів узгодженості нового призначення з функціональним призначенням території, що визначено відповідною місцевою містобудівною документацією.

Отже, вимоги містобудівної документації на локальному рівні потрібно знати заздалегідь та брати до уваги, оскільки вони можуть значно ускладнити реалізацію запланованого проєкту або навіть унеможливити його. Звісно, у певних випадках містобудівну документацію можна скоригувати чи

уточнити, але такий процес є тривалим у часі, вимагає значних фінансових витрат, а в окремих ситуаціях – майже неможливий на практиці.

У зв'язку з цим кожен земельну ділянку необхідно ретельно вивчати з юридичної точки зору та уважно перевіряти перед тим, як приймати рішення щодо оформлення прав на неї. Попри типовість багатьох питань, кожна ділянка має свої особливості та індивідуальну історію, розуміння якої часто є вирішальним для успішної реалізації майбутнього промислового проєкту.

Слід враховувати, що плани щодо будівництва окремих типів промислових об'єктів можуть впливати на особливості процедури набуття прав на земельні ділянки промислового призначення. Наприклад, надання землі під об'єкти, пов'язані з використанням надр, можливе тільки після отримання відповідних спеціальних дозволів на надрокористування або гірничих відводів.

Висновок до розділу 1

Формування земельних ділянок для розміщення промислових об'єктів є складним та відповідальним процесом, що потребує всебічного підходу з урахуванням численних правових, економічних, технічних і просторово-планувальних чинників. В умовах сьогодення, коли перед Україною стоїть завдання не лише відновити пошкоджену війною інфраструктуру, а й створити нові точки економічного прориву, питання правильного вибору та легалізації земельних ділянок для промисловості набуває особливої актуальності.

Передусім, успішна реалізація будь-якої індустріальної ініціативи тісно пов'язана з грамотним вибором відповідної території. Необхідно не лише підібрати земельну ділянку, що задовольняє технічні умови, а й переконатися в законності її статусу, відповідності функціональному призначенню та дотриманні норм містобудівного планування. Помилки або нехтування цими аспектами можуть суттєво загальмувати або навіть унеможливити зведення об'єкта та введення його в експлуатацію.

Особливу увагу варто приділити процедурі створення земельної ділянки, яка охоплює встановлення меж, кадастрову реєстрацію та визначення юридичного статусу користування. Лише офіційно оформлена ділянка може бути предметом купівлі, оренди чи іншої форми передачі прав. Водночас дотримання вимог чинного земельного та містобудівного законодавства є ключовим елементом реалізації інвестиційного задуму. Будь-яке невідповідне планування вимогам генерального плану, зонінгу чи детального плану території автоматично тягне за собою відмову у видачі містобудівних умов і обмежень, що є основою для розробки проєктної документації.

Нормативно-правова база передбачає кілька шляхів оформлення прав на землю, зокрема через участь у земельних аукціонах або шляхом купівлі об'єктів нерухомості, розміщених на відповідній ділянці, із подальшим закріпленням права на землю. Вибір відповідної процедури залежить від різних факторів, зокрема фінансових ресурсів, характеру проєкту та обмежень, які можуть існувати на ділянці.

Окремо слід врахувати, що Класифікація видів цільового призначення земель промисловості включає кілька можливих напрямів використання в залежності від типу виробництва. Це ще раз засвідчує необхідність попереднього правового аналізу та продуманого планування діяльності на всіх рівнях — від загальнодержавного до місцевого.

У підсумку можна зробити висновок, що лише комплексний підхід до формування земельної ділянки з урахуванням усіх правових, географічних, технічних і соціально-економічних умов дозволяє гарантувати ефективне функціонування промислового об'єкта та мінімізувати ризики під час реалізації проєкту. Кожна земельна ділянка — це не просто фізичне місце на мапі, а поєднання факторів, що визначають майбутнє підприємства, його конкурентні переваги та стабільність у довгостроковій перспективі.

РОЗДІЛ 2. СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

2.1. Використання земель промисловості

Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України, землі промисловості належать до земель несільськогосподарського призначення. Детальніше правовий режим таких земель регламентується статтями 65, 66 та 66-1 того ж кодексу. Відповідно до чинного законодавства, до земель промисловості відносяться землі для розміщення промислових підприємств, та установ. Території на які є об'єкти інженерної інфраструктури. Землі на яких проводять видоботок корисних копалин. Також цільове призначення цих земель обов'язково має відповідати Генеральному плану населеного пункту або плану зонування. Щодо права приватної власності на землі промислового призначення, воно може виникати шляхом купівлі земельних ділянок на конкурентних засадах із земель державної чи комунальної власності відповідно до вимог глави 21 Земельного кодексу України. Юридичні особи, створені громадянами або юридичними особами України, мають право набувати у власність земельні ділянки промислового призначення для здійснення господарської діяльності. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на такі ділянки в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомості або для будівництва об'єктів, пов'язаних із здійсненням господарської діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів — у разі придбання нерухомих об'єктів.

Аналізуючи правомочності власника земельної ділянки промислового призначення, доцільно окремо розглянути особливості кожної з них з урахуванням специфіки цієї категорії земель, перш за все — їх функціонального призначення. Як екологічне, так і земельне законодавство України спирається на цивілістичну концепцію права власності, згідно з якою власникові належать три основні повноваження — володіння, користування та розпорядження об'єктом власності.

Так, особливість володіння промисловими землями полягає в його тісному зв'язку з володінням промисловими об'єктами. На таких земельних ділянках зазвичай розташовуються та експлуатуються основні, допоміжні та обслуговуючі будівлі і споруди промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, зокрема під'їзні колії, комунікаційні мережі, адміністративно-побутові приміщення та інші споруди, тобто нерухоме майно, пов'язане з промисловою діяльністю.

Право користування землями промисловості полягає у юридично закріпленій можливості використовувати ділянку згідно з її встановленим функціональним призначенням — тобто для розміщення та експлуатації основних, допоміжних і обслуговуючих будівель і споруд підприємств промислового, гірничого, транспортного або іншого профілю, включно з інфраструктурними об'єктами. Як справедливо підкреслює М. І. Краснов, підприємства промислового сектору не мають права використовувати земельні ділянки не за призначенням, тобто з цілями, не пов'язаними безпосередньо з їх виробничою діяльністю. Також важливо пам'ятати що право на земельну ділянку, що належить до земель промислового призначення, нерозривно пов'язане з правом власності на відповідний промисловий об'єкт. Передача у власність певного промислового майна відбувається разом із земельною ділянкою, на якій це майно розташоване, за винятком таких випадків: а) коли частину будівлі чи споруди неможливо виділити фізично разом із частиною земельної ділянки; б) коли будівля або споруда знаходяться на землях, які вилучено з цивільного обігу. Слід відзначити, що деякі землі промислового призначення можуть бути у вільному обігу, деякі — обмеженими у правовому обороті, а інші повністю вилученими з обігу[10].

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України, права власності на земельну ділянку, права постійного користування нею або права оренди набуваються з моменту їх державної реєстрації. До 1 січня 2013 року документом, який підтверджував виникнення правовідносин постійного

користування, був державний акт на право постійного користування земельною ділянкою. Із введенням у дію з 1 січня 2013 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р., офіційним підтвердженням реєстрації вказаного права є витяг з Державного реєстру прав 5; 2004. – № 51. – Ст. 553.

Функціонування інституту постійного користування землею забезпечує стабільність у системі земельних правовідносин, за якої держава або органи місцевого самоврядування виступають власниками земельних ресурсів, а державні та комунальні підприємства — постійними користувачами відповідних земельних ділянок. Отже, для чіткого визначення земель за їх функціональним призначенням і варіантами використання необхідно впровадити уніфіковані методологічні підходи та підготувати методичні вказівки до класифікатора цільового використання земель (УКЦВЗ) для забезпечення належного виконання відповідних процедур.

Розмежування земель за функціональним призначенням є одним з основних правових інструментів у сфері забезпечення ефективного землекористування та збереження земельних ресурсів. У загальному сенсі, під функціональним призначенням земельної ділянки слід розуміти визначений законом правовий режим її експлуатації, який гарантує реалізацію права користування землею у спосіб, що відповідає суспільним інтересам та не шкодить довкіллю.

У дослідженні Мартина А.Г., присвяченому актуальним питанням класифікації та встановлення цільового призначення земель, зазначається, що визначення функціонального призначення земельних ділянок має базуватись на їх здатності задовольняти потреби суспільства. Йдеться про встановлення допустимих та недопустимих форм використання, що мінімізують негативний вплив на природу.

Слід погодитися з тим, що функціональне призначення не є «природною характеристикою» землі, оскільки його встановлення — це,

передусім, вольове рішення держави, яке спрямоване на якнайповніше використання потенціалу земельних ресурсів країни.

Попри те, що чинне законодавство формально закріплює поділ земель на категорії як вже здійснений процес, однак у ньому бракує чітких критеріїв, за якими певну земельну ділянку можна віднести до тієї чи іншої категорії, а також зрозумілих правил щодо того, яке фактичне використання земель відповідає законному цільовому призначенню, а яке — ні.

Аналізуючи систему та механізм визначення різних категорій земель, стає очевидним, що цей поділ є значною мірою умовним і часто визначається наявністю природних багатств, об'єктів культурної або спеціальної цінності чи необхідністю використання земель для конкретних функцій.

Деякі українські науковці пропонують деталізувати правовий режим використання в межах кожної окремої земельної ділянки. У зв'язку з цим, при підготовці землевпорядної документації, що передбачає формування земельної ділянки, доцільно розробляти так званий «земельний регламент». Основні труднощі у сфері використання земель промислового призначення полягають у низці системних чинників. Насамперед це невизначеність правового статусу таких земель. Часто промислові підприємства розташовані на ділянках, права на які належним чином не оформлені. Це створює серйозні загрози для інвесторів, зокрема унеможлиблює отримання необхідної дозвільної документації на проведення реконструкції або добудови об'єктів. Наступною проблемою є невідповідність функціонального призначення. Багато земель промислового використання мають інше офіційне цільове призначення або не відповідають чинному зонуванню території. Без внесення відповідних змін до містобудівної документації повноцінне використання таких територій суттєво ускладнюється. Додатковим обмежувальним чинником є екологічна ситуація. Промислові зони, особливо ті, що були створені десятиліття тому, часто знаходяться в екологічно неблагополучних районах. Це потребує проведення робіт з рекультивації або впровадження додаткових заходів техногенної безпеки. Ще однією важливою проблемою є

застаріла або неузгоджена просторово-планувальна документація. Нерідко такі документи не переглядалися багато років, що істотно гальмує розвиток інфраструктури, процес модернізації виробничих майданчиків і створення нових індустріальних об'єктів.

Варто зазначити що оренда це дуже важлива правова форма використання земель. Коли проводиться рахування того скільки орендної плати за оренду земель промисловості треба взяти враховують інтереси з одного боку, публічного власника щодо максимально ефективного розпорядження земельною ділянкою, а з другого – орендаря. У зв'язку з цим розмір та умови зміни орендної плати за земельні ділянки промислового призначення, які знаходяться у приватній власності, мають визначатися в договорі за взаємною згодою сторін. Варто підкреслити, що головна мета оренди – використання промислових об'єктів, отже, орендування земель є однією з найпоширеніших форм організації господарської та виробничої діяльності. Випадки передачі в оренду земельних ділянок із земель промислового фонду можна поділити на дві основні категорії: для спорудження та подальшої експлуатації промислового комплексу і для використання вже зведеного об'єкта. Оренда земельних ділянок для забезпечення функціонування промислових підприємств можлива також і в межах здійснення концесійної діяльності. Очевидно, що для розміщення відповідних об'єктів концесії необхідна земельна територія. Юридичний статус такої ділянки в системі концесійних правовідносин регулюється Законом України “Про концесії” від 16.07.1999 р. 5; 1999. – № 41. – Ст. 372. Відповідно до статті 3 цього нормативного акта, у разі необхідності використання земельної площі для реалізації концесійного проекту, така ділянка надається у користування концесіонеру, зокрема й на умовах оренди, на строк чинності концесійної угоди згідно з положеннями Земельного кодексу.

Йдеться не лише про земельні території, розміщені безпосередньо під промисловими спорудами. Варто погодитися з думкою М. М. Бахуринської,

що концесійний режим повинен поширюватися й на земельні площі, що знаходяться поруч із промисловими об'єктами та виконують допоміжну функцію у процесі експлуатації таких земель 2, с. 76. Тобто, якщо концесіонер використовує промисловий об'єкт, він одночасно задіює й прилеглу земельну ділянку, яка передана з метою підвищення ефективності його використання.

Невід'ємною передумовою експлуатації промислових земель є створення спеціальних зон з обмеженим режимом використання, що зумовлено потенційною екологічною небезпекою об'єктів, які там розташовані. У разі передачі земель для будівництва промислових споруд на умовах концесії на концесіонера покладається обов'язок формування за рахунок наданих площ спеціальних охоронних зон задля запобігання шкідливому впливу об'єктів промисловості на довкілля і здоров'я людей.

Виходячи з викладеного, можна сформулювати певні висновки та пропозиції. Враховуючи функціональне призначення земель промислового призначення, варто надати визначення їх використання як володіння і користування земельними ділянками на правах постійного землекористування або оренди, а також розпорядження ними у формах державної, комунальної чи приватної власності підприємствами, установами, організаціями та фізичними особами як суб'єктами господарювання з метою забезпечення їх функціонування і використання промислових об'єктів. Мо ва йде про розміщення та експлуатацію основних, допоміжних, підсобних споруд і будівель промислових, видобувних, транспортних та інших підприємств, інженерних мереж, під'їзної інфраструктури, адміністративно-побутових приміщень тобто елементів транспортної й інженерної інфраструктури, а також споруд, що забезпечують діяльність у межах галузі, включно зі створенням санітарно-захисних зон для таких об'єктів. В сучасних умовах виникла гостра необхідність виокремлення зазначених аспектів.

2.2. Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі

Перш за все можна визначити що режим використання земель представляє із себе встановлений державою порядок. Використання земельних ділянок у якому зазначені дозволені або заборонені види діяльності, а також обмеження у користуванні і екологічно санітарні вимоги. Це все проводиться для раціонального використання землі з урахуванням інтересів суспільства, охорони довкілля та сталого розвитку території. У контексті переробної та машинобудівної промисловості, режим використання земель набуває особливого значення через підвищену екологічну та техногенну чутливість. Тут мається на увазі не лише про використання землі для розміщення виробничих будівель або складів, а й про обов'язкове визначення режиму зонування навколо території, Щоб мінімізувати вплив на навколишні житлові будівлі, природоохоронні території, рекреаційні зони та об'єкти соціального значення. При встановленому режимі можна забезпечити санітарну та екологічну безпеку для оточуючого населення. Запобігти надмірного шуму, забруднення повітря, ґрунтів і вод. Передбачити дуже важливу рекультивацію земель після того як виробництво припине своє існування. За даними Державної служби статистики України землі промислового призначення займають значну площу в межах промислових зон міст та селищ, де розташовані підприємства переробної та машинобудівної галузі. Ці землі мають спеціальний режим використання, що визначений законодавством та відповідає виробничим потребам. За статистичними звітами загальна площа земель, зайнятих підприємствами переробної та машинобудівної галузі, становить десятки тисяч гектарів на території України. Всі ці землі поділяються на виробничі території, призначені для будівництва будівель і цехів, відкриті складські майданчики, транспортні шляхи, які включають внутрішні дороги та під'їзди, а також

резервовані земельні ділянки під перспективне розширення. Стаття 66. Землі промисловості

1. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд[11].

2. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Землі промислового призначення відносяться до земель виробничого призначення. Встановлюються чіткі межі їх використання: земля призначена для розміщення будівель, споруд, комунікацій та зон санітарної охорони. Самовільна зміна цільового призначення земельної ділянки без відповідного рішення органів влади забороняється. Статистична звітність щодо режиму використання земель промислового призначення, надана Держстатом, включає основні показники, які відображають структуру використання таких земель. Загальна площа земель під підприємствами становить приблизно 50 000 гектарів. З цієї площі близько 65% займають будівлі, виробничі приміщення та цехи, які безпосередньо використовуються для виробничих процесів. Відкриті складські майданчики, призначені для зберігання сировини та готової продукції, займають приблизно 20% земель. На транспортну інфраструктуру, що включає внутрішні дороги та під'їзди, припадає близько 10% площі. Решта, приблизно 5%, відведена під резервовані земельні ділянки, які використовуються для перспективного розширення підприємств. Така структура землекористування дозволяє ефективно планувати розвиток промислових зон з урахуванням потреб виробництва та забезпечення інфраструктури. Головне призначення таких земель полягає у забезпеченні роботи промислових підприємств, які займаються обробкою сировини (металургія, хімічна промисловість, харчова промисловість) та машинобудуванням (виготовлення обладнання, транспортних засобів, інструментів). Ці території використовуються для

розташування виробничих корпусів, організації складських майданчиків, облаштування транспортної мережі (внутрішні дороги, залізничні під'їзди), будівництва допоміжних об'єктів (лабораторії, адміністративні споруди), а також створення зон відпочинку та релаксації для працівників. У структурі земельних ділянок для переробної і машинобудівної сфери переважають три ключові компоненти: виробничі площі, які займають від 50 до 70 % загальної території і включають цехи, технологічні системи та монтажні майданчики; складські території, що становлять 15–25 % площі і відведені для зберігання сировини, комплектуючих і готової продукції; транспортні комунікації, які займають 10–15 % і забезпечують логістичне сполучення підприємства із зовнішнім світом. Тому, проблема раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони, постає серед першо-чергових при реформуванні земельних відносин. Це зумовлено багатоплановістю експлуатації землі як об'єкта господарської діяльності, її обмеженістю у просторі, незамінністю та не відтворюваністю. Як свідчить практика використання земель, – розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого і надійного державного екологічного та митного контролю за ввезенням небезпечних відходів, брак відповідної законодавчої бази призвели до спо-живацького ставлення до землі[12].

Санітарно-захисну смугу потрібно встановлювати від джерел забруднення до меж житлової забудови, територій громадських закладів, будівель і споруд, включно з дитячими, навчальними та лікувально-профілактичними установами, закладами соціального захисту, спортивними спорудами, а також парками, садами, скверами та іншими об'єктами зелених насаджень загального користування, територіями оздоровчих і фізкультурно-спортивних установ, місцями відпочинку, садівничими товариствами та іншими подібними об'єктами. У контексті правового регулювання, встановлення санітарно-захисних зон є одним з ключових механізмів забезпечення екологічної та санітарно-епідеміологічної безпеки, що вимагає чіткого дотримання визначених нормативів та процедур[13]. Це стосується

зокрема підприємств із технологічними процесами, які є джерелами забруднення повітря шкідливими, неприємно пахнучими хімічними речовинами та біологічними факторами, як через організовані викиди (труби, шахти), так і через неорганізовані (дахові люки, димлячі поверхні технологічних установок та інші споруди), а також від зон розвантаження сировини, промислової продукції або відкритих складів. Санітарно-захисні зони також встановлюються для підприємств із технологічними процесами, які спричиняють шум, ультразвук, вібрації, статичну електрику, електромагнітне і іонізуюче випромінювання та інші шкідливі фактори, у місцях розташування обладнання (агрегатів, механізмів), що створюють подібні впливи. Для теплових електростанцій, промислових і опалювальних котелень зона визначається від димарів і місць зберігання палива, джерел шуму, а також для санітарно-технічних споруд та комунальних установ, а також сільськогосподарських підприємств — від меж їхніх територій. Основою для визначення розмірів санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв і об'єктів, за якою вони поділяються на п'ять класів залежно від ступеня шкідливого впливу промислових викидів в атмосферу, рівня розвитку технологій і наявності очисних споруд. Орієнтовні розміри зон такі: для підприємств першого класу — 1000 метрів, другого — 500 метрів, третього — 300 метрів, четвертого — 100 метрів, п'ятого — 50 метрів. При цьому враховується галузева належність підприємств, зокрема хімічні, металургійні, машинобудівні, гірничодобувні, будівельні, деревообробні, текстильні, харчові та інші промислові об'єкти, а також санітарно-технічні споруди комунального призначення. Для нових виробництв, які ще не пройшли санітарно-гігієнічного дослідження, а також під час будівництва чи реконструкції великих підприємств першого і другого класів небезпеки, розміри санітарно-захисних зон встановлюються індивідуально на основі досвіду аналогічних об'єктів в Україні та за кордоном, а також за результатами спеціальних розрахунків. Зміни розмірів зон, включно із їх збільшенням чи зменшенням, затверджуються керівником

Державної служби з питань безпеки харчових продуктів та захисту споживачів на підставі державної санітарно-епідеміологічної експертизи. Санітарно-захисну зону можна збільшити до трьох разів, якщо це обґрунтовано техніко-економічними і гігієнічними показниками, зокрема за відсутності ефективних способів очищення викидів, неможливості знизити викиди хімічних речовин, електромагнітного та іонізуючого випромінювання до нормативних рівнів, або якщо житлові зони та інші об'єкти розташовані підвітряно в зоні потенційного забруднення. Якщо навіть при триразовому збільшенні санітарно-захисної зони негативний вплив підприємства на довкілля і здоров'я людей не усувається, необхідно розглянути зміну технології виробництва, спрямовану на зниження шкідливих викидів, перепрофілювання підприємства або його закриття.

Транспортна мережа міських і сільських населених пунктів має забезпечувати зручне, швидке та безпечне сполучення між усіма функціональними зонами, іншими населеними пунктами, об'єктами приміської зони та автомобільними дорогами загального користування, враховуючи особливості рельєфу і вимоги охорони довкілля. Пасажирські вокзали, зокрема залізничні та аеровокзали, слід розташовувати з належними транспортними зв'язками до центральної частини міста та житлових районів. Санітарно-захисні зони для вокзалів встановлюються залежно від пасажиропотоку. Житлова забудова має бути відділена від залізничних колій санітарно-захисною зоною шириною не менше 100 метрів із зеленими насадженнями, що займають щонайменше 50% площі цієї зони. Аеродроми рекомендується розміщувати поза межами населених пунктів, щоб їх територія не перетиналась із житловою забудовою, а морські й річкові порти мають розташовуватися на відстані не менше 100 метрів від житлових районів. Автомобільні дороги першої, другої та третьої категорій проектується з обходом населених пунктів, забезпечуючи відстань від дороги до житлової забудови не менше 100 метрів; для зниження рівня шуму необхідно передбачати зелені насадження. Гаражі та стоянки автотранспорту

слід розміщувати переважно на периферії населених пунктів, дотримуючись нормативних вимог щодо відстаней від інших об'єктів. Заборонено вбудовувати гаражі у будівлях закладів освіти та охорони здоров'я, автозаправні станції повинні знаходитися не ближче ніж 50 метрів від житлових і громадських будівель. В Україні, наприклад, для металургійних заводів передбачають санітарно-захисні зони шириною близько 300 метрів через значний рівень викидів важких металів та пилу. У випадку машинобудівних підприємств, де рівень забруднення є менш інтенсивним, санітарно-захисні зони встановлюють у межах 100–150 метрів. За інформацією Держстату, у промислових регіонах України землі виробничого призначення становлять до 20% від загальної площі міст і містечок, при цьому приблизно 60% цих земель використовується для розміщення об'єктів переробної та машинобудівної галузі. Аналіз статистичних даних свідчить, що виробничі площі займають від 55 до 70% загальної площі підприємств. Частка транспортної інфраструктури становить близько 15%, а складські та допоміжні приміщення — приблизно 10-15%. Щодо тенденцій, спостерігається зростання резервування земельних ділянок для оновлення виробництва, впровадження інноваційних технологій, а також збільшення санітарно-захисних зон у зв'язку з посиленням екологічних вимог. Дуже поширеною проблемою є самовільне використання земельних ділянок коли фізичні або юридичні особи без відповідних дозволів починають експлуатацію територій, що їм не належать або мають інше цільове призначення. Це особливо характерно для зон поблизу промислових об'єктів, які часто стають об'єктами незаконного розширення або спекуляцій.

Окрему загрозу становить самочинна зміна цільового призначення земель — наприклад, переведення промислових територій у житлову чи комерційну забудову без дотримання передбачених процедур, без екологічних оцінок або консультацій з громадськістю. Такі дії не лише порушують санітарно-захисні норми, але й можуть викликати соціальне невдоволення мешканців прилеглих районів, а також збільшити ймовірність

виникнення екологічних чи техногенних загроз. Основні наслідк це не дотримання меж норм екологічної безпеки. Забруднення навколишнього середовища. Знецінення нерухомості та інвестиції на сусідні ділянки. Попри наявність формальної системи нагляду з боку таких структур, як Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру, Державна екоінспекція та місцеві органи влади, реальна ефективність контролю залишається низькою. Це пов'язано з тим, що наявні ресурси — як кадрові, так і технічні — є обмеженими, а інформаційні системи, включно з кадастровими реєстрами, часто містять неточності або оновлюються із суттєвим запізненням. Крім того, в Україні досі не запроваджено повноцінний онлайн-моніторинг земельного фонду, і збір даних у режимі реального часу майже відсутній. Окрему проблему становить корупційна складова — дозвільні процедури та інспекційна діяльність нерідко супроводжуються ризиками зловживань. Усе це спричиняє ситуацію, коли значна частина правопорушень залишається поза увагою держави, а підприємства тривалий час функціонують із порушеннями чинного законодавства без відповідальності. Ще одна серйозна проблема — це брак злагодженої взаємодії між різними органами влади, які відповідають за землекористування, екологію, містобудування, архітектуру, економіку та охорону праці. Часто відбувається так, що кадастрові служби на державному або місцевому рівні не погоджують межі земельних ділянок із профільними екологічними інстанціями. Під час планування забудови промислових зон практично не враховують довгострокові потреби регіону чи стратегічний розвиток. Через відсутність єдиної узгодженої бази даних виникає дублювання або суперечність в інформації, що лише поглиблює безлад. Як результат — об'єкти розміщуються хаотично, порушуються санітарні, екологічні та техногенні норми, а інвестори стикаються з труднощами через нестачу чітких даних про доступні земельні ресурси та умови їхнього використання.

2.3. Вплив різних форм господарювання використання земель промисловості

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Ця форма власності дозволяє державним і комунальним підприємствам безстроково володіти та використовувати землі промисловості, що надані їм для виконання статутних завдань. Такий статус забезпечує стабільність у землекористуванні, необхідну для довгострокового планування та розвитку промислових об'єктів [14].

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проектом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються у користування власникам спеціальних дозволів на геологічне вивчення, у тому числі дослідно-промислому розробку, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислому розробку родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) на видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами ділянок надр та строками дії

відповідних спеціальних дозволів на користування надрами, а також за межами таких ділянок надр для будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності (з автоматичним продовженням строку дії земельного сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами). Встановлення земельних сервітутів для зазначених цілей здійснюється без зміни цільового призначення таких земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення. Надання таких ділянок часто відбувається шляхом встановлення земельних сервітутів, що дозволяє власникам спеціальних дозволів на користування надрами здійснювати свою діяльність, не змінюючи при цьому цільового призначення самих земель. Це особливо важливо для забезпечення доступу до родовищ та будівництва необхідних споруд без повної зміни правового статусу земельних ділянок [15].

Висновок до розділу 2

Використання земель навколо підприємств переробної та машинобудівної галузі відіграє ключову роль у забезпеченні екологічної, санітарної та техногенної безпеки — як для працівників, так і для людей, які мешкають поруч. Мета тут не просто в ефективному розпорядженні територією, а в тому, щоб знайти баланс між інтересами економіки, довкілля та громади. Земельні ділянки мають використовуватись відповідально — з урахуванням того, що можна робити на цій території, а що заборонено, з дотриманням вимог до санітарно-захисних зон, природоохоронного режиму, рекультивації й контролю за техногенними ризиками.

У випадку з переробною та машинобудівною промисловістю це надзвичайно актуально, бо такі підприємства зазвичай мають високий рівень викидів у повітря, створюють шум, вібрації та інші фактори, які негативно впливають на середовище. Якщо чітко дотримуватися норм зонування й

встановлення санітарних меж, можна суттєво зменшити цей вплив на житлову забудову, зони відпочинку та важливі соціальні об'єкти.

Промислові ділянки включають не тільки виробничі площі — це й склади, транспортна інфраструктура, адмінбудівлі, допоміжні об'єкти та резервні землі під розширення. За даними Держстату, землі такого призначення охоплюють десятки тисяч гектарів, причому лєвова частка відведена саме під переробку та машинобудування. Їхнє зонування досить чітко визначене: основна площа відведена під цехи, далі йдуть склади й дороги.

Ключовим елементом є правильно встановлені межі санітарно-захисних зон. Для підприємств із найбільшим рівнем небезпеки вони сягають до кілометра, для менш шкідливих — коливаються в межах 50–500 метрів. Розміри зон залежать від рівня забруднення, шуму, типу виробництва, застосованих технологій і того, чи передбачені системи очистки. Такий підхід дозволяє створити умови для мирного співіснування промисловості з житловими та рекреаційними зонами.

Однак у реальному житті є чимало проблем, що гальмують впровадження цієї моделі. Серед них — самовільне користування землями без жодних дозволів, незаконна зміна їхнього призначення, неузгодженість між державними структурами, відсутність єдиної бази даних і сучасного онлайн-моніторингу. А ще — корупційні ризики при видачі дозволів. Усе це призводить до того, що правила хоч і прописані, але часто не виконуються. Деякі підприємства працюють з грубими порушеннями, при цьому фактично ніхто не несе відповідальності.

Таке недбальство створює ризики для екології, псує інвестиційну привабливість регіонів і ускладнює життя мешканцям прилеглих територій. А головне — ставить під загрозу контроль над розвитком територій у довгостроковій перспективі.

Щоб виправити ситуацію, потрібен цілісний, системний підхід — від чітких законів і технічної модернізації до прозорого контролю й ефективної

співпраці між усіма рівнями влади. Тільки так можна досягти справді сталого розвитку, екологічної рівноваги та безпечного майбутнього як для людей, так і для природи.

РОЗДІЛ 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ ПЕРЕРОБНОЇ ТА МАШИНОБУДІВНОЇ ГАЛУЗІ

3.1. Характеристика об'єкта проектування

Земельна ділянка, яка є об'єктом дослідження в бакалаврській роботі розташована в межах населеного пункту м. Вишневе, вул. Чорновола, 54а Бучанського району Київської області. Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (код - 900). Цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 11.02. Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - землі під будівлями та спорудами промислових підприємств (2.3576 га).

Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами, що відображено у відомостях про встановлені межові знаки. Межі земельної ділянки проходять по сходуходу.

- з південного-заходу - землі ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "МОНОЛІТ АВК" (кад. номер 3222410600:01:004:0010)
- зі сходу - землі комунальної власності

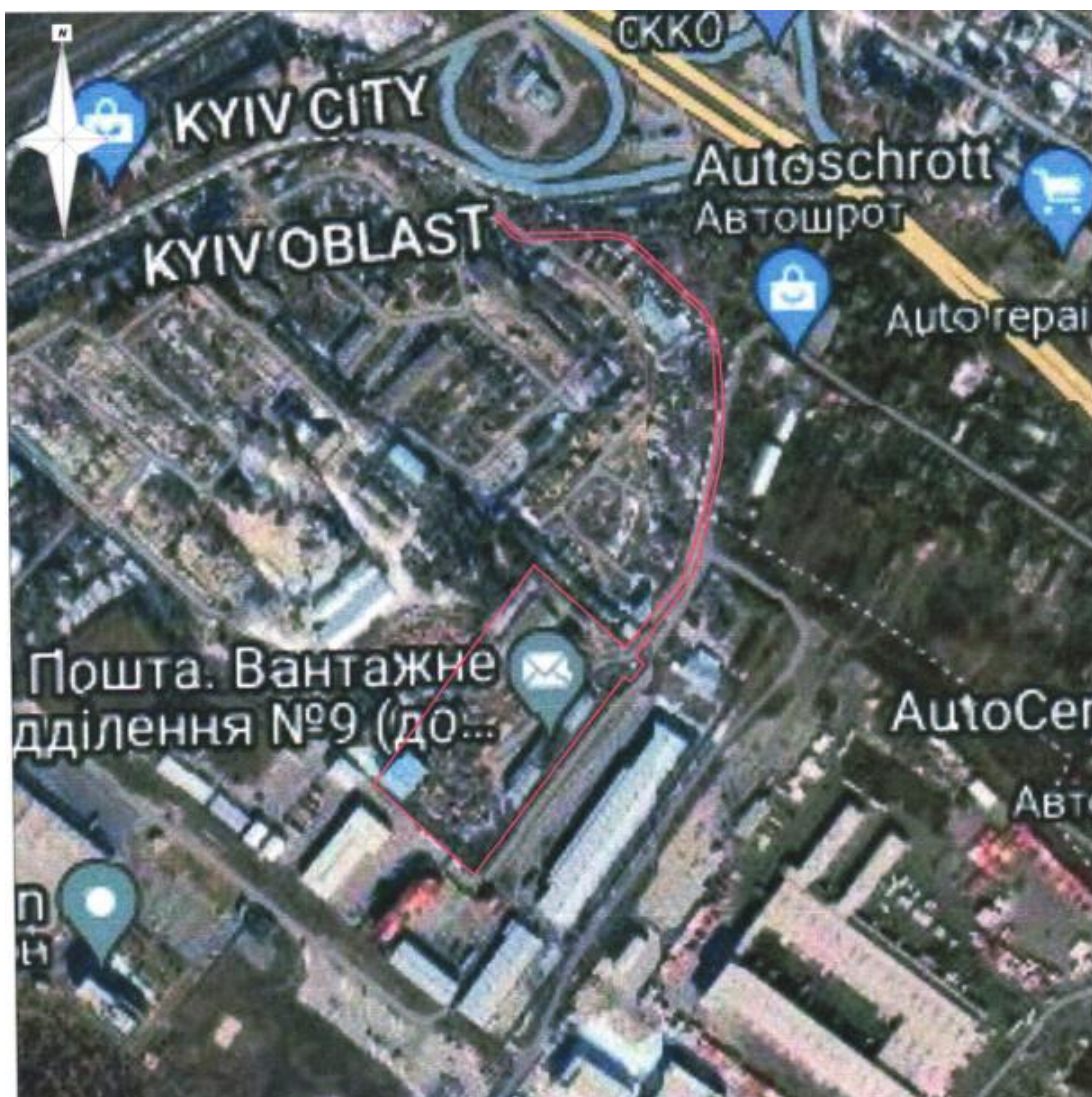


Рис. 3.2. Місцезнаходження земельної ділянки

Форма власності на земельну ділянку визначена як комунальна власником є Вишнева міська рада Бучанського району Київської області. Право власності підтверджується рішенням органу місцевого самоврядування № 1-01/XXXIV8-33 від 30.05.2024 року. Податковий номер власника — 04054628.

Щодо геодезичних та кадастрових даних: межі ділянки встановлені та закріплені в натурі (на місцевості), координати поворотних точок визначені методом GNSS-спостережень із високою точністю (до 0,026 м). Загальна

довжина периметра складає 1542,26 м. Суміжними землекористувачами є ТОВ "АНКОМТЕХ" (кадастровий номер 3222486200:04:001:0028), ПП "МОНОЛІТ АВК" (кадастровий номер 3222410600:01:004:0010), а також прилеглі комунальні землі.

3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі у Бучанському районі Київської області

На території земельної ділянки, що є об'єктом проектування, розміщені об'єкти нерухомого майна, право власності на які підтверджено у встановленому порядку. Будь-які правові обмеження або обтяження у використанні цієї землі відсутні, що створює сприятливі умови для ефективного її використання за призначенням.

До складу виконаних робіт входили топографо-геодезичні зйомки із застосуванням сучасного GNSS-обладнання системи System.NET, що забезпечує точність вимірювань до 0,05 м. У процесі зйомки було визначено координати поворотних точок меж земельної ділянки загальним периметром 1542,26 м. Також було підготовлено кадастровий план у масштабі 1:5000, що відображає просторове розміщення ділянки та суміжних об'єктів. Завершальним етапом стало розроблення повного комплексу технічної документації, яка включає 19 розділів із відповідними схемами, експлікаціями та пояснювальною запискою.

Основними елементами забудови є нежилі будівлі та споруди за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, м. Вишневе, вул. Чорновола, будинок 54. Майно зареєстроване під номером 3275025. Згідно з технічним описом, приміщення літ. «А» було розширене на 77,4 кв.м відповідно до рішення Вишневої міської ради від 21 жовтня 2003 року № 90/43. У складі комплексу наявні основні виробничі площі, зокрема склад

(74,4 кв.м), пилорама (213,5 кв.м) та вбиральня (34,9 кв.м). Також на території розташовані інфраструктурні елементи: трансформаторна підстанція, естакада, пожежний водозбірник, колодязь, вигрібна яма, бетонні стовпи, хвіртка, ворота (№ 1, 3, 5, 7) та огорожі (№ 2, 6), що забезпечують повноцінне функціонування об'єкта. З технічного погляду земельна ділянка характеризується наявністю розвиненої інфраструктури, що включає існуючі промислові споруди: виробничі цехи, складські приміщення та адміністративну будівлю із загальною площею понад 2000 м². Будь-які правові чи фізичні обмеження щодо використання ділянки відсутні — не зафіксовано сервітутів, арештів майна, охоронних зон або екологічних застережень. Роботи зі зняття або переміщення ґрунтового покриву не передбачаються, що свідчить про стабільний і підготовлений характер території для подальшого використання.

Окремо зареєстровані нежилі приміщення за адресою вул. Чорновола, 54-а, які мають реєстраційний номер 10238354. До їх складу входять будівлі літерами «З» (84,9 кв.м), «К» (25,4 кв.м), «Л» (9,7 кв.м), «Н» (151,7 кв.м) та «Д» (484,1 кв.м), що є частиною промислово-логістичної структури ділянки.

Приміщення адміністративної будівлі (літ. «А») мають розгалужену внутрішню структуру. На першому поверсі розташовані тамбур, кладова, коридор і ряд кабінетів різної площі — від 5,0 до 27,1 кв.м. Загальна площа поверху становить 392,1 кв.м, з яких 308,4 кв.м — основні приміщення, а 83,7 кв.м — допоміжні. На другому поверсі розміщено сходову клітку, декілька коридорів, кабінети та допоміжні приміщення, зокрема вбиральні й кладову, загальною площею 97,9 кв.м.

Також на території наявні будівлі та споруди інших літературних позначень (зокрема, літ. «Б»), у яких розміщено коридори, роздягальні, душові, вбиральні, технічні приміщення та склади різної площі — від 5,3 до 290,6 кв.м. Загальна структура забудови свідчить про добре налагоджену

організацію простору з урахуванням виробничих, адміністративних та побутових потреб.

Комплекс будівель і споруд має завершений вигляд, а їх технічний стан та правовий статус дозволяють розглядати дану ділянку як стабільний об'єкт для подальшого функціонування або розвитку у межах чинного цільового призначення. У результаті проведення проектних робіт межі земельної ділянки були погоджені із суміжними землекористувачами що підтверджує відсутність територіальних суперечок.

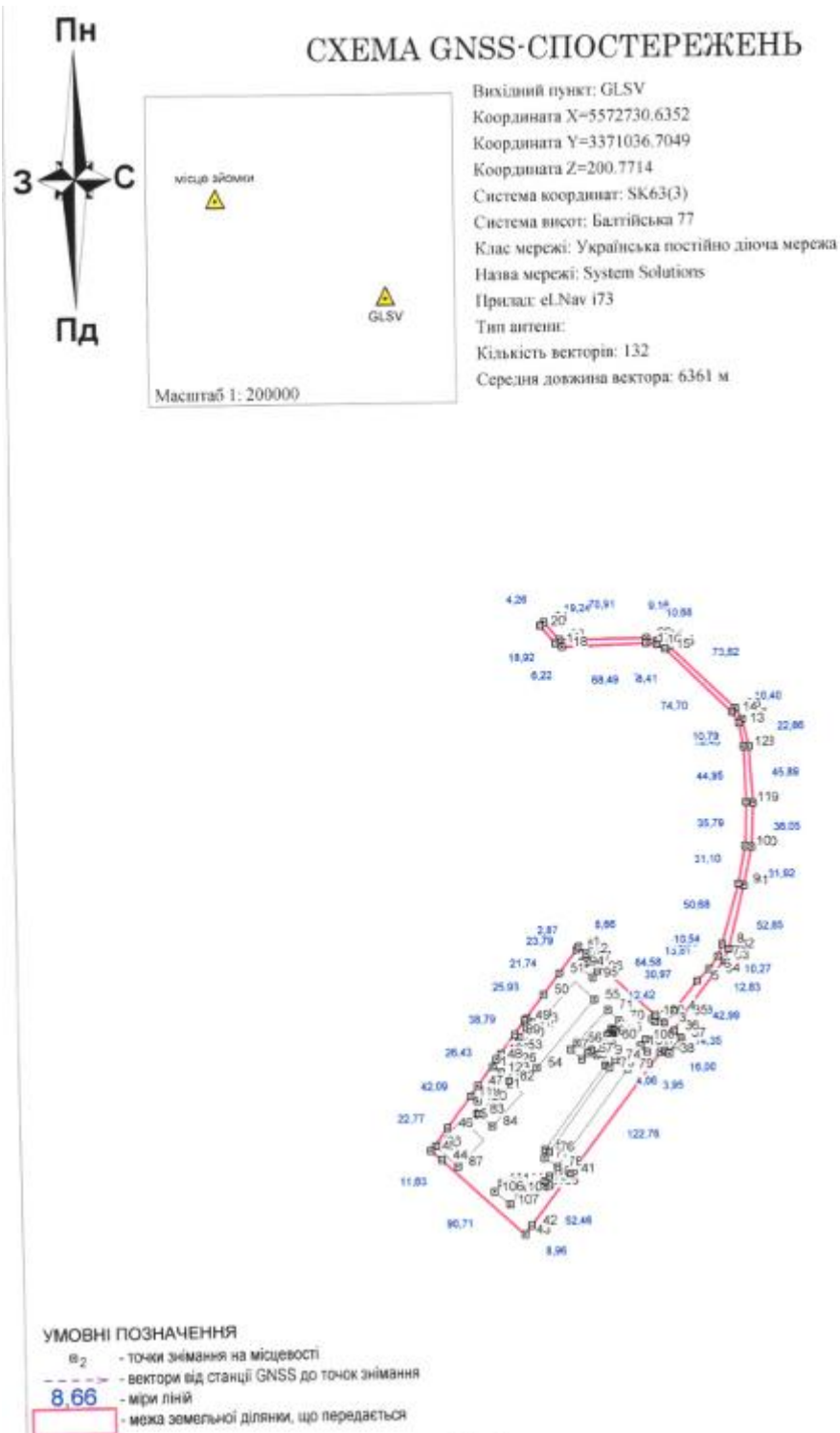


Рис. 3.3. Винесення меж земельної ділянки 3222486200:04:001:0028

Межі закріплено на місцевості встановленням межових знаків відповідно до вимог статті 55 Закону України "Про землеустрій". Відомості про ділянку офіційно внесено до Державного земельного кадастру, що засвідчено витягом, зареєстрованим 20 червня 2024 року за номером НВ-

7100412612024. Також відсутні сервітути, охоронні зони, екологічні обмеження.

3.3. Формування обмежень у використанні земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі

Обмеження у використанні земельних ділянок є ключовим елементом як земельного, так і містобудівного регулювання. Вони впроваджуються з метою забезпечення безпечного, ефективного й екологічно збалансованого користування територіями, а також для збереження природних ресурсів, охорони об'єктів культурної спадщини та дотримання громадських інтересів. Найпоширенішими прикладами таких обмежень є охоронні зони інженерних мереж (електропостачання, газо- та водогонів), прибережні захисні смуги, санітарні й санітарно-захисні зони, території з особливим режимом землекористування (природно-заповідний фонд, військові об'єкти) та обмеження, що регулюються містобудівною документацією, включаючи плани зонування, генеральні плани тощо.

Щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3222410600:01:004:0005, розташованої за адресою: Київська область, Бучанський район, м. Вишневе, вулиця Чорновола, 54а, у наданих документах – зокрема, у Витягу з Державного земельного кадастру та Технічній документації із землеустрою – наведено пряму інформацію щодо статусу обмежень. У пункті 13 Технічної документації, що містить розділ "Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель", офіційно зазначено: "Обмеження та обтяження на земельній ділянці відсутні".

Це означає, що на дату складання документації для зазначеної ділянки не зареєстровано жодних юридичних чи функціональних обмежень — таких як арешти, сервітути, охоронні зони чи санітарні відстані. Таким чином,

територія вільна від будь-яких правових або містобудівних обмежень, що можуть впливати на її цільове призначення або режим використання.

ВИСНОВКИ

Об'єктом роботи було процес формування земельної ділянки для розміщення будівель і споруд підприємств промисловості на території м. Вишневе Бучанського району Київської області

В першому розділі були досліджені всі теорико-методологічні основи щодо використання земель промисловості, основні принципи використання цих земель. Розписаний порядок в якому проводиться розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості. У завершенні першого розділу було визначено всі методологічні підходи з формування земельних ділянок на яких розміщені об'єкти промисловості. В другому розділі визначався стан та способи використання земель промисловості, режими використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі. Був виявлений вплив різних форм господарювання використання земель промисловості

У третьому розділі безпосередньо визначалась ефективність використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі. Характеристика об'єкта проектування а це земельна ділянка розташована в межах населеного пункту м. Вишневе, вул. Чорновола, 54а, Бучанського району Київської області. Категорія земель згідно з основним цільовим призначенням — землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (код 900). Цільове призначення — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (шифр 11.02 згідно з класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок). За класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) ділянка належить до земель під будівлями та спорудами промислових підприємств і має площу 2,3576 га. Межі земельної ділянки встановлено шляхом безпосереднього обстеження на місцевості, погоджено з суміжними землекористувачами та власниками, що зафіксовано у відомостях

про встановлені межові знаки. Межі земельної ділянки проходять по сходоходу.

Була визначена розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки, а також формування обмежнь у використанні земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі. Таким чином, виконана робота є прикладом комплексного підходу до землепорядного забезпечення промислового будівництва. Вона демонструє, як поєднання нормативно-правової бази, інженерної практики та господарської доцільності дозволяє ефективно формувати земельні ділянки для потреб стратегічних галузей промисловості. Отримані результати можуть бути використані як практичний приклад для аналогічних проєктів в інших містах України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Види обмежень на використання земельної ділянки: URL: <https://ukrgeokart.com.ua/uk/statti/vidyi-ogranicheniy-na-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka/?utm> (дата звернення 23.06.2025).
2. Державна служба статистики України: URL: <https://ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 23.06.2025).
3. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення 23.06.2025).
4. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 р. № 1264-ХІІ: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення 23.06.2025).
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 23.06.2025).
6. Земельний кодекс України. Стаття 65. Визначення земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення: URL: https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_stattya_65/?utm (дата звернення 23.06.2025).
7. Земельний кодекс України. Стаття 66. Землі промисловості: URL: https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_stattya_66/ (дата звернення 23.06.2025).
8. Лісова Т.В. Методологічні засади використання земель: URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7598/1/Lisova_Vup_6_20_14.pdf (дата звернення 23.06.2025).
9. Методологія використання земель промисловості територіальних громад: URL: <https://repository.knuba.edu.ua/items/8a7acc7c-3c36-4778-9812-972a8b4c3294> (дата звернення 23.06.2025).

10. Міністерство аграрної політики та продовольства України: URL: <https://minagro.gov.ua/> (дата звернення 23.06.2025).
11. Наукові засади використання земель за правовим режимом: URL: <https://dglip.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/45b4c2c6-8b64-4497-9b9a-9171ce4510ad/content> (дата звернення 23.06.2025).
12. Порядок розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок: URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/6544751?utm> (дата звернення 23.06.2025).
13. Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 102: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/102-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 23.06.2025).
14. Про надання юридичним та фізичним особам дозволу на розробку проєктів землеустрою: URL: <https://www.khm.gov.ua/uk/content/pro-nadannya-yurydychnym-ta-fizychnym-osobam-dozvolu-na-rozrobku-proektiv-zemleustroyu-53?utm> (дата звернення 23.06.2025).
15. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки: URL: <https://legaid.wiki/index.php/> (дата звернення 23.06.2025).
16. Розвиток форм господарювання та ефективність виробництва у сільському господарстві Хмельниччини: URL: <https://magazine.faaf.org.ua/rozwitok-form-gospodaryuvannya-ta-efektivnist-virobnictva-u-silskomu-gospodarstvi-hmelnichchini.html?utm> (дата звернення 23.06.2025).
17. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П., Трофименко Н.В. Земельні ресурси та їх використання. Навчальний посібник.
18. Установлення санітарно-захисної зони підприємства та коригування її розмірів: URL: <https://ecologiya.com.ua/articles/73275-48>

[ustanovlennya-sanitarno-zakhysnoyi-zony-pidpryyemstva-ta-koryhuvannya-yiyi-rozmiriv](#) (дата звернення 23.06.2025).

19. Українська аграрна реформа та аграрний сектор: URL: https://osvita.ua/vnz/reports/gov_reg/17904/?utm (дата звернення 23.06.2025).

20. Як обрати та оформити землю під будівництво промислового підприємства: URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/214571_yak-obrati-ta-oformiti-zemlyu-pd-budvnitstvo-promislovogo-pdprimstva?utm (дата звернення 23.06.2025).

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

ВІДОМІСТЬ вирахування площі земельної ділянки

Землекористувач: **ВИШНЕВА МИСЬКА РАДА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**
 Адреса земельної ділянки: **Київська область, Бучанський район, м. Вишневе, вул. Чорновола, 54а**

№	Координати		Різниця		Добутки	
	X	Y	X(k-1) - X(k+1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
1	5575919.81	3365530.19	5.93	6.31	35184054.0011	19957594.0267
2	5575913.88	3365536.5	63.25	68.5	381950100.78	212870183.625
3	5575856.56	3365598.69	47.76	70.12	390979061.9872	160740993.4344
4	5575866.12	3365606.62	-33.44	27.65	154172698.218	-112545885.3728
5	5575890	3365626.34	-33.63	29.5	164488755	-113186013.8142
6	5575899.75	3365636.12	-19.88	17.32	96574583.67	-66908846.0556
7	5575909.88	3365643.66	-20.06	11.07	61725322.3716	-67514811.8196
8	5575919.81	3365647.19	-58.56	17.81	99307131.8161	-197092299.4464
9	5575968.44	3365661.47	-79.13	20.34	113415198.0696	-266324792.1211
10	5575998.94	3365667.53	-66.25	7.65	42666391.891	-222975473.8625
11	5576034.69	3365669.12	-80.68	0.19	1059446.5911	-271542184.6016
12	5576079.62	3365667.72	-64.06	-4.78	-26653660.5636	-215604674.1432
13	5576098.75	3365664.34	-28.38	-8.94	-49850322.825	-95517553.9692
14	5576108	3365658.78	-61.44	-59	-328990372	-206786075.4432
15	5576160.19	3365605.34	-55.94	-60.28	-336130936.2532	-188271962.7196
16	5576163.94	3365598.5	-4.81	-15.18	-84646168.6092	-16188528.785
17	5576165	3365590.16	0.69	-76.81	-428305233.65	2322257.2104
18	5576163.25	3365521.69	-1.38	-73.85	-411799656.0125	-4644419.9322
19	5576166.38	3365516.31	-17.5	-17.69	-98642363.2622	-58896535.425
20	5576180.75	3365504	-17.37	-9.28	-51746957.36	-58458804.48
21	5576183.75	3365507.03	11.63	15.53	86598133.6375	39140846.7589
22	5576169.12	3365519.53	14.5	83.41	465108266.2992	48800033.185
23	5576169.25	3365590.44	1.87	79.85	445257114.6125	6293654.1228
24	5576167.25	3365599.38	7.06	18.34	102266907.365	23761131.6228
25	5576162.19	3365608.78	56.25	62.31	347450666.0589	189315493.875
26	5576111	3365661.69	60.13	58.22	324641182.42	202377237.4197
27	5576102.06	3365667	31.25	10.28	57322329.1768	105177093.75
28	5576079.75	3365671.97	68.12	7.66	42712770.885	229269574.5964
29	5576033.94	3365674.66	81.81	0.75	4182025.455	275345843.9346
30	5575997.94	3365672.72	67.13	-9	-50183961.46	225937609.6936
31	5575966.81	3365665.66	82.32	-20.19	-112578769.8939	277061597.1312
32	5575915.62	3365652.53	60.5	-17.47	-97411245.8814	203621978.065
33	5575906.31	3365648.19	19.56	-12.06	-67245430.0986	65832078.5964
34	5575896.06	3365640.47	44.06	-34.28	-191141716.9368	148290119.1082
35	5575862.25	3365613.91	46.06	-34.03	-189746592.3675	155020176.6946
36	5575850	3365606.44	18.19	-1.88	-10482598	61220381.1436
37	5575844.06	3365612.03	18.56	-4.25	-23697337.255	62465759.2768
38	5575831.44	3365602.19	10.18	-13.09	-72987633.5496	34261830.2942
39	5575833.88	3365598.94	-1.31	-7.03	-39198112.1764	-4408934.6114
40	5575832.75	3365595.16	98	-79.19	-441550195.4725	329828325.68
41	5575735.88	3365519.75	138.25	-107.66	-600263724.8408	465283105.4375
42	5575694.5	3365487.5	48.5	-37.69	-210147925.705	163226143.75
43	5575687.38	3365482.06	-54.44	-72.06	-401784032.6028	-183216843.3464
44	5575748.94	3365415.44	-89.43	-75.16	-419184805.3092	-233660793.9992
45	5575756.81	3365406.88	-26	5.22	29105450.5482	-87500578.88
46	5575774.94	3365420.66	-51.69	39.18	218458862.1492	-173958593.9154

37

	X	Y	X(k-1) - X(k+1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
47	5575808.5	3365446.06	-54.87	41.03	228775422.755	-184662025.3122
48	5575829.81	3365461.69	-52.31	38.94	217122812.8014	-176047301.0039
49	5575860.81	3365485	-51.5	39.19	218517985.1439	-173322477.5
50	5575881.31	3365500.88	-37.69	29.19	162759975.4389	-126845728.1672
51	5575898.5	3365514.19	-36.07	27.78	154898460.33	-121394096.8333
52	5575917.38	3365528.66	-21.31	16	89214678.08	-71719415.7446
1	5575919.81	3365530.19	-2.43	1.53	8531157.3093	-8178238.3617
			Сума: 0.000	Сума: 0.000	Сума: 47152.756300	Сума: 47152.756300
					Площа: 2.3576 га	Площа: 2.3576 га

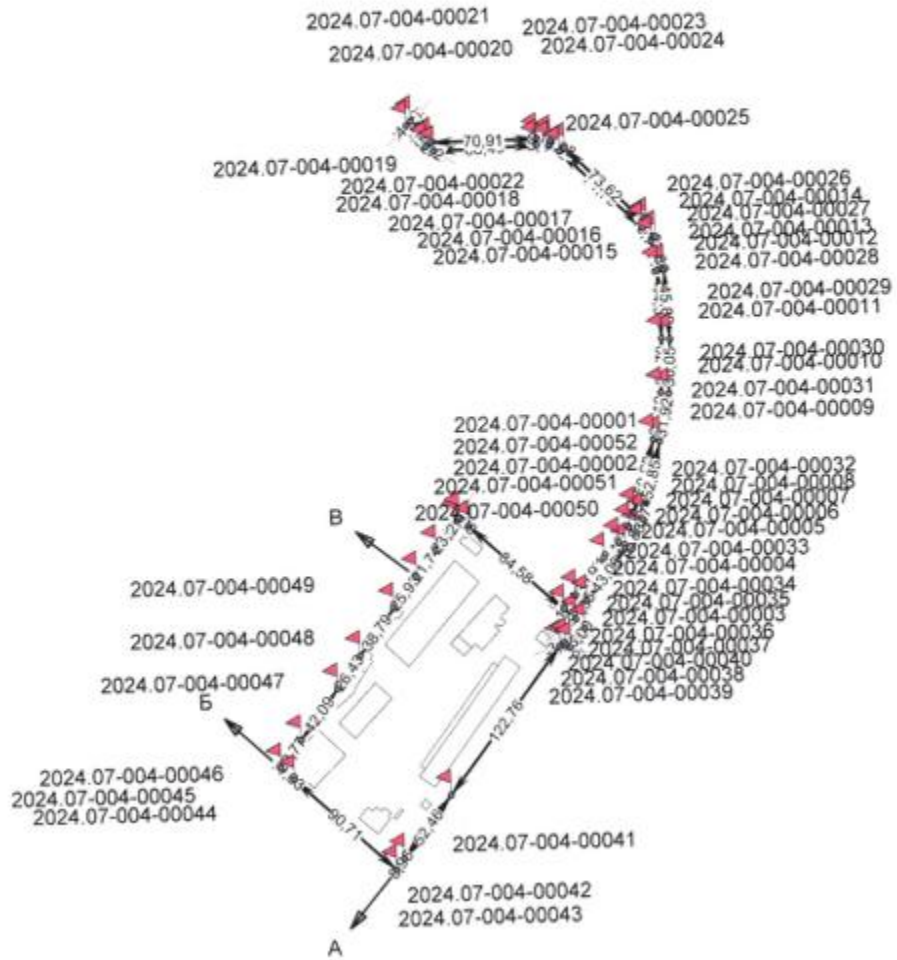
ДОДАТОК Б

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДДЬ			
№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	2,3576
1	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,1571
2	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0588
3	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0088
4	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,1233
5	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0319
6	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0537
7	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0747
8	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0077
9	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0092
10	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0047
11	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0027
12	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0216
13	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0014
14	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0251
15	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0095
16	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	1,7661
17	011.01	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	0,0014

ДОДАТОК В

СХЕМА

прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості



ДОДАТОК Г

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СТОРУД

вулиця (прим. дов. площі) Морновола № 54а
 місто (сільське, село) Винниче
 район Київ-Світлоширський, область Київська



Схематичний план ділянки для використання як земельної ділянки

Експлікація до снесити розташування будівель та стурод

Ціна земельної ділянки (№1, 2) т.к.

Ділянка або номер по плану	Назва будівель та стурод	Місця для розміщення будівель та стурод	Площа земельної ділянки (№1, 2) т.к.	Площа земельної ділянки (№1, 2) т.к.	Площа земельної ділянки (№1, 2) т.к.	Площа земельної ділянки (№1, 2) т.к.	Площа земельної ділянки (№1, 2) т.к.
1	2	3	4	5	6	7	8
А	Адміністративна будівля	427	6403	14			
Б	Склад						
В	Склад						
Г	Будівля будинку						
Д	Склад						
Е	Арматурний склад						
Ж	Склад						
З	Склад						
И	Склад						
Й	Будівля стурод						
М	Склад						
Н	Пилорама						
О	Виробничий						
П	Шанс						
С	Трансформаторна підстанція						
Т	Панель						
У	Панель						
№1-7	Об'єкти						
№8	Склад						
№9	Положковий склад будинку						
№10	Котельня						
№11	Виробничий						
№12-13	Тік стурод						