

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і  
управління територіями**

**Кафедра землеустрою і кадастру**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

**на тему:**

Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для  
будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині

Литвиненко Тамари Олегівни

(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Рівень плагіату – \_\_\_\_\_

Член експертної комісії з виявлення та  
запобігання академічного плагіату

к.т.н., Литвиненко І.В. \_\_\_\_\_  
(підпис)

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет геоінформаційних систем і  
управління територіями**

**Кафедра землеустрою і кадастру**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Завідувач кафедри

\_\_\_\_\_ Ольга ПЕТРАКОВСЬКА

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 року

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для  
будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині

(назва)

*Я як здобувач вищої освіти  
КНУБА*

*розумію і підтримую політику  
закладу з академічної  
доброчесності.*

*Я не надавав(-ла) і не одержував  
(-ла)*

*недозволену допомогу під час  
підготовки*

*цієї роботи. Використання ідей,  
результатів і текстів інших  
авторів мають посилання на  
відповідне джерело.*

Здобувач Литвиненко Тамара Олегівна  
\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я та по батькові  
повністю)

193 Геодезія та землеустрій  
(спеціальність)

Землеустрій та кадастр  
(освітня програма)

Група ЗІК-23м

Керівник Литвиненко Ірина Валентинівна  
\_\_\_\_\_ (прізвище ініціали)

К.т.н.  
(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент д.т.н., проф. Петраковська О. С.  
\_\_\_\_\_ (прізвище ініціали)

*Ідентичність підтверджую*

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Геоінформаційних систем і управління територіями

Випускова кафедра: Землеустрою й кадастру

Ступінь вищої освіти: Магістр

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Землеустрій та кадастр

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
**Завідувач кафедри**  
**землеустрою і кадастру**

Петраковська Ольга Сергіївна  
“\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2024 року

**З А В Д А Н Н Я**  
**ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**  
**ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ МАГІСТР**

Литвиненко Тамара Олегівна  
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи

Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється  
для будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині  
затверджена наказом ректора КНУБА № 1997/2 від “17”09.2024 року

2. Керівник роботи к.т.н., Литвиненко Ірина Валентинівна

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Термін подання здобувачем роботи до захисту 21.11.2024

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Законодавче та нормативно-правове забезпечення щодо зміни цільового  
призначення земельних ділянок

Р.2. Комплексний аналіз земель для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі

Р.3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та  
обслуговування об'єктів торгівлі у Чернігівській області місті Ніжині

Р.4. Процедура державної реєстрації земельної ділянки в ДЗК та реєстрації прав на  
земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав

Р.5 ГІС-технології у проєктах відведення земельних ділянок

## 5. Графічний матеріал за розділами:

- Р.1. Законодавче забезпечення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення
- Р.2. Нормативне забезпечення проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення
- Р.3. Нормативно-правове регулювання комерційної діяльності та організація земельної ділянки підприємств торгівлі
- Р.4. Склад земель житлової та громадської забудови
- Р.5. Класифікація об'єктів комерційної торгівлі
- Р.6. Алгоритм внесення відомостей до державного земельного кадастру про цільове призначення земельної ділянки
- Р.7. Розміщення об'єктів торгівлі в межах населених пунктів Чернігівської області
- Р.8. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
- Р.9. Функціональне використання територій в зоні розташування земельної ділянки
- Р.10. Вихідна земельно-кадастрова інформація
- Р.11. Схема винесення в натуру меж земельної ділянки ( топографо-геодезичні роботи )
- Р.12. Обмеження у використанні земель
- Р.13. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
- Р.14. Державна реєстрація земельної ділянки в ДЗК
- Р.15. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку
- Р.16. Застосування ГІС-технологій при розробці проєкту землеустрою

## 6. Консультанти розділів кваліфікаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.	К.т.н., проф. Михальова М. Ю.	21.11.2024 р.	
Розділ 3.			
Розділ 4.			
Розділ 5.			

## 7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розробка розділу 1	16.09.2024
Розробка розділу 2	25.09.2024
Розробка розділу 3	02.10.2024
Розробка розділу 4	15.10.2024
Розробка розділу 5	02.11.2024
Остаточне оформлення роботи	10.11.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	18.11.2024
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	21.11.2024
Направлення роботи на рецензування	25.11.2024

8. Дата видачі завдання 10.08.2024

*Керівник к.т.н., Литвиненко І. В.*

*Здобувач Литвиненко Тамара Олегівна*

<b>РЕЗЮМЕ</b> (summary) <i>до атестаційної випускної роботи студента:</i>		<b>Литвиненко Тамари Олегівни</b>	
<i>Назва ВНЗ</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині		
<i>Освітній ступінь</i>	Магістр за освітньо-професійною програмою навчання		
<i>Факультет</i>	Геоінформаційних систем і управління територіями		
<i>Кафедра</i>	Землеустрою та кадастру		
<i>Спеціальність</i>	193 Геодезія та землеустрій		
<i>Спеціалізація</i>	Землеустрій і кадастр		
<i>Керівник</i>	Доц., к.т.н., Литвиненко Ірина Валентинівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>Пояснювальна записка, стор.</i>	<i>Розділів</i>	<i>Креслень формату А1</i>
	86	5	16
<i>Розділ 1</i>	Опис основних нормативно-правових актів, що регулюють процес зміни цільового призначення земельних ділянок		
<i>Розділ 2</i>	Комплексний аналіз земель для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі		
<i>Розділ 3</i>	Складання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі у Чернігівській області місті Ніжині		
<i>Розділ 4</i>	Опис процедури державної реєстрації земельної ділянки в ДЗК та реєстрації прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав		
<i>Розділ 5</i>	ГІС-технології у проєктах відведення земельних ділянок		
<i>Висновки по роботі:</i>	Проаналізовано нормативно-правову базу при розробці проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Проведено оцінку території під об'єкти торгівлі, що відповідає сучасним вимогам раціонального землекористування. Третій розділ містить практичну реалізацію проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Деталізовано алгоритми дій та основні документи, необхідні для успішної реєстрації. Окрему увагу приділено впровадженню ГІС-технологій у процесах проєктування, що значно підвищує точність та ефективність робіт із землеустрою.		
<b><u>Ключові слова:</u></b>  <b><u>Keywords</u></b>	земельна ділянка, проєкт землеустрою, кадастровий план, ГІС-технології, зміна цільового призначення, земельні відносини.  <b><u>Keywords:</u></b> land plot, land management project, cadastral plan, change of purpose, GIS technologies, land relations.		

## ЗМІСТ

ЗМІСТ .....	7
ВСТУП.....	8
<b>РОЗДІЛ I. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....</b>	<b>11</b>
1.1.    Нормативно-правова база стосовно зміни цільового призначення земельної ділянки.....	11
1.2.    Особливості щодо зміни цільового призначення земельних ділянок під час військового стану в Україні .....	14
<b>РОЗДІЛ II. КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ .....</b>	<b>20</b>
2.1. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі .....	20
2.2. Дослідження категорій земель для розміщення об'єктів торгівлі.....	28
2.3. Вимоги та норми щодо відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі .....	33
<b>РОЗДІЛ III. ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ У ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ МІСТІ НІЖИН .....</b>	<b>38</b>
3.1.Характеристика земельної ділянки .....	38
3.2.Проведення топографо-геодезичних робіт .....	44
3.3.Створення кадастрового плану.....	53
3.4.Порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою .....	56
<b>РОЗДІЛ 4. ПРОЦЕДУРА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЗК ТА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ .....</b>	<b>59</b>
4.1. Порядок реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі .....	59
4.2. Етапи реєстрації земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно .....	62
<b>РОЗДІЛ 5. ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ У ПРОЄКТАХ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....</b>	<b>66</b>
5.1.    Застосування ГІС–технологій у сфері землеустрою та земельного кадастру.....	66
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>85</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ .....</b>	<b>87</b>

## ВСТУП

Формування земельних ділянок із метою зміни їхнього цільового призначення є важливим завданням землеустрою, що обумовлено динамічним розвитком міст, урбанізацією та зростанням потреб у розвитку інфраструктури.

Особливої актуальності це набуває у контексті забезпечення сталого використання земельних ресурсів та реалізації економічних і соціальних інтересів громади. У цьому зв'язку дослідження формування земельної ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів торгівлі в місті Ніжині є актуальним і своєчасним.

*Актуальність теми* зумовлена потребою у збалансованому розвитку міської інфраструктури, оптимальному використанні земельних ресурсів та вдосконаленні процесів землеустрою.

Торгівельні об'єкти є важливими елементами міської інфраструктури, які впливають на соціально-економічний розвиток громади, створюють робочі місця та підвищують якість життя населення. При цьому, зміна цільового призначення земель потребує врахування багатьох законодавчих, екологічних, економічних та просторових аспектів, що робить це питання комплексним і багатогранним.

*Мета дослідження* полягає у розробці та обґрунтуванні процесу формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та експлуатації об'єктів торгівлі в місті Ніжині, з урахуванням нормативно-правових, технічних і просторових вимог.

*Для досягнення мети були поставлені такі завдання:*

1. Дослідити сучасний стан законодавчого забезпечення зміни цільового призначення земель в Україні.
2. Визначити особливості формування земельної ділянки під час зміни її цільового призначення.
3. Проаналізувати чинники, які впливають на вибір земельних ділянок для комерційного будівництва в міських умовах.

**Об'єкт дослідження** – процес формування земельної ділянки з подальшою зміною її цільового призначення.

Цей об'єкт охоплює широкий спектр аспектів, які стосуються управління земельними ресурсами, просторового планування, землевпорядних процедур та нормативно-правового регулювання. Він включає:

1. Територіальну організацію земельних ділянок: аналіз їх розташування, межування, інфраструктурного забезпечення та відповідності цільового призначення існуючим містобудівним планам.

2. Соціальні аспекти: вплив зміни використання земель на розвиток міської території, створення нових робочих місць, поліпшення доступності комерційних послуг для населення.

3. Технічні та просторові особливості: врахування фізико-географічних характеристик ділянок, їхнього поточного стану.

Об'єкт дослідження також враховує актуальні виклики та обмеження, такі як воєнний стан в Україні, що вносить корективи у регуляторну базу та пріоритети використання земельних ресурсів.

**Предмет дослідження** – нормативно-правові та технічні аспекти зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва об'єктів торгівлі в міських умовах.

Проблема дослідження полягає в недостатній ефективності існуючих підходів до зміни цільового призначення земельних ділянок для потреб будівництва та експлуатації об'єктів торгівлі в умовах сучасного міського середовища.

Зокрема, ця проблема включає кілька ключових аспектів:

1. Відсутність систематизованого підходу до планування: формування земельних ділянок для комерційних об'єктів часто відбувається без врахування інтегрованого розвитку територій, що створює проблеми для інфраструктурного забезпечення та гармонійного функціонування міського простору.

2. Соціально-екологічні ризики: зростання комерційного будівництва без належного врахування екологічних і соціальних чинників може погіршувати якість життя мешканців.
3. Обмеженість фінансово-економічних обґрунтувань: недооцінка економічної вигоди від зміни цільового призначення земель для комерційної торгівлі призводить до неефективного використання міських територій.

Підстави і вихідні дані для проєкту включають:

- Земельна ділянка, що знаходиться за адресою: Чернігівська область, Ніжинський район, м. Ніжин, вул. Набережна 11а.
- чинне земельне законодавство України, зокрема Земельний кодекс України та нормативні акти щодо зміни цільового призначення земель;
- містобудівна документація міста Ніжина.

Отримані результати дозволяють удосконалити процес зміни цільового призначення земельних ділянок, забезпечуючи при цьому раціональне використання земельних ресурсів, підвищення ефективності міського планування та економічної доцільності використання землі.

Таким чином, вибір теми дипломної роботи зумовлений необхідністю вирішення нагальних проблем землекористування, пов'язаних зі зміною цільового призначення земель у міських умовах, що сприятиме розвитку інфраструктури та підвищенню якості міського середовища.

## **РОЗДІЛ І. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **1.1. Нормативно-правова база стосовно зміни цільового призначення земельної ділянки**

Процес зміни цільового призначення земельної ділянки є важливою складовою землекористування, що регулюється законодавчими актами на національному та місцевому рівнях. Відповідність процедури зміни цільового призначення вимогам законодавства є обов'язковою умовою для забезпечення правомірності використання земельних ресурсів.

З огляду на це, ретельний аналіз нормативно-правової бази, яка регулює ці процеси, є невід'ємною частиною будь-якого проєкту, пов'язаного зі зміною цільового використання земель. Законодавство України визначає чіткі механізми та вимоги до зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи положення Земельного кодексу, закони, постанови Кабінету Міністрів України.

Водночас важливу роль відіграють рішення органів місцевого самоврядування, що враховують специфіку регіонів і розроблені з урахуванням місцевих планів розвитку територій.

Основою серед нормативно-правової бази, що регулює питання щодо зміни цільового призначення земельних ділянок є:

1. Земельний кодекс України [1] є головним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні.

Головною статтею, що регламентує зміну цільового призначення земельних ділянок, забезпечуючи її відповідність з місцевими та державними планами розвитку є стаття 20 ЗКУ.

Дана стаття пояснює, що зміна цільового призначення земельної ділянки потребує погодження, у разі:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі - із землекористувачем, застагодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально);
- земельна ділянка має спеціальний статус, тобто відноситься до категорій земель, наприклад, до земель природно-заповідного фонду, лісогосподарських або сільськогосподарських);
- якщо ділянка розташована в охоронних або заповідних зонах. У випадку земель, що знаходяться в історичних, природоохоронних або екологічно значущих зонах, зміна призначення потребує погодження з відповідними органами, що опікуються охороною цих територій.

Також відповідно статті 20 ЗКУ: «земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності і відносяться до категорій земель житлової та громадської забудови на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою» [1].

Наступним, не менш важливим законодавчим актом в питанні зміни цільового призначення є:

## 2. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [2].

Цей закон визначає порядок розробки та затвердження містобудівної документації, яка є основою для планування використання земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земель повинна відповідати містобудівній документації, зокрема генеральним планам населених пунктів та детальним планам територій. Закон також встановлює вимоги до забезпечення інтеграції змін у земельному використанні із загальною концепцією розвитку територій.

Хотілось би зауважити, що у статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2], затверджено, що зміна цільового призначення земельної ділянки дозволяється лише, якщо дотримано правило стосовно співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, окрім того, що описано в частині 3 статті 20 ЗКУ [1]. Використання землі не за призначенням карається законом.

### 3. Закон України "Про охорону земель» [3].

Даний закон забезпечує правові механізми захисту та раціонального використання земельних ресурсів. У контексті зміни цільового призначення земель, він регулює питання збереження екологічної рівноваги, запобігання деградації земель та забрудненню довкілля. Цей закон впливає на рішення щодо зміни призначення ділянок, особливо якщо це стосується екологічно чутливих зон або земель, що підлягають охороні.

У процесі зміни цільового призначення земельної ділянки, крім законодавчих актів, значну роль відіграють підзаконні акти та постанови, що деталізують і конкретизують процедури, передбачені законами. Ці акти встановлюють правила та механізми реалізації законодавчих положень і регулюють технічні та процедурні аспекти в процесі землеустрою та кадастру.

Ось ключові підзаконні акти, які можуть бути корисними в рамках зміни цільового призначення земельної ділянки:

#### 1. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" [4]

Цей документ регулює ведення Державного земельного кадастру і встановлює процедури внесення даних про земельні ділянки, зокрема про їх цільове призначення. Постанова визначає механізми подачі заяв, затвердження документації та внесення змін до кадастру після зміни цільового призначення земельної ділянки.

Також регулює взаємодію між землепорядниками, кадастровими реєстраторами та органами місцевого самоврядування.

Не менш важливими є локальні нормативно-правові акти, ухвалені органами місцевого самоврядування, у нашому випадку це є витяг із Рішення "Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою та проєктів землеустрою, внесення зміни в рішення міської ради, припинення права користування земельною ділянкою, надання земельної ділянки в користування оренди".

Вони конкретизують і регулюють окремі аспекти земельних відносин на місцевому рівні та забезпечують виконання державної політики у сфері земельного устрою.

На основі цього рішення виконується розробка відповідної землевпорядної документації, яка необхідна для внесення змін до кадастру та офіційного оформлення зміни призначення ділянки.

## **1.2. Особливості щодо зміни цільового призначення земельних ділянок під час військового стану в Україні**

Під час військового стану в Україні змінюється правове регулювання багатьох аспектів, включаючи земельні відносини. Особливості щодо зміни цільового призначення земель різних категорій набувають ще більшого значення, оскільки держава та громади змушені адаптуватися до нових умов та потреб, пов'язаних із забезпеченням національної безпеки, захисту цивільного населення та мобілізаційними процесами.

26 лютого 2024 року Президент України підписав Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України" [5].

Деякі процедури спрощуються або ж надаються додаткові повноваження органам влади для оперативного прийняття рішень. Закон має на меті спростити процес зміни цільового призначення земельних ділянок, що розташовані поза межами населених пунктів, відносно яких відсутні затверджена містобудівна документація на місцевому рівні.

Дані впровадження стосуються земельних ділянок, на яких передбачається розміщення таких об'єктів:

- промислових та складських будівель; [5]
- нежитлових сільськогосподарських будівель; [5]
- трубопроводів, лінії електронних комунікаційних мереж та електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та газопроводів); [5]
- комплексних промислових споруд (крім споруд підприємств, що здійснюють видобування, виробництво та переробку ядерних матеріалів, споруд підприємств і установок із збагачення та перероблення ядерного палива; споруд підприємств, призначених для термічного оброблення (спалювання) побутових відходів; атомних електростанцій) [5].

Зміна цільового призначення здійснюється:

- без дотримання вимог правил співвідношення видів цільового призначення земельних ділянок та видів функціонального призначення територій; [5]
- на підставі мотивованого висновку відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів. [5].

Але, вище зазначені впровадження не стосуються особливо цінних земель, тобто земель таких категорій: природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду, рекреаційного, оздоровчого, лісогосподарського призначення.

Отже спираючись на нормативно-правову базу, яка була згадана та описана раніше, порядок зміни цільового призначення земельної ділянки умовно можна поділити на декілька кроків, що зображені на *табл 1:1*:

Табл. 1.1



У нашій ситуації земельна ділянка перебуває у приватній власності, тож першим етапом є написання нотаріально засвідченої заяви від власника земельної ділянки на зміну цільового призначення заяви від виконавця подальших робіт про дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою та зміни цільового призначення земельної ділянки

У випадку, наприклад, зміни цільового призначення, яка перебуває у комунальній власності, дана процедура не є актуальною. В даній ситуації

потрібна заява від виконавця подальших робіт про дозвіл від сільської, селищної міської рад на виготовлення технічної документації и із землеустрою та зміни цільового призначення земельної ділянки.

Наступним кроком є укладання договору із землевпорядною організацією на розробку проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, де є сертифіковані інженери-землевпорядники.

Документація розробляється в межах терміну, визначеного в договорі, який зазвичай становить від 1 до 2 місяців. При цьому максимальний термін для підготовки документації із землеустрою не може перевищувати 6 місяців з моменту підписання договору.

Наступним етапом є затвердження проєкту зміни цільового призначення земельної ділянки. Після усієї розробки проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення він передається на затвердження до органів місцевого самоврядування. Далі йде очікування стосовно погодження або ж відмови. Затвердження документації для земельної ділянки, розташованої поза межами населеного пункту, проводиться районною державною адміністрацією.

Під час погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

- додаткові матеріали та документи, які не є частиною проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- надання погодження документації із землеустрою іншими органами виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено законодавством;
- проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.

Орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом місяця з моменту отримання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки прийняти рішення про його затвердження та зміну цільового призначення цієї ділянки.

Відмова у затвердженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути обґрунтована лише у випадку, якщо положення цього

проекту не відповідають вимогам законодавства, нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

У випадку відмови можливо оскаржити її через судовий процес.

До того ж, наявність затвердженого генерального плану, плану зонування чи детального плану території є принципіальним в моменті затвердження проекту зміни цільового призначення.

Якщо дана містобудівна документація наявна, то місцевій територіальній громаді треба отримати витяг з містобудівної документації. Цей документ підтвердить можливість зміни цільового призначення або ж навпаки - про неможливість такої зміни.

Після позитивного рішення органів місцевого самоврядування, тобто, затвердження проекту, він передається державному кадастровому реєстратору, який вносить відомості про зміну цільового призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

Внесення змін до земельного кадастру щодо зміни цільового призначення земельної ділянки проводиться безкоштовно. Інформація про нове цільове призначення ділянки вноситься до Державного земельного кадастру. Після здійснення змін власник може розпочати використання земельної ділянки згідно з новим цільовим призначенням.

При передачі державному кадастровому реєстратору до проекту додається обмінний файл XML. Дана процедура проводиться має буде виконана на протязі 14 днів.

У випадку, якщо земельна ділянка відноситься до категорії земель оборони зміна цільового призначення погоджується або з Міністерством оборони України, або з органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування [1].

Зміна цільового призначення особливо цінних земель є складним процесом, оскільки такі землі мають важливе значення для суспільства,

екології, сільського господарства та національної безпеки. Відповідно, процедура зміни їх цільового призначення регулюється суворими законодавчими обмеженнями та вимагає обов'язкового дотримання норм законодавства.

Землі, що відносяться до особливо цінних земель:

- землі природоохоронного фонду (заповідники, національні природні парки, заказники);
- землі, що мають унікальну родючість (наприклад, чорноземи);
- землі, які мають особливе значення для сільського господарства;
- землі, де розташовані пам'ятки культурної спадщини.

Законодавством визначено лише декілька випадків, коли допускається зміна цільового призначення особливо цінних земель, такі як:

- розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією;
- розміщення об'єктів промисловості на землях сільськогосподарського призначення, визначених пунктом "а" частини першої статті 150 Земельного Кодексу України;
- відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, визначених пунктами "а" і "б" частини першої статті 150 Земельного Кодексу України (сільськогосподарського призначення, торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовища у складі водно-болотних угідь міжнародного значення), до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення;
- реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями. [1].

## РОЗДІЛ II. КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ

### 2.1. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі

Якість міського середовища значною мірою визначається функціональним використанням територій.

У більшості міст України, в тому числі і на територіях житлових кварталів, зосереджено велику кількість підприємств, адміністративних і господарських установ, офісів, а також об'єктів, які обслуговують населення та задовольняють його комунальні й соціально-побутові потреби.

Багато з них знаходяться в житлових будівлях та мають спільний вхід для відвідувачів і мешканців, що вимагає системного оновлення планування й благоустрою, а також облаштування зручних підходів та під'їздів. Останнім часом активно розширюється мережа торгових точок, магазинів та кіосків роздрібної торгівлі, які часто розташовані безсистемно. Усі ці фактори підкреслюють потребу у вдосконаленні організації громадського обслуговування, зокрема у його більш раціональному розміщенні.

Варто відзначити, що дослідження у нашій країні проводилися нерегулярно і не мали практичного продовження. Окрім того, відсутні дослідження, присвячені формуванню та територіальній організації комерційної діяльності, яка в нашій державі активно розвивається. Частка зайнятості міського населення у комерційній та фінансовій сферах постійно зростає, і для багатьох вона стає основним джерелом доходу. Будівлі офісів та магазинів займають поки що невелику частку міських територій, проте значна їх частина сконцентрована в центральній частині міста.

Загалом, комерційну діяльність вирізняють за:

1. *За розміром та масштабом.* Що в свою чергу ділиться на:

- Малі об'єкти – кіоски, павільйони ;
- Середні об'єкти - магазини, супермаркети ;
- Великі об'єкти – гіпермаркети, торгові центри. [6]

## 2. За типом власності:

- Приватні - індивідуальні підприємці, корпорації ;
- Державні - державні торгові установи ;
- Змішані - партнерство держави і приватних інвесторів. [6]

## 3. За асортиментом товарів:

- Спеціалізовані магазини - продають один вид товару (одяг, взуття, техніку);
- Універсальні магазини - асортимент включає різні товари. [6]

## 4. За місцезоташуванням:

- Центральні міські райони ;
- Торгові зони на околицях міста. [6]

Торговельна діяльність становить окрему самостійну групу. Організація комерційної діяльності оцінюється з таких аспектів, як: використання міських територій (залежно від функцій), характер діяльності та види зайнятості.

Більш детальне вивчення роздрібної торгівлі заслуговує на увагу. У міських межах виділяють п'ять основних районів: центральний діловий район, периферійні торговельні центри, головні торговельні артерії, торговельні вулиці місцевого значення та окремі групи магазинів. В інших випадках існують два основних типи розміщення: лінійний і ядерний.

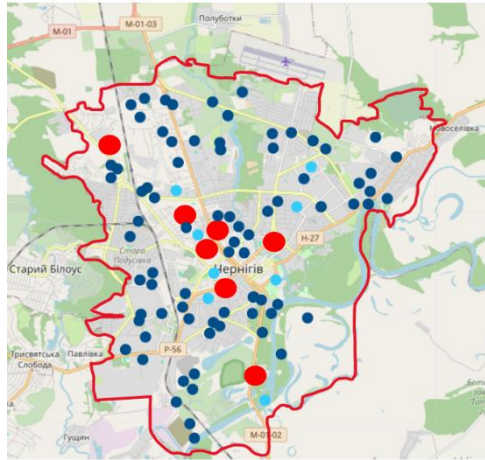
У лінійному типі торговельні ділянки розташовані вздовж транспортних маршрутів, що обслуговують транзитних пасажирів, а близькість житлових районів сприяє розвитку продовольчих магазинів на вулицях місцевого значення. Ядерний тип відрізняється скупченням роздрібних закладів, найвиразнішим прикладом якого є центральний діловий район. Периферійні торговельні центри займають другу позицію, а за ними — окремі групи торговельних центрів.

При дослідженні особливостей розташування комерційних об'єктів у містах враховується низка чинників. Основним із них є перехід від масового транспорту до приватних автомобілів, що впливає на розміщення підприємств роздрібної торгівлі. Другим важливим фактором є збільшення витрат на

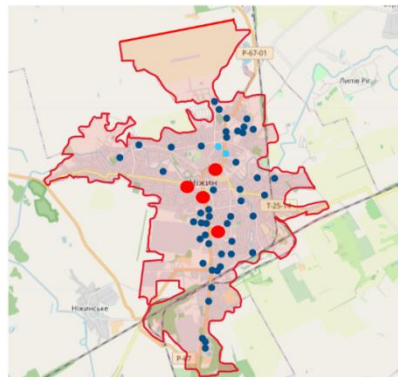
кожного мешканця, а третім — зростання відстані між житловими районами та центром міста, що стимулює розвиток нових торговельних центрів.

У ході роботи було проведено дослідження стосовно розташування різних типів об'єктів комерційної діяльності в межах міст Чернігівської області. Міста, які були задіяні в дослідженні:

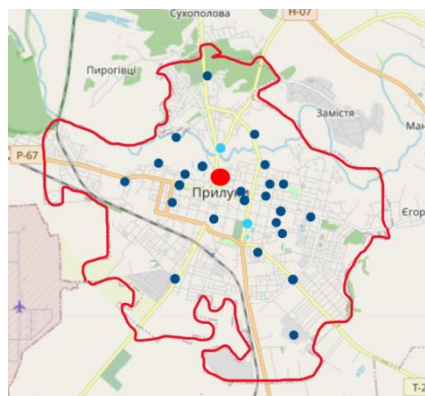
1. Чернігів – населення 282 747 тисяч осіб
2. Ніжин- 72 283 тисяч осіб
3. Прилуки – 51 637 тисяч осіб



*Рис.2.1.Місто Чернігів*






*Рис.2.2.Місто Ніжин*



*Рис.2.3.Місто Прилуки*

Умовні позначення до рис.2.1-2.3:

-  -торгові центри
-  - магазини, супермаркети
-  -кіоски

Аналізуючи зображення, які демонструють розміщення об'єктів торгівлі в містах Чернігів, Ніжин та Прилуки, можна виділити такі особливості:

У місті Чернігів спостерігається значна концентрація об'єктів торгівлі. Червоні точки, що позначають торгові центри, розташовані переважно в центральній частині міста, створюючи густу мережу, що обслуговує значну кількість населення.

Темно-сині точки (магазини, супермаркети) розподілені рівномірно по всій території міста, включаючи периферійні райони.

Яскраво-сині точки (кіоски) також охоплюють всю територію, проте їх найбільше біля густонаселених зон. Такий розподіл свідчить про високу щільність торгових об'єктів і доступність послуг для більшості населення міста.

У Ніжині спостерігається значно менша концентрація об'єктів торгівлі порівняно з Черніговом.

Торгові центри (червоні точки) зосереджені переважно в центрі міста, де відбувається найбільша активність.

Магазини і супермаркети (темно-сині точки) рівномірно розподілені по території, однак їх кількість менша, ніж у Чернігові.

Кіоски (яскраво-сині точки) мають локальне розташування, зосереджуючись ближче до житлових районів, але їхня кількість також обмежена. Це свідчить про менший масштаб ринку торгівлі у Ніжині.

У Прилуках, як і в Ніжині, об'єкти торгівлі мають меншу концентрацію. Червоні точки (торгові центри) практично всі розташовані в центральній частині міста.

Магазини та супермаркети (темно-сині точки) також розподілені рівномірно, але мають меншу щільність порівняно з Черніговом.

Кіоски (яскраво-сині точки) представлені в помірній кількості, їх розміщення орієнтоване на основні транспортні артерії та зони зосередження населення.

Дивлячись на закордонний досвід, наприклад, У США розвиток торгівлі характеризується постійним прагненням розташовувати торгові підприємства якомога ближче до споживачів.

Центральні ділові райони зазнають перетворень, щоб стати основними осередками комерційних підприємств, при цьому зменшується концентрація великих магазинів. Оптові торгові підприємства, як правило, розміщуються на околицях центрального ділового району, в місцях, що мають зручний доступ до автомагістралей та залізничних колій, а також в інших районах міста, здебільшого біля перехресть основних доріг.

У багатьох країнах існують певні вимоги до розміщення різних типів торговельних закладів. Так, аптеки повинні бути розташовані в містах, де є зручний доступ для широкої клієнтської аудиторії.

Вони не обов'язково повинні займати кутове положення, хоча таке розташування є бажаним, особливо на багатолюдних вулицях. Ресторани і кафе намагаються розміщуватися поблизу тієї соціально-економічної групи населення, яку вони обслуговують, оскільки ціни на страви в цих закладах можуть значно відрізнятись.

Магазини жіночого взуття, зазвичай, доцільно розміщувати поруч з магазинами жіночого одягу, галантереєю та іншими універсальними магазинами, оскільки це стимулює покупців робити комплексні покупки. Магазини чоловічого одягу, чоловічого взуття, спортивних товарів і тютюнові кіоски також зручніше розміщувати поруч, що робить ці торгові точки більш доступними для однієї цільової групи споживачів. Вигідно, коли різні заклади доповнюють один одного, орієнтуючись на схожі потреби та рівень доходів клієнтів. [7]

Землекористування для комерційної діяльності регулюється через законодавство про зонування, що забезпечує ефективне розміщення

підприємств в межах визначених територій та дозволяє контролювати їх подальший розвиток.

Для забудови території, що призначена для комерційного використання, виділяються ділянки, на яких дозволено здійснювати тільки певний тип діяльності.

Наприклад, у деяких містах США не обмежується організація роздрібною торгівлі в центральному діловому районі загального призначення. Водночас, в спеціальних зонах з обмеженим торговельним призначенням, відкриття магазинів можливе лише за наявності спеціального дозволу, а в районах, призначених для офісної діяльності, така торгівля заборонена. Аналогічно, певні види діяльності, як-от кегельбани, можуть бути відкриті лише в районах загального призначення. Це ж правило стосується й інших видів комерційної діяльності, які чітко розподіляються по зонах міста. [7]

Для кожної територіальної зони міста визначається граничний коефіцієнт площі підлоги (FAR — Floor Area Ratio), який являє собою співвідношення загальної площі підлоги всіх поверхів будівлі до площі земельної ділянки. У центральних ділових районах максимально допустимий коефіцієнт не повинен перевищувати значення 6. [7]

Це означає, що на ділянці з таким коефіцієнтом шестиповерхова будівля може повністю покрити її площу, а дванадцятиповерхова - займати лише половину цієї площі. Така система розподілу коефіцієнтів по міських зонах дозволяє зростання інтенсивності забудови в міру наближення до центральних районів міста.

Це регулює можливість будівництва більш високих будівель у центральному діловому районі, що сприяє більш ефективному використанню обмежених міських територій.

Формування ринків збуту продукції є важливою складовою при виборі місця для підприємства та визначенні обсягів його ринку. Це включає проведення детальних розрахунків та обґрунтувань щодо місця розташування і потенціалу ринку.

Наприклад, для великого універсального магазину визначається його ринкова зона, що здійснюється через різні методи збору інформації, зокрема, опитування покупців, аналіз адресних книг тощо. Зібрана інформація охоплює широкий спектр аспектів: місце проживання покупців, частота відвідувань магазину, час, витрачений на покупки, співвідношення покупців, що використовують транспорт та ходять пішки, демографічні характеристики клієнтів (одинокі чоловіки, жінки, сімейні пари, діти), соціально-економічний статус покупців, а також сума витрат, яку різні категорії споживачів витрачають за одне відвідування чи за тиждень. Особливу увагу приділяють типам товарів, які зазвичай купують покупці, що проживають поблизу, а також тим, хто приїздить здалеку.

Для визначення зони збуту на опорному плані міста використовується методика, заснована на опитувальних картках та адресних книгах, за допомогою яких позначають місця проживання покупців на кожній вулиці міста. У якості центральної точки для визначення зони збуту береться місце розташування універсального магазину, від якого описуються концентричні кола на більшу відстань.

На карті міста наносяться крапки, які позначають місця проживання покупців, з подальшим відміченням, в яку зону потрапляє кожна з них. Щільність крапок на карті відповідає густоті розміщення покупців: в деяких секторах картографічного зображення точок буде багато, в інших — мало, а в окремих зонах вони можуть бути відсутні зовсім.

Це дозволяє чітко оцінити розподіл покупців у різних частинах міста та встановити зону їх обслуговування.

Отриману картину розподілу покупців слід порівняти з даними про щільність населення та рівень прибутків у різних районах. Це дозволяє точно визначити ринкову зону для конкретного магазину.

Якщо виявляється, що деякі райони міста не охоплені обслуговуванням магазином, можна прийняти рішення про відкриття додаткових торгових точок у тих місцях, які недостатньо обслуговуються.

Вищезазначене підкреслює важливість включення в містобудівну документацію обґрунтувань щодо територіальної організації комерційної діяльності — бізнес-плану міста.

Цей бізнес-план може бути частиною генерального плану міста як один з основних розділів або ж самостійною схемою з пояснювальною запискою та обґрунтуваннями.

Американський досвід підтверджує важливість постійного та детального дослідження потреб населення, з урахуванням їх запитів, соціально-економічної ситуації в місті та можливих змін у майбутньому.

У наступній таблиці буде описано переваги та недоліки стосовно розміщення комерційних об'єктів в центральній та периферійних частинах міста:

*Табл. 2.1*

<i>Переміщення комерційних об'єктів з центральної до периферійної частини міста</i>	<i>Скупчення комерційних об'єктів в центральній частині міста</i>
<b>ПЕРЕВАГИ</b>	
1. Наявність земельних ділянок із необхідними характеристиками для створення або розширення виробництва. 2. Порівняно низька вартість земельних ділянок. 3. Зручне розташування офісів поблизу виробничих об'єктів. 4. Вигідна транспортна доступність. 5. Полегшення формування ринків збуту продукції. 6. Зменшення відстані до роботи для співробітників.	1. Престижність і вигідність місця розташування. 2. Переваги функціонального призначення та синергія від сумісного розташування об'єктів. 3. Добре розвинені комунікаційні та інформаційні зв'язки. 4. Швидкий доступ до всіх сфер діяльності. 5. Зосередження офісних приміщень у межах бізнес-центру. 6. Наявність транспортної інфраструктури та інженерних мереж.

7. Можливість розташування поблизу соціально-економічної групи населення, яку обслуговує підприємство.	7. Легкий доступ до широкого кола клієнтів.
<b>НЕДОЛІКИ</b>	
1. Збільшення міської території та використання приміських зон. 2. Додаткові фінансові витрати на створення інженерної та транспортної інфраструктури. 3. Невдоволення місцевого населення через небажане сусідство з підприємствами.	1. Значні витрати на придбання земельних ділянок та нерухомості, а також високі податкові ставки. 2. Інтенсивна конкуренція на ринку. 3. Труднощі, пов'язані з розширенням підприємств у межах існуючих територій. 4. Збільшення часу та витрат на дорогу службовців до місця роботи.

## 2.2. Дослідження категорій земель для розміщення об'єктів торгівлі

Розміщення об'єктів торгівлі є важливим аспектом економічного розвитку територій, що сприяє підвищенню якості обслуговування населення та задоволенню його потреб у товарах і послугах. Вибір земельних ділянок для таких об'єктів є одним із ключових завдань землевпорядкування, оскільки потребує урахування специфіки земельних категорій, їх правового статусу та обмежень щодо використання.

У цьому підрозділі розглянуто різні категорії земель, які можуть використовуватися для розміщення об'єктів торгівлі, особливості їхнього правового режиму та можливості зміни цільового призначення. Дослідження включає аналіз правових та містобудівних вимог до земель, що надаються під торговельні об'єкти, з метою визначення найбільш оптимальних рішень для їх ефективного використання.

Майже кожне місто та селище має власну містобудівну документацію, що включає генеральні плани, плани зонування або детальні плани територій. Ці

документи, які складаються з текстових і графічних матеріалів, регулюють питання планування, забудови та іншого використання відповідних територій.

Якщо наміри забудови не відповідають вимогам містобудівної документації, це є підставою для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень. Містобудівні та технічні умови разом формують основні вихідні дані, необхідні для проектування майбутнього будівництва.

Отже, досліджувальна земельна ділянка до відведення належала до категорії земель житлової та громадської забудови з цільовим призначенням 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), після відведення вона належатиме до земель цієї ж категорії, але зі зміненим цільовим призначення - 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, її планують використовувати для розміщення звичайного продуктового магазину.

У відповідності до генерального плану міста Ніжина земельна ділянка знаходиться в зоні садибної житлової забудови, тож наміри зміни цільового призначення ділянки є правомірні.

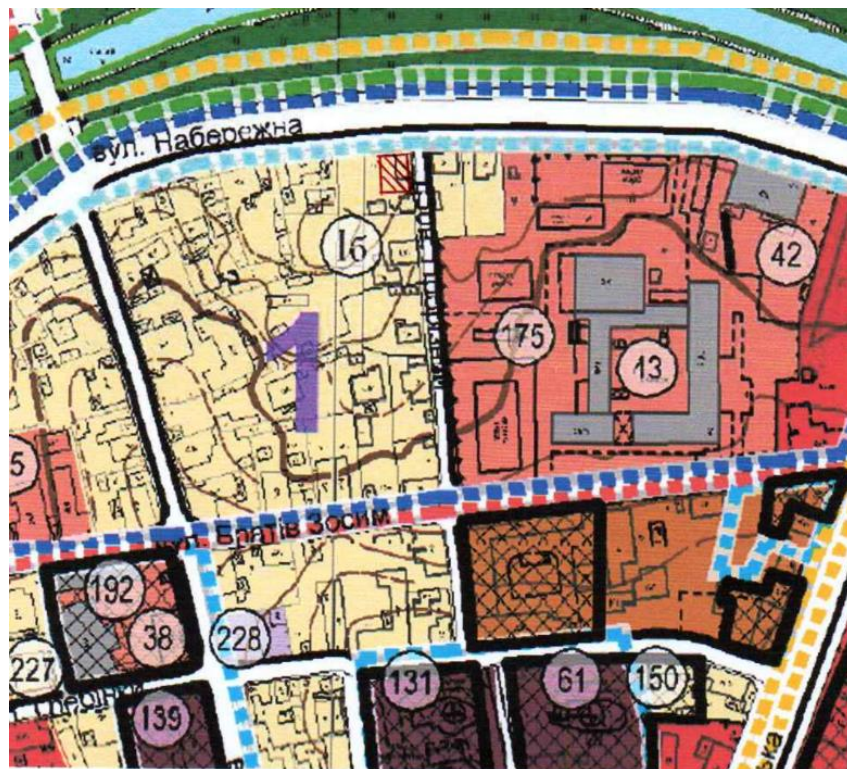



Рис.2.4.Викопіювання з Генерального плану міста Ніжина

*Умовні позначення:*

 -Зона житлової садибної забудови

 -Досліджувальна земельна ділянка

Далі розглянемо інші категорій земель, на яких дозволено розміщувати об'єкти торгівлі.

Для розміщення та експлуатації будь якого об'єкту торгівлі на землях сільськогосподарського призначення необхідно змінити категорію земель та цільового призначення земельної ділянки на код КВЦПЗ — 03.01 - 03.17 «Землі громадської забудови» [4].

Наступною категорією є землі рекреаційного призначення, до яких відносяться такі земельні ділянки:

- земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів;
- земельні ділянки навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас;
- земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів;
- земельні ділянки стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів;
- земельні ділянки будинків рибалок і мисливців;
- земельні ділянки дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів;
- земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації;
- майданчики для занять спортом на відкритому повітрі, об'єкти фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості (можуть бути розміщені на земельних ділянках усіх категорій земель) [1].

Можливість використання земельних ділянок для організації масового відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів є основним фактором для віднесення ділянок до земель рекреаційного призначення. Це закріплено в ст. 50 Земельного кодексу України [1], яка визначає, що до цієї категорії належать землі, призначені для створення умов відпочинку, оздоровлення та спортивних активностей.

Тож, на землях рекреаційного призначення за умови відповідності до містобудівної документації можна розміщувати окремі об'єкти громадського обслуговування, такі як заклади торгівлі, що слугують потребам відпочинку й дозвілля населення, це зазначено в статті 52 ЗКУ [1].

Розміщення об'єктів торгівлі на землях історико-культурного призначення має певні обмеження. Землі історико-культурного призначення використовуються для збереження та охорони об'єктів культурної спадщини, і будь-яка діяльність на цих землях повинна відповідати спеціальним вимогам для забезпечення їхньої цілісності.

У даній ситуації Закон України "Про охорону культурної спадщини" [8] визначає, що будь-які зміни, включно з будівництвом або облаштуванням торгових об'єктів, на землях, що мають історико-культурне значення, можуть здійснюватися лише за погодженням із відповідними органами охорони культурної спадщини.

У відповідності до Земельного кодексу України, а конкретно статті 54, землі історико-культурного призначення використовуються переважно для забезпечення збереження пам'яток і об'єктів культурної спадщини, а також для підтримки відповідних зон охорони.[1] Будь-яке інше використання можливе лише тоді, коли воно не порушує цільового призначення цих земель і не суперечить охоронному статусу територій.

Також Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [2] передбачає, що об'єкти на територіях із культурною та історичною цінністю можуть зводитися лише з урахуванням обмежень та вимог, які забезпечують охорону культурної спадщини.

Отже, розміщення об'єктів торгівлі на землях історико-культурного призначення можливе лише за дотримання встановлених вимог, якщо такі об'єкти не загрожують збереженню культурної спадщини і відповідають планувальній документації, що визначає допустимість використання таких земель для інших потреб.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони призначені для відповідних функціональних цілей, таких як виробництво, транспортування, комунікації, забезпечення енергетичної безпеки, оборони тощо.

Розташування об'єктів комерційної діяльності на таких землях можливе лише за умови, що їхнє використання не суперечить визначеному цільовому призначенню земель. У більшості випадків комерційні об'єкти можуть бути розташовані на таких ділянках лише за умов:

- зміни цільового призначення землі (через відповідну процедуру);
- дотримання вимог до використання земель в межах визначених функцій (наприклад, для об'єктів, які обслуговують інфраструктуру, або для допоміжної діяльності);
- відповідності вимогам щодо охорони навколишнього середовища та техногенної безпеки.

Зміна цільового призначення земель на землях, які використовуються для спеціальних потреб (наприклад, оборона чи енергетика), є більш складною і часто вимагає додаткових погоджень з державними органами та виконання певних процедур, передбачених законодавством. Зазвичай, ці землі мають стратегічне значення, тому комерційне використання може бути обмежене або регламентоване.

Таким чином, можливість розташування об'єктів комерційної діяльності на таких землях існує, але це потребує проходження процедури зміни цільового призначення і дотримання низки обмежень, встановлених законодавством для кожного конкретного виду землі.

### **2.3. Вимоги та норми щодо відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі**

Об'єкти торгівлі мають специфічні вимоги до розташування, оскільки їх діяльність повинна забезпечувати зручність і безпеку для населення, не порушуючи екологічного і соціального балансу території. У цьому підрозділі буде описано правила оформлення ділянок для комерційного використання, враховуючи всі законодавчі та містобудівні обмеження.

Як зазначалось раніше, Земельний кодекс України є головним документом, який регулює відносини в сфері землевідведення. Кодекс визначає порядок надання земельних ділянок як у власність, так і в оренду для цілей торгівлі.

Тобто, він передбачає, що земельні ділянки можуть надаватися у власність або користування для розміщення торговельних об'єктів на умовах, які відповідають планувальній документації населеного пункту та вимогам земельного законодавства.

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [2] доповнює Земельний кодекс у частині вимог до планування та забудови територій, на яких розташовуються об'єкти комерційної діяльності. Він регламентує порядок розробки, погодження та затвердження містобудівної документації, яка визначає допустимість розміщення об'єктів торгівлі на певних територіях.

Цей закон встановлює обов'язковість врахування генеральних планів населених пунктів, планів зонування та детальних планів територій, які є основними документами для визначення відповідності об'єктів комерційної діяльності планувальній структурі населеного пункту. У випадках, коли необхідне розміщення об'єкта торгівлі в зоні, де це не передбачено планувальними документами, необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки.

Закон України "Про благоустрій населених пунктів" [9] також відіграє важливу роль, оскільки встановлює норми облаштування прилеглої території для об'єктів торгівлі. Він зобов'язує суб'єктів господарювання, які отримують

земельні ділянки для комерційної діяльності, забезпечувати благоустрій навколишньої території та відповідність об'єктів торгівлі вимогам до санітарного, екологічного та естетичного стану. Цей аспект законодавства є важливим для забезпечення комфортного середовища для мешканців і відвідувачів.

Важливо згадати ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [10]. Ці нормативи регулюють вимоги до територіального планування, параметрів земельних ділянок для будівництва об'єктів торгівлі, їх доступності та впливу на навколишнє середовище. Основні аспекти, які слід враховувати при плануванні торговельних об'єктів, включають:

*1. Розташування торговельних об'єктів відповідно до функціонального зонування:*

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 [10], території населених пунктів поділяються на зони з різним цільовим призначенням. Торговельні об'єкти мають розміщуватися в зонах громадської забудови або в зонах, де їх розташування не порушує цільового призначення землі. Такі території, як центральні райони, місцеві центри обслуговування, транспортні розв'язки, особливо сприяють ефективному розміщенню об'єктів торгівлі.

ДБН Б.2.2-12:2019 [10] передбачає визначення зони впливу та підходи до аналізу містобудівної ситуації з урахуванням наявної інфраструктури та потенційного навантаження на територію.

*2. Доступність і транспортна інфраструктура:*

Нормативи вимагають, щоб об'єкти торгівлі були зручно доступними для відвідувачів як пішохідним шляхом, так і за допомогою громадського та приватного транспорту. Зокрема, має бути забезпечено зручне транспортне сполучення, під'їзди та підходи.

ДБН також регламентує забезпечення місць для паркування транспортних засобів, які обов'язково повинні бути обладнані для великих торгових об'єктів, як-от торговельні центри. Кількість паркомісць визначається на основі місткості об'єкта та відвідуваності.

### *3. Розмір ділянки і параметри забудови:*

ДБН Б.2.2-12:2019 [10] вказує мінімальні площі земельних ділянок для різних типів об'єктів торгівлі. Наприклад, невеликі магазини, супермаркети, гіпермаркети чи торговельні комплекси мають різні вимоги до площі.

Висота та щільність забудови також регламентуються, щоб не створювати надмірного навантаження на територію. Це стосується як безпеки, так і комфорту користувачів, а також ефективного використання площі.

### *4. Санітарно-гігієнічні та екологічні вимоги:*

ДБН визначає санітарно-захисні зони, які мають бути забезпечені навколо великих торговельних об'єктів. Це сприяє зменшенню шуму, забруднення повітря та захисту житлових районів.

Також зазначено вимоги щодо благоустрою прилеглих територій, які мають бути озелененими та обладнаними місцями для відпочинку.

### *5. Соціальна та екологічна інтеграція:*

Торговельні об'єкти повинні сприяти створенню привабливого громадського простору та гармонійно вписуватися в міський ландшафт. ДБН регламентує, що планування об'єктів торгівлі має враховувати потреби населення та місцеві особливості.

Окремі вимоги стосуються енергозбереження та впровадження енергоефективних технологій у новобудовах і модернізованих об'єктах.

Крім того, важливими для розміщення торговельних об'єктів є також Державні санітарні правила планування та забудови територій від 19.06.1996 №173 [11], які регламентують санітарно-гігієнічні вимоги до планування та забудови, зокрема відстані між об'єктами торгівлі і житловими будівлями, підприємствами, які можуть спричиняти забруднення або шум. Вони мають на меті забезпечити комфортне і безпечне середовище для мешканців міста.

Не менш важливим нормативом є НАПБ Б.01.005-2017 "Правила пожежної безпеки" [12], який визначає вимоги до протипожежного захисту торговельних об'єктів, враховуючи їх проектування, обладнання та розміщення. Зокрема, він регулює питання щодо безпечних шляхів евакуації, розміщення

вогнегасників та інших засобів для забезпечення безпеки на торгових підприємствах.

Ці нормативи разом з ДБН є основою для проектування та розміщення торговельних об'єктів, що сприяє забезпеченню безпеки, здоров'я і комфорту громадян.

Технічні умови та інженерні комунікації є важливими елементами при відведенні земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі. Вони забезпечують функціонування об'єктів торгівлі та є необхідною умовою для безпечної та ефективної експлуатації цих об'єктів.

Технічні умови — це сукупність вимог, які визначають параметри підключення об'єкта до інженерних мереж та комунікацій (електричні, водопостачання, водовідведення, газопостачання, тепlopостачання тощо). Вони включають в себе вимоги до проектування та виконання підключення об'єкта до цих мереж, а також до забезпечення належних умов для функціонування об'єкта з точки зору безпеки та комфорту.

Ось основні моменти, які стосуються технічних умов та інженерних комунікацій:

*Процедура отримання технічних умов:*

Власник або замовник будівництва повинен звернутися до відповідних організацій або органів, які відповідають за інженерні мережі (наприклад, енергетичні компанії, водоканали, газові підприємства тощо).

Подається заявка, в якій вказується тип об'єкта, його площа, а також запитувані комунікації.

Після цього надаються технічні умови, що включають всі необхідні характеристики та вимоги щодо підключення.

*Основні вимоги технічних умов:*

- Електропостачання: вимоги до потужності, підключення до електричних мереж, наявність трансформаторних підстанцій.

- Водопостачання: визначення можливості підключення до централізованої системи водопостачання або використання автономних систем (скважини, резервуари).
- Водовідведення: вимоги до підключення до централізованої системи водовідведення або облаштування автономної каналізації.
- Газопостачання: умови для підключення до газових мереж або використання альтернативних джерел енергії.
- Теплопостачання: вимоги до забезпечення опалення об'єкта (централізоване чи автономне).

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»[] проектування інженерних мереж має відповідати певним вимогам:

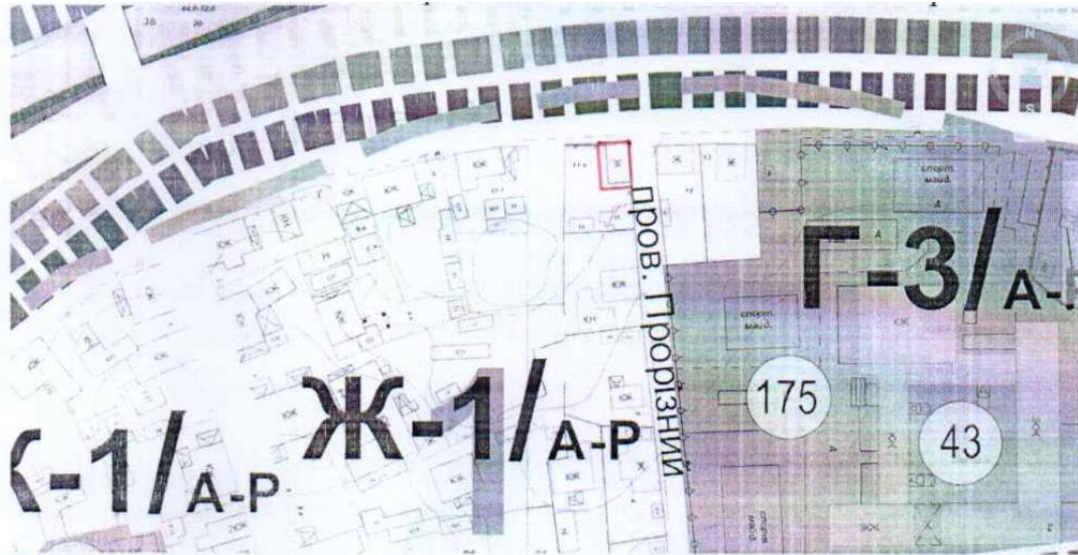
- Забезпечення безперервного постачання ресурсів (електричної енергії, води, газу, тепла).
- Наявність відповідних дозволів на підключення до міських чи комунальних мереж.
- Забезпечення належних умов для обслуговування мереж (легкий доступ до комунікацій для ремонтних робіт).
- Забезпечення належного рівня безпеки (наприклад, наявність системи автоматичного відключення газу у разі витоків).

Інженерні комунікації є невід'ємною частиною проектування об'єкта торгівлі, оскільки забезпечують комфорт та безпеку його функціонування, а також відповідність технічним вимогам для безперебійної роботи.

## РОЗДІЛ ІІІ. ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ У ЧЕРНІГІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ МІСТІ НІЖИН

### 3.1. Характеристика земельної ділянки

Земельна ділянка, що відводиться знаходиться за адресою Чернігівська область, Ніжинський район, місто Ніжин, вулиця Набережна, 11а.



*Рис.3.1. Витяг з містобудівної документації «План зонування території  
м. Ніжин, Чернігівської області»*

- земельна ділянка, цільове призначення, якої змінюється з будівництва і обслуговування житловий будівель і споруд (присадибна ділянка) на будівництво і обслуговування будівель торгівлі

Земельна ділянка у відповідності з планом зонування знаходиться в Ж-1/А-Р Зона садибної житлової забудови (1-2 поверхи), що знаходиться на території пам'яток археології, в зоні регулювання забудови.

#### ***Переважні види використання:***

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (котеджі) 1-2 поверхові (з присадибними ділянками);
- блоковані одноквартирні житлові будинки з приквартирними ділянками;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи;

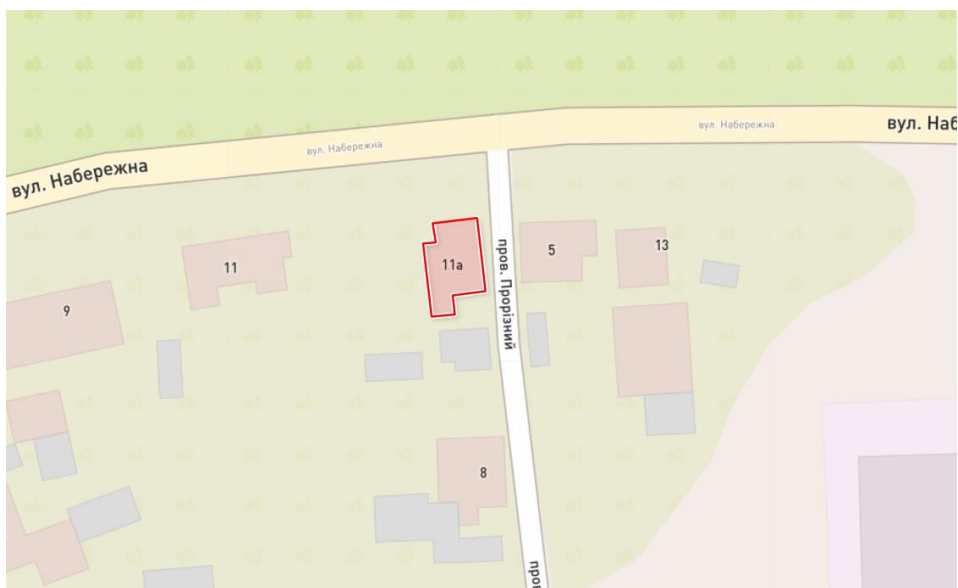
#### ***Супутні види дозволеного використання:***

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- сади-городини;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- колодязі - при відсутності централізованого водопостачання;
- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- надвірні туалети - при відсутності централізованої каналізації;
- окремі, вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти;
- побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

Ніжинський район – район в Україні, що знаходиться у південній та центральній-східній частині Чернігівської області, межує з Сумською та Київською областями і має адміністративний центр місто Ніжин. Ніжин — один із найдавніх населених пунктів України. Місцевість, де розташоване сучасне місто, була заселена ще задовго до його виникнення. Про це свідчать виявлені на території міста та його околицях поселення доби бронзи, скарби срібних речей, римських монет IV ст. та давньоруських монет XI ст. н. е.

На правому березі річки, на території, яку донедавна називали Городком, збереглися також курганний могильник та городище часів Київської Русі. Новий Ніжинський район був утворений під час адміністративно-територіальної реформи в Україні в 2020 році, до складу якого входять 17 територіальних громад, серед яких саме Талалаївська сільська територіальна громада. [13]

Територія Ніжина характеризується здебільшого рівнинною місцевістю. Клімат помірний континентальний. Літо у цьому регіоні зазвичай тепле, середня температура у липні становить близько +20-25°C. Зими холодні, середня температура у січні близько -5-10°C. Однією з головних річок, що проходять через місто, є Остер. Ніжин-Озеро розташоване недалеко від Ніжина і є популярним місцем для відпочинку та риболовлі. Місто Ніжин є одним із важливих адміністративних центрів області після Чернігова. Розвиток інфраструктури у місті відіграє ключову роль у формуванні та забезпеченні функціонування комфортної та ефективної транспортної мережі. [14]



*Рис.3.2. Розташування земельної ділянки в межах міста Ніжина*

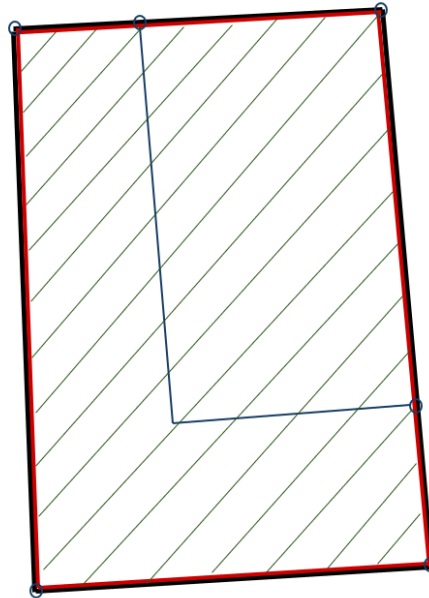
Ґрунтовий покрив земельної ділянки:

- ✓ Ґрунт шифру 41ВІ чорноземи опідзолені супіщані стародавніх терас без вираженої западинності ;
- ✓ Ґрунт шифру 121ГІІ лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунт терасових рівнин з рясними западинами ;
- ✓ Ґрунт шифру 133ГІІІ чорноземна-лучні та лучні легкосуглинкові ґрунти та їх слабоосолоділі відміни знижень терасових рівнин.

Згідно Наказу Державного комітету по земельних ресурсах №245 від 06.10.2003 року «Про затвердження переліку особливо цінних ґрунтів» [9] до особливо цінних не відносяться.

На земельній ділянці відсутні землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та землі водного фонду.

Земельна ділянка має неправильну конфігурацію. Рельєф ділянки рівнинний.



*Рис.3.3.Графічне відображення земельної ділянки*

*Умовні позначення:*



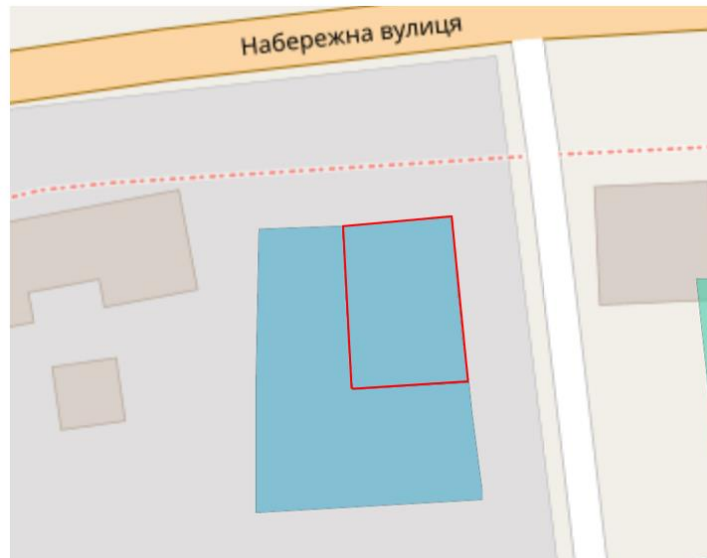
- Межі земельної ділянки



- Межі малоповерхової забудови

Запроектована до відведення земельна ділянка межує з землями наступних землекористувачів та землевласників (згідно плану меж землекористування):

- ✓ Від А до Б – Землі загального користування Ніжинської міської ради
- ✓ Від Б до А – Земельна ділянка гр. Ведель С. М. та Волик Д. О.



*Рис.3.4. Викопіювання з порталу kadastr.live*



*Рис.3.5. Територія навколо об'єкта дослідження*

Поворотні точки земельної ділянки закріплені межовими знаками та прив'язані до твердих контурів існуючої ситуації. План меж земельної ділянки виготовлено по координатах вершин кутів в масштабі 500. Площа земельної ділянки вирахована в розрізі земельних угідь, їх склад показано в експлікації:

КВЦПЗ	Загальна площа	Код згідно З КВЗУ		Обмеження щодо використання земель та земельних ділянок
		група	підгрупа	
		Забудовані землі	Малоповерхова забудова	Охоронна зона
		007	01	01.02
03.07	0,0165	0,0165	0,0165	0,0165

На земельній ділянці відсутні сервітути. Відповідно до переліку обмежень у використанні земель на земельній ділянці присутнє обмеження під кодом 01.02 – Зона охорони пам'ятки культурної спадщини. Дане обмеження встановлене на підставі Закон України «Про охорону культурних спадщини» від 08.06.2000 №1805-III [8].

До зони охорони пам'ятки відносять території, які забезпечують збереження історичних, культурних, архітектурних та природних цінностей об'єкта і охороняють його від негативного впливу будівництва, діяльності чи забруднення навколишнього середовища. Зони охорони встановлюються для пам'яток архітектури, археології, історії, мистецтва, природи та інших об'єктів культурної спадщини, і можуть включати такі види зон:

1. Зона охорони безпосередньо навколо пам'ятки — включає саму пам'ятку та прилеглі ділянки, на яких здійснюються суворі обмеження щодо будь-якої діяльності, щоб забезпечити захист пам'ятки від руйнівних чинників.
2. Буферна зона — більш широка територія навколо пам'ятки, де встановлюються певні обмеження для захисту від несприятливого впливу, таких як нове будівництво, висотні об'єкти чи інші види діяльності, що можуть змінити ландшафт чи видимість пам'ятки.
3. Зона регулювання забудови — зона, де дозволяється певна забудова, але вона має відповідати вимогам щодо висоти, стилю, матеріалів і не порушувати загального вигляду пам'ятки та її історичного середовища.

4. Зона охорнюваного ландшафту — територія навколо пам'ятки, яка забезпечує збереження природного середовища та історичного ландшафту. В цій зоні обмежуються зміни рельєфу, вирубка зелених насаджень та інші заходи, що можуть змінити оточення пам'ятки.
5. Зона археологічного контролю — для пам'яток археології встановлюється спеціальна зона, де обмежується будь-яка господарська діяльність, що може пошкодити культурний шар чи археологічні знахідки.

Нижче наведено схему обмеження, що присутнє на земельній ділянці:

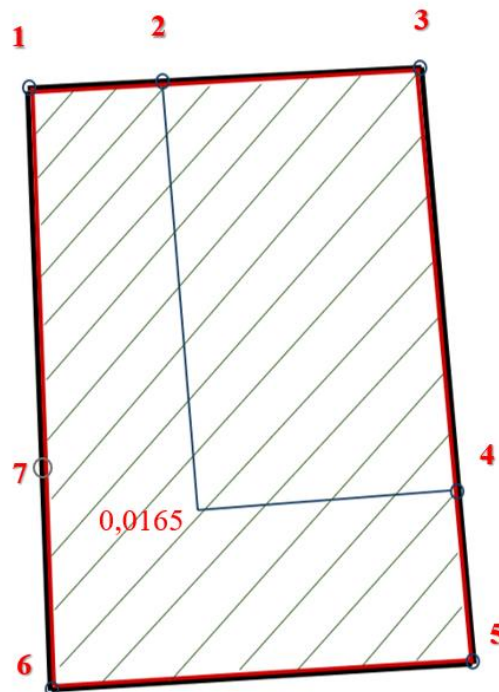
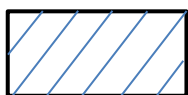


Рис.3.6. Обмеження у використанні земель, що присутнє на земельній ділянці

Умовні позначення:



- Межі обмеження щодо використання земель

### 3.2. Проведення топографо-геодезичних робіт

Топографо-геодезичні роботи це один із важливих етапів розроблення проекту відведення і виконуються данні роботи у відповідності до ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [15].

Об'єктами топографо-геодезичних робіт є:

1. *Території населених пунктів* — міста, селища, села, де ведуться роботи для створення топографічних планів і карт з метою планування та забудови.
2. *Будівельні майданчики та об'єкти* — зони, де плануються або вже здійснюються будівельні роботи, що потребують точного вимірювання для встановлення меж, висотних позначок і напрямків.
3. *Інженерні мережі* — мережі комунікацій (водопровід, електромережі, газопроводи тощо), що потребують геодезичного обстеження для точного їх нанесення на плани та карти.
4. *Транспортна інфраструктура* — дороги, залізничні шляхи, мости, аеропорти, які потребують геодезичного забезпечення для будівництва та експлуатації.
5. *Природні об'єкти* - гори, річки, ліси, озера, що картуються для наукових, екологічних досліджень, а також для планування землекористування.
6. *Земельні ділянки* — території, для яких здійснюється кадастрове знімання і створення кадастрових планів.
7. *Об'єкти оборони* — ділянки, призначені для потреб оборони і безпеки, які потребують спеціального топографо-геодезичного забезпечення.

Суб'єктами топографо-геодезичних робіт є:

1. *Державні органи та установи* — органи місцевого самоврядування, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерство оборони України, які контролюють та координують топографо-геодезичну діяльність.
2. *Фахівці-геодезисти* — спеціалісти, сертифіковані для виконання топографо-геодезичних робіт: інженери-геодезисти, топографи, картографи, що безпосередньо виконують знімання, обробляють дані та створюють карти.
3. *Замовники* — організації та особи, які потребують виконання топографо-геодезичних робіт для власних потреб (будівельні компанії, органи

місцевого самоврядування, екологічні організації, приватні власники земельних ділянок).

Комплекс топографо-геодезичних робіт умовно можна поділити в 3 етапи:

*Табл.3.1:*



*Табл.3.1..Порядок проведення топографо-геодезичних робіт*

Кадастрову зйомку земельної ділянки виконують для встановлення або, в разі потреби, відновлення її меж. До завдань цієї зйомки належать такі роботи:

- ✓ Встановлення меж земельної ділянки;
- ✓ Узгодження меж із сусідніми власниками чи користувачами земель;
- ✓ Визначення меж ділянок, на яких діють обмеження щодо використання землі;
- ✓ Створення кадастрового плану.

Результатом кадастрової зйомки є кадастровий план ділянки. Проводить зйомку лише сертифікований інженер-геодезист, використовуючи спеціальні прилади, як-от тахеометри та GNSS-приймачі.

Топографічна зйомка — це комплекс геодезичних робіт, спрямований на створення детальної та точної карти або плану території. Така зйомка дозволяє отримати інформацію про рельєф, інженерні комунікації, природні та штучні об'єкти на досліджуваній території, що є важливим для проектування будівництва, ландшафтного планування, землевпорядних робіт, створення кадастрових карт тощо.

Топографічну зйомку, в свою чергу, можна також поділити на декілька етапів:

Табл.3.2:

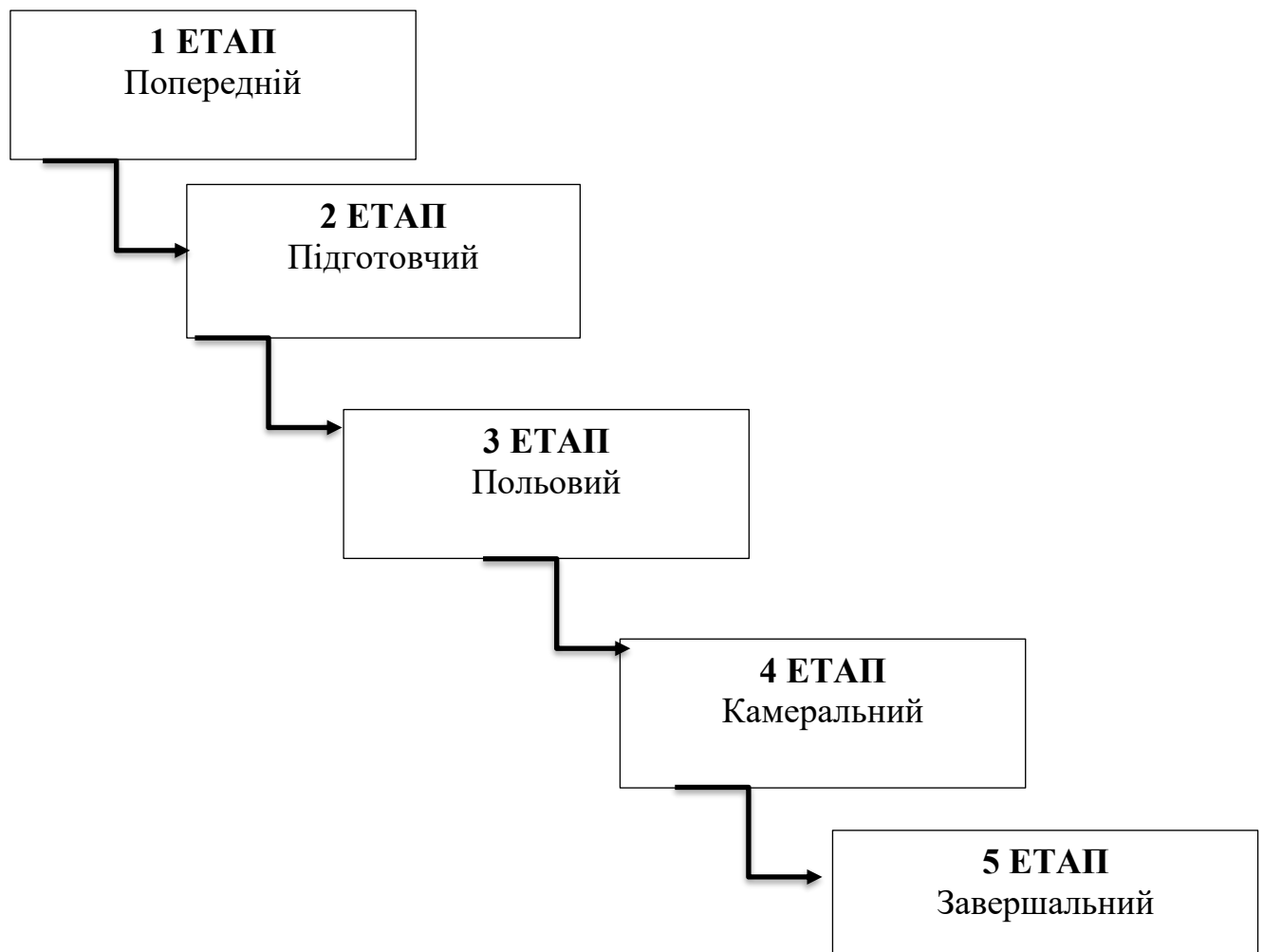


Табл.3.2..Порядок проведення топографічної зйомки

На першому попередньому етапі складається технічне завдання на виконання робіт та укладається договір між замовником та розробником відповідних робіт.

Наступним етапом є підготовчим, що включає в себе:

- ✓ Збір і аналіз існуючої картографічної та геодезичної інформації про територію;
- ✓ Визначення меж зйомки, об'єктів дослідження та вибір масштабу (найчастіше застосовуються масштаби 1:500, 1:1000, 1:2000, залежно від мети зйомки);
- ✓ Планування маршруту зйомки та вибір приладів.

Далі переходять до саме до практичної частини виконання робіт, тобто до польових робіт, під час якого інженер-геодезист, що має ліцензію проводить:

- ✓ Знімання рельєфу: за допомогою спеціальних інструментів, як-от тахеометри, електронні далекоміри та GNSS-приймачі, проводиться вимірювання координат точок рельєфу. Це дозволяє точно відобразити висоти, схили, яри, западини та інші особливості місцевості.
- ✓ Фіксація об'єктів: на місцевості фіксуються розташування будівель, доріг, річок, дерев, інженерних мереж (електричні лінії, водопроводи, каналізації).
- ✓ Закладка геодезичних знаків: для забезпечення точності зйомки на місцевості встановлюються репери або інші геодезичні знаки, які служать опорними точками для подальших вимірювань.

Після чого виконуються камеральні роботи:

- ✓ Обробка даних: після польових робіт результати вимірювань обробляються за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення, де виконується розрахунок координат, приведення їх до єдиної системи та визначення висот.
- ✓ Створення топографічного плану: на основі отриманих даних складається топографічний план або карта, яка містить всю важливу інформацію про об'єкти на території, їх взаємне розташування та висотні відмітки.

Під час останнього, тобто завершального етапу замовник отримує готовий топографічний план або карту, який може бути наданий в електронному та друкованому вигляді. План або карта відповідає встановленим державним стандартам та нормам і включає повну інформацію про об'єкти та рельєф.

Винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) — це процес, у ході якого визначаються та закріплюються межі земельної ділянки безпосередньо на місцевості згідно з офіційною документацією.

Така процедура необхідна для чіткого визначення кордонів ділянки з метою її подальшого використання, продажу, оренди чи реєстрації прав власності.

Процедура виконується сертифікованими інженерами-геодезистами із застосуванням сучасного геодезичного обладнання.

Етапи винесення меж земельної ділянки:

1. Підготовчий етап:

- ✓ Збір необхідних документів на земельну ділянку, включаючи документи про право власності або користування, кадастровий номер, кадастровий план та інші матеріали, що визначають її межі.
- ✓ Підготовка плану робіт та узгодження дати і часу проведення робіт із замовником та сусідніми землевласниками для уникнення конфліктних ситуацій.

2. Польові роботи:

- ✓ Визначення межових точок: за допомогою геодезичних приладів (наприклад, GNSS-приймачів та тахеометрів) на місцевості визначаються координати межових точок ділянки.
- ✓ Закріплення межових знаків: межові точки закріплюються спеціальними межовими знаками або стовпчиками, які встановлюються на точках повороту меж ділянки. Ці знаки забезпечують чітке розмежування території.

- ✓ Узгодження меж: у разі необхідності проводиться узгодження меж земельної ділянки із суміжними власниками чи користувачами, що дозволяє уникнути майбутніх суперечок.

### 3. Камеральна обробка:

- ✓ Оформлення результатів вимірювань, підготовка акту виносу меж в натуру та складання звіту про виконані роботи.
- ✓ Виготовлення кадастрового плану із зазначенням координат межових точок, який передається замовнику.

### 4. Оформлення документації:

- ✓ Складання акта про винесення меж земельної ділянки в натуру, який підписується замовником і геодезистом. Акт підтверджує, що межі були винесені в натуру та закріплені межовими знаками.

Роботи по визначенню координат земельної ділянки виконувались 20 серпня 2023 року L1 GPS RECEIVER-приймачем EPOCH 10 ( тип приймача ) 4811147219 ( серійний номер ) з використанням мережі перманентної базової EPOCH 10 станцій 4822153527 ( серійний номер ).

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою сертифікованої в установленому порядку мережі перманентних GPS-станцій EPOCH 10. Точки встановлення базових станцій мережі визначені в системі координат УСК-2000 і мають мати жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС.

L1 GPS RECEIVER – приймачі, що застосовувалися при вимірюваннях, сертифіковані в установленому порядку. В результаті L1 GPS RECEIVER – спостережено отримано максимальне значення СКП = 0,049175, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу RTK з використанням перманентних базових станцій мережі System.NET. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCm v3.

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм

і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GPS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режиму реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна ( Master ), а інші допоміжні ( Auxiliary ). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом EPOCH 10 встановленому на сервері мережі.

При виконанні спостережень у якості головної базової станції використовувалась станція Талалаївка, що розташована на південь від села Талалаївка Ніжинського району, станція Пашківка, що розташована на північ від села Пашківка Ніжинського району, станція Гуньки, що розташована на північ від міста Ніжин, з геодезичними координатами:

Код станції	X	Y	Висота, Н
Талалаївка	5635859,966	4258902,940	135,201 m
Пашківка	5640582,871	4267215,926	127,497 m
Гуньки	5643852,401	4258178,422	126,766 m

Система координат. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконувалось в системі координат УСК 2000.

dX	-0.0000091015839833
dY	-0.0000029658083339
dZ	0.000020334103535
rX	0.0000000000000000
rY	0.0000000000000000
rZ	0.0000000000000000
M	1.000014893275928

Для отримання плоских координат ( x, y, h ) використовується картографічна проекція Transerv Mercator за наступними параметрами:

Умовний X	-10000.0000000000000000
Умовний Y	-5540000.0000000000000000

Осьовий меридіан	0.523598775598299
Початок по широті	0.0000000000000000
Ширина зони	0.104719755119660
Масштаб	1.0000000000000000

У якості еліпсоїда віднесення застосовується Krassowski ( назва еліпсоїду ) з параметрами:

a	6378245.0000000000000000
1/f	298.300000000000000000

Результати спостережень. При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системі координат УСК 2000 та їх висоти orthometric. Усі розрахунки координат виконувались у програмному забезпеченні SmartWorx Viva.

*Табл.3.3. Координати зовнішніх меж землекористування*

№ ТОЧКИ	МЕЖА	КООРДИНАТИ		ВІДСТАНЬ, М	КУТ		
		X	Y		°	'	"
1	А	5637477.044	4258984.952	47.19	88	17	2
2		5637467.805	4259031.229	7.87	91	43	13
3		5637460.041	4259029.920	98.13	179	59	45
4		5637363.279	4259013.599	21.21	88	17	3.3
5	Б	5637367.432	4258992.796	20.20	179	59	55.2
6		5637371.387	4258972.987	5.78	179	59	54.9
7		5637372.518	4258967.323	96.16	91	43	9.52
8		5637467.339	4258983.315	9.84	179	59	55.7

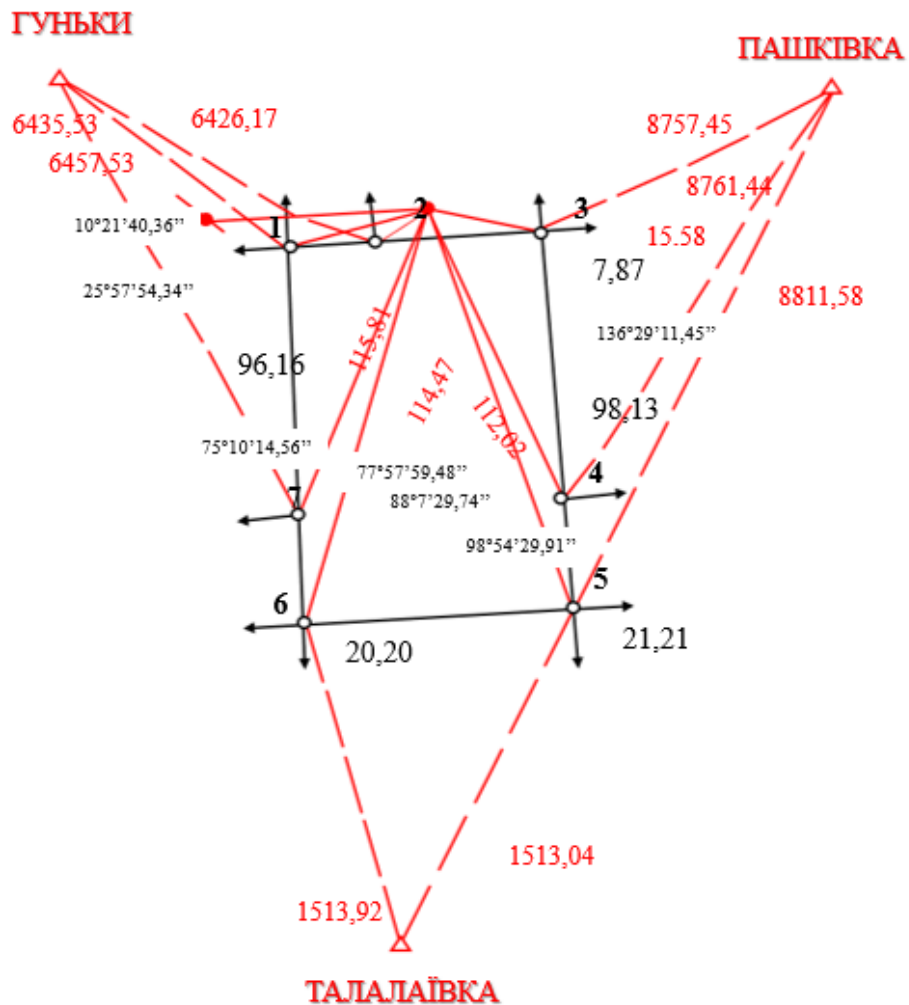


Рис.3.6.Креслення перенесення меж в натуру

### 3.3.Створення кадастрового плану

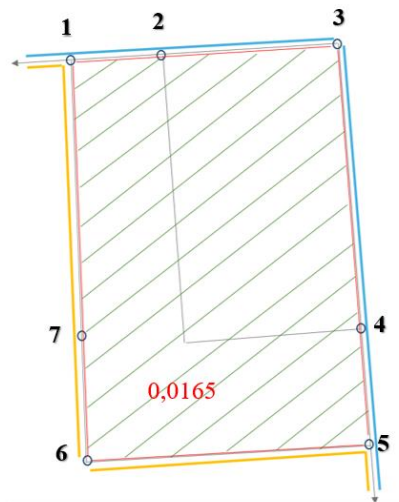
Кадастровий план земельної ділянки — це офіційний документ, який містить просторову інформацію про земельну ділянку, її межі, площу, розташування, правовий статус, а також інші дані, необхідні для обліку та управління земельними ресурсами. Кадастровий план є важливою частиною технічної документації із землеустрою і використовується для підтвердження прав власності чи користування на земельну ділянку, а також для оформлення юридичних операцій із землею.

Кадастровий план земельної ділянки включає такі елементи:

- Опис меж земельної ділянки — з точним зазначенням координат точок меж, що встановлені відповідно до вимог землеустрою.

- Площа ділянки — визначається як загальна площа та площі частин, на які поширюються обмеження у використанні земель.
- Цільове призначення — відомості про призначення земельної ділянки відповідно до її категорії та виду використання, передбаченого документацією із землеустрою.
- Обмеження у використанні земель — позначення зон з особливими умовами використання, таких як охоронні зони, зони санітарної охорони, прибережні смуги тощо.
- Розташування суміжних ділянок — інформація про сусідні ділянки із зазначенням власників або користувачів, для узгодження меж.
- Технічні дані зйомки — дані про проведені геодезичні вимірювання, інструменти, які використовувалися, та сертифікаційні відомості інженера-геодезиста.

Кадастровий план оформляється сертифікованим інженером-геодезистом, що гарантує точність вимірювань та відповідність законодавчим вимогам.



*Рис.3.7.Графічне відображення земельної ділянки*

На кадастровому плані також зазначаються таблиці, які містять в собі інформацію про:

- ✓ Координати поворотних точок земельної ділянки:

ТОЧКА		МЕЖА	КООРДИНАТИ (М)	
№	НАЗВА		X	Y
1	1	А	5637477,044	4258984,952
2	2		5637477,805	4259031,229
3	3		5637460,041	4259029,820
4	4		5637383,279	4259013,599
5	5	Б	5637387,432	4258992,798
6	6		56371,387	4258972,987
7	7		5637372,518	4258987,323
8	1		5637467,339	4258933,315
			5637477,044	4268984,952

Табл.3.4. Координати поворотних точок

✓ Опис меж суміжних землевласників або землекористувачів:

КОД	ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ	ПЛОЩА, ГА	ОПИС	ВИД ПРАВА
НЕ ВІЗНАЧЕНО	НІЖІНСЬКА МІСЬКА РАДА	НЕ ВІЗНАЧЕНО	ПРОЇЗД	КОМУНАЛЬНА
04:001:0156	ВЕДЕЛЬ С. М. ТА ВОЛШК Д. О.	0,0362	ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	КОМУНАЛЬНА

Табл.3.5. Опис меж суміжників

✓ Інформацію про обмеження у використанні земель, а саме назву обмеження, код відповідно до переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок [ ], підставу встановлення та його площу:


УМОВНЕ ПОЗНАЧЕННЯ	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПІДСТАВА ВСТАНОВЛЕННЯ	ПЛОЩА (ГА)
	01.02	ЗОНА ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ЗУ «ПРО ОХОРОНУ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ» ВІД 08.06.2000 №1805-III	0,0165

Табл.3.6. Відомості про обмеження у використанні земель

- ✓ Таблицю, де зазначено місцерозташування земельної ділянки, її цільове призначення, угіддя відповідно до КВЗУ [ ], форма власності та площа:

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ	ФОРМА ВЛАСНОСТІ	ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ			ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА (ГА)	КОД ЗГІДНО З КВЗУ	
		РОЗДІЛ	ПІДРОЗДІЛ	НАЗВА		ГРУПА	ПІДГРУПА
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛ., НІЖІНСЬКИЙ РАЙОН, МІСТО НІЖІН, ВУЛИЦЯ НАБЕРЕЖНА, 11А	КОМУНАЛЬНА				0,0165	007	01
		03	07	ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ		0,0075	0,0075

*Табл.3.7.Експлікація земельних угідь*

### **3.4.Порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою**

У цьому підрозділі буде висвітлено порядок погодження та затвердження проєкту землеустрою. Процедура погодження проєкту включає перевірку його відповідності законодавству, містобудівній документації та іншим нормативно-правовим актам, а також обов'язкове узгодження з відповідними органами виконавчої влади або місцевого самоврядування. Затвердження проєкту здійснюється у встановлені законом строки, залежно від місця розташування земельної ділянки — у межах або за межами населених пунктів.

У відповідності до ст. 26 Закону України «Про землеустрій» [16], розробниками документації із землеустрою є:

– юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою; [16]

– фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою. [16]

Згідно з ч.1 ст. 186 Земельного кодексу України [1], проєкт відведення земельної ділянки обов'язково погоджується з територіальним підрозділом центрального органу виконавчої влади, який здійснює державну політику у сфері земельних відносин, зокрема з територіальним підрозділом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру).

Якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту чи на якій передбачено об'єкта будівництва, необхідно отримати погодження від управління з питань містобудування та архітектури місцевої державної адміністрації або відповідної місцевої ради.

Документація із землеустрою подається розробником до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення інформації до Державного земельного кадастру від імені замовника, якщо договором не передбачено інше.

Відповідно до ч. 5 ст. 186 Земельного кодексу України [1], органи, що отримали проєкт землеустрою або його копію, зобов'язані протягом 10 робочих днів безоплатно надати розробнику свої висновки щодо погодження проєкту або відмови в ньому. В разі відмови обов'язково надається посилення на відповідні закони та нормативно-правові акти, які регулюють відносини в цій сфері.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України [1], єдиною підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є його невідповідність вимогам чинного законодавства, прийнятих на його основі нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Згідно з вимогами законодавства, при погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:

1. Додаткові матеріали та документи, що не є частиною проєкту землеустрою, відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» [16];
2. Надання погодження цього проєкту іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, якщо це не передбачено законодавством;
3. Проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт, які не є обов'язковими для погодження проєкту.

Кожен орган, який залучений до процесу погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, здійснює розгляд та

погодження цього проєкту самостійно, без залежності від погодження з боку інших органів.

У разі відмови в погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, висновок повинен містити чіткий перелік усіх виявлених недоліків проєкту та встановлений розумний термін для їх усунення. Якщо розробник проєкту надасть письмове прохання, цей термін може бути подовжений.

Важливо, що відмова в погодженні може бути здійснена тільки в тому випадку, якщо недоліки, зазначені в попередньому висновку, не були усунені.

Не дозволяється надавати відмову у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з інших причин чи вказати інші недоліки.

Повторна відмова в погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не позбавляє розробника права усунути виявлені недоліки і знову подати проєкт на погодження.

Це означає, що розробник має можливість виправити вказані недоліки і подати проєкт для повторного розгляду та погодження відповідним органом.

Проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, залежно від їх компетенції, що визначається статтею 122 Земельного кодексу України [1].

Це означає, що затвердження проєкту може бути здійснене відповідними органами в межах їх повноважень, залежно від того, де розташована земельна ділянка та які правила регулюють її використання.

## **РОЗДІЛ 4. ПРОЦЕДУРА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЗК ТА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

### **4.1. Порядок реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі**

Державна реєстрація земельної ділянки проводиться під час її формування на основі розробленої землевпорядної документації, яка пройшла відповідне погодження.

Реєстрація відбувається до моменту ухвалення рішення про затвердження цієї документації органом державної влади або місцевого самоврядування (якщо це передбачено законом) шляхом відкриття Поземельної книги на зазначену земельну ділянку.

Згідно із законодавством, державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів відповідають за проведення державної реєстрації земельних ділянок. Вони ухвалюють рішення про реєстрацію земельної ділянки або, за необхідності, про відмову в такій реєстрації.

Процедура державної реєстрації земельної ділянки регламентується Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. [4]

Перший етап процесу державної реєстрації земельної ділянки передбачає подання заяви про реєстрацію державному кадастровому реєстратору.

Реєстрація земельної ділянки здійснюється на підставі заяви:

- особи, яка отримала дозвіл від органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування на розробку землеустрою, необхідного для формування земельної ділянки в разі передачі її у власність або користування з земель державної чи комунальної власності, або особи, яка діє за її дорученням;
- власника земельної ділянки або користувача земель державної чи комунальної власності (у випадку поділу чи об'єднання вже існуючих ділянок) або їх уповноваженої особи;

- органу виконавчої влади або місцевого самоврядування (у випадку формування ділянок державної чи комунальної власності);
- замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (коли в Державний земельний кадастр вносяться дані про земельну ділянку, що є частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, на підставі інвентаризації).
- замовника документації із землеустрою, на підставі якої формується земельна ділянка державної або комунальної власності, якщо її розроблення здійснюється без погодження з органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування;
- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі створення земельної ділянки шляхом виділення на місцевості земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));
- осіб, передбачених частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, включаючи власника нерухомості (будівлі, споруди), що розташована на земельній ділянці, яка передається із державної чи комунальної власності, або його спадкоємця [1].

До заяви про державну реєстрацію земельної ділянки обов'язково додаються:

1. Документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки, а також електронний документ;

2. Якщо відповідно до законодавства поділ чи об'єднання земельних ділянок вимагає погодження з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви додаються документи, які підтверджують наявність такої згоди.

Заява з усіма доданими документами надсилається заявником через засоби телекомунікаційного зв'язку.

Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, разом з документацією із землеустрою та документацією з оцінки земель, яка є

підставою для внесення цих відомостей, може подаватися заявником у паперовій або електронній формі, на його вибір.

Подання цієї заяви разом з відповідною документацією здійснюється розробником цієї документації, якщо інше не передбачено договором на виконання робіт із землеустрою або оцінки земель.

Під час надходження заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, державний кадастровий реєстратор перевіряє:

1. Повноваження особи, яка подала заяву;
2. Наявність усіх необхідних документів для внесення відомостей (чи змін до них) до Державного земельного кадастру;
3. Придатність електронного документа для його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Якщо заява та супутні документи відповідають вимогам законодавства, державний кадастровий реєстратор приймає їх до розгляду, реєструє у Державному земельному кадастрі, присвоюючи заяві реєстраційний номер та фіксуючи дату її реєстрації.

Заява реєструється в день її отримання, згідно з черговістю.

Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

Згідно з законодавством, строк проведення державної реєстрації земельної ділянки складає 14 календарних днів з моменту реєстрації заяви (7 днів у разі екстериторіальної реєстрації).

Протягом встановленого строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подану документацію та здійснює державну реєстрацію земельної ділянки за такими етапами:

- Призначає кадастровий номер земельній ділянці за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;
- Відкриває Поземельну книгу та вносить відповідні відомості (за винятком відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі

якої була здійснена реєстрація, а також про власників і користувачів земельної ділянки);

- Наносить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про перевірку електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру, після чого повертає заявнику документацію.

Позначка, яку проставляє державний кадастровий реєстратор, є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (якщо відповідно до закону така документація потребує затвердження цими органами).

Для підтвердження факту державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку безкоштовно.

Державний кадастровий реєстратор має право відмовити в державній реєстрації земельної ділянки у таких випадках:

- якщо подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- якщо на території земельної ділянки, що підлягає реєстрації, знаходиться інша земельна ділянка або її частина;
- якщо заявник подав не всі необхідні документи.

У разі відмови в внесенні відомостей (змін) до Державного земельного кадастру, державний кадастровий реєстратор повинен не пізніше наступного робочого дня після прийняття рішення направити заявникові відповідне рішення. Це може бути зроблено особисто або рекомендованим листом з описом вкладення.

#### **4.2. Етапи реєстрації земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**

Процедура реєстрації прав на земельну ділянку, включаючи власність, оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис тощо, може бути здійснена через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у нотаріуса.

Реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є необхідною для виникнення, зміни або припинення прав на землю.

Зареєструвати право на земельну ділянку можливо лише за умови, що їй вже присвоєно кадастровий номер. У випадку, якщо кадастровий номер ще не був наданий, необхідно спочатку пройти процедуру його присвоєння.

Процедура реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, регулюється, зокрема, Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Цей порядок затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, яка набрала чинності з 1 січня 2016 року. [ ]

Після того, як дані про земельну ділянку будуть внесені до Державного земельного кадастру і буде отримано витяг з ДЗК в місцевому управлінні Держгеокадастру, наступним кроком є звернення до місцевого ЦНАПу або нотаріуса для реєстрації права на земельну ділянку.

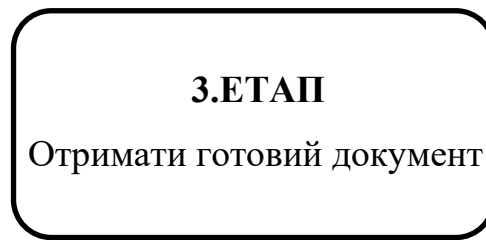
У ЦНАПі можна зареєструвати не лише право власності, а й оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис та інші обтяження на нерухоме майно. Зазвичай найпоширенішою процедурою є реєстрація права власності на земельну ділянку.

Нижче наведено поетапну таблицю порядку:



Табл.4.1:

Продовження табл.4.1:



Першим кроком є визначення, куди саме звернутися для реєстрації — до Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або до нотаріуса. Вибір залежить від ваших уподобань: у ЦНАПі сплачується лише адміністративний збір, але може бути велика черга. У нотаріуса процес дорожчий (адміністративний збір плюс плата за послуги), але зручний і без черг.

Важливо пам'ятати, що реєстрація права на земельну ділянку повинна здійснюватися в тому ЦНАПі чи у нотаріуса, які працюють в області, де розташована ділянка.

Адреси місцевих ЦНАПів, де можна подати документи для реєстрації права власності, можна знайти в Інтернеті.

Наступним кроком є підготовка пакету документів для подачі до місцевого ЦНАПу або нотаріуса, який повинен включати:

- витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);
- оригінал паспорту заявника;
- оригінал ідентифікаційного номера;
- підтвердження оплати адміністративного збору (0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, на 2024 рік це 302,80 грн.). Якщо реєстрація здійснюється на підставі старого держакту, вона є безкоштовною (п. 1 ч. 9 ст. 34 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [17]);
- документ, що підтверджує підстави для виникнення права на земельну ділянку (наприклад, договір купівлі-продажу, дарування, міни, рішення суду, рішення ОТГ про передачу ділянки у власність, свідоцтво про право на спадщину тощо);

- довіреність, якщо документи подає представник (нотаріально засвідчена);
- оригінали паспорту та ідентифікаційного номера представника, якщо документи подаються через нього.

Заява про реєстрацію права заповнюється держреєстратором або нотаріусом і підписується заявником безпосередньо на місці.

І завершальним етапом є отримання готового документу.

Загальний термін розгляду поданих документів становить до 5 робочих днів (не календарних). Після закінчення цього терміну ви зможете отримати від державного реєстратора витяг з реєстру речових прав.

Важливо зазначити, що відповідно до ст. 34 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [17], існує можливість скоротити п'ятиденний строк до 2 днів, 24 годин або навіть 2 годин. Однак, у таких випадках розмір збору за реєстрацію буде значно вищим.

Після того, як ваше право буде зареєстроване в Державному реєстрі речових прав, ви отримаєте статус повноправного власника земельної ділянки і зможете вільно розпоряджатися нею (продавати, дарувати, обмінювати тощо).

## РОЗДІЛ 5. ГІС-ТЕХНОЛОГІЇ У ПРОЄКТАХ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 5.1. Застосування ГІС–технологій у сфері землеустрою та земельного кадастру

Застосування геоінформаційних систем (ГІС) у сфері землеустрою та земельного кадастру дозволяє значно підвищити ефективність управління земельними ресурсами. ГІС-технології дають змогу обробляти, зберігати та аналізувати просторові дані, що стосуються земельних ділянок, меж, їхнього цільового призначення, прав власності та інших характеристик. Вони є потужним інструментом для вирішення численних завдань, таких як:

Основні напрямки застосування ГІС у сфері землеустрою та земельного кадастру:

#### 1. Створення картографічних матеріалів;

Використання ГІС дозволяє формувати детальні карти земельних ділянок, що допомагають у визначенні їх меж, інфраструктури та іншої важливої інформації.

#### 2. Аналіз земельних ресурсів;

ГІС дають можливість здійснювати просторовий аналіз для виявлення оптимальних ділянок для розміщення нових об'єктів, визначення зон із особливими умовами використання або охорони земель, а також для моніторингу стану землекористування.

#### 3. Ведення земельного кадастру;

ГІС є основою для створення та підтримки сучасного земельного кадастру, оскільки дозволяють інтегрувати в електронний формат дані про землеволодіння, межі ділянок, їхнє цільове призначення, реєстрацію прав на землю та інші важливі характеристики.

#### 4. Оптимізація планування та управління;

Використання ГІС допомагає органам місцевого самоврядування та державним органам в ухваленні обґрунтованих рішень щодо управління земельними ресурсами, а також у здійсненні контролю за використанням земель.

## 5. Автоматизація процесів землеустрою;

ГІС значно спрощують і прискорюють процеси, пов'язані із землеустроєм, такими як визначення меж земельних ділянок, підготовка проєктів відведення земель, погодження та затвердження цих проєктів.

## 6. Управління земельними ресурсами.

Завдяки ГІС можна здійснювати моніторинг та управління земельними ділянками на рівні державних органів та органів місцевого самоврядування. Це допомагає визначати, які землі можна відвести для будівництва, сільського господарства, лісового господарства тощо.

Також можна враховувати екологічні фактори при плануванні використання земель.

Переваги використання ГІС у сфері землеустрою та кадастру:

- Швидкість обробки та аналізу даних.

ГІС дозволяють обробляти великі обсяги інформації в реальному часі, що значно прискорює процес прийняття рішень.

- Зниження витрат

Автоматизація процесів збирання, обробки та аналізу даних дозволяє зменшити витрати на земельний кадастр та землеустрій.

- Поліпшення управлінських рішень.

ГІС надають можливість враховувати різноманітні фактори під час прийняття рішень, такі як екологічні, економічні та соціальні показники.

- Покращення доступу до інформації.

ГІС сприяють полегшеному доступу до просторових даних для різних зацікавлених сторін (власників земель, органів влади, підприємств).

Науково-дослідні організації, підприємства та інші структури, які працюють у сфері землеустрою, можуть застосовувати різноманітні програмні продукти в залежності від специфіки їхньої діяльності та вимог. Ось кілька прикладів програмного забезпечення, яке часто використовується в цій сфері:

1. ArcGIS: Геоінформаційна система, яка забезпечує потужні можливості для збору, обробки та візуалізації просторових даних, зокрема, даних про землю.

ArcGIS є потужною географічною інформаційною системою (ГІС), яка активно використовується у сфері землеустрою та кадастру. Вона забезпечує різноманітні інструменти для збору, обробки, аналізу, візуалізації та управління географічною інформацією, включаючи дані про землю. Ось деякі основні напрямки застосування ArcGIS у землеустрої та кадастрі [18]:

1. Збір та обробка земельних даних: ArcGIS дозволяє збирати різноманітну геопросторову інформацію, зокрема межі земельних ділянок, топографічні характеристики, глибини інженерних мереж тощо. Ці дані можуть бути введені вручну або імпортовані з різних джерел, таких як GPS-пристрої, аерофотозйомка або існуючі кадастрові бази даних. [18]
2. Аналіз земельних характеристик: ArcGIS пропонує потужні інструменти для аналізу земельних даних, зокрема для створення та коригування цифрових карт, визначення площ та периметрів земельних ділянок, а також для розрахунку показників, таких як вартість землі, щільність забудови та інші аналітичні операції. Це дає змогу фахівцям з землеустрою отримувати детальну інформацію про властивості земельних ділянок і проводити необхідні розрахунки та прогнози. [18]
3. Управління кадастровими даними: ArcGIS використовується для організації та обробки кадастрових даних, включаючи створення та підтримку земельних баз даних, ведення реєстрів власності, збереження документації та забезпечення доступу до цих даних для всіх зацікавлених осіб. [18]
4. Візуалізація та представлення результатів: Завдяки розвиненим картографічним і візуалізаційним можливостям, ArcGIS дозволяє створювати високоякісні тематичні карти та графіки, які наочно демонструють характеристики земель, розподіл власності, забудову міст та інші важливі аспекти. Це значно полегшує представлення результатів

аналізу та сприяє прийняттю обґрунтованих рішень у сфері землеустрою та кадастру. [18]

Загалом, ArcGIS є потужним інструментом для обробки, аналізу та візуалізації земельної інформації. Ця система допомагає спеціалістам з землеустрою та кадастровим органам ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечуючи точність та надійність даних, а також створює інформаційну базу для прийняття обґрунтованих рішень у галузі землеустрою.

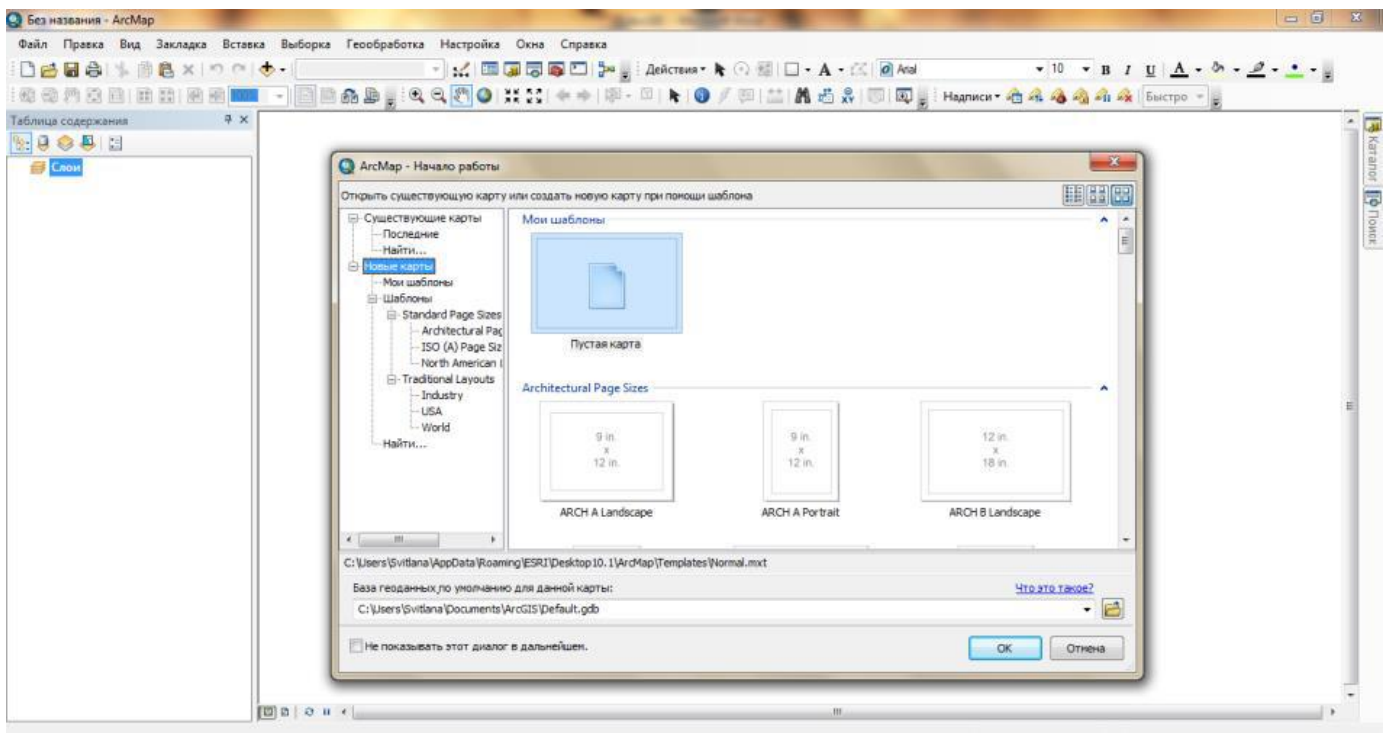


Рис.5.1.Інтерфейс вікна в ArcGIS

AutoCAD Map 3D — це потужне програмне забезпечення від компанії Autodesk, яке поєднує в собі функції географічного інформаційного системи (ГІС) та інструменти для роботи з просторовими даними, необхідними для проектування в геопросторовій сфері. Воно широко використовується в інженерії, будівництві, землевпорядкуванні, кадастрі, екології та інших галузях для розробки, аналізу і візуалізації географічних даних у вигляді карт, планів і схем. [19]

*Основні функції AutoCAD Map 3D*

1. *Інтеграція ГІС і САД: AutoCAD Map 3D* об'єднує потужні можливості САД (комп'ютерного автоматизованого проектування) і ГІС. Це дозволяє користувачам працювати з двовимірними і тривимірними даними, зокрема в географічному контексті. Завдяки цьому можна здійснювати не тільки проектування, але й інтеграцію з просторовими даними, такими як карти, супутникові знімки, топографічні плани та ін.
2. *Робота з просторовими даними: AutoCAD Map 3D* підтримує роботу з різними форматами географічних даних (наприклад, SHP, DXF, DWG, DGN, KML). Користувач може імпортувати, експортувати та обробляти дані, що мають просторову прив'язку. Це дозволяє працювати з картами, супутниковими знімками, цифровими моделями місцевості та іншими джерелами просторових даних.
3. *Підтримка геопросторових баз даних: AutoCAD Map 3D* підтримує інтеграцію з географічними інформаційними базами даних (ГІБД), такими як Oracle Spatial, Microsoft SQL Server Spatial, PostgreSQL/PostGIS та іншими. Це дозволяє користувачам зберігати і обробляти великі обсяги просторових даних в єдиній геопросторовій базі.
4. *Аналіз просторових даних: Програма* дозволяє виконувати просторовий аналіз, що включає:
  - Тематичні карти — для відображення даних за різними атрибутами.
  - Буферні зони — для визначення зон навколо об'єктів, що дозволяє проводити аналіз відстаней та впливу.
  - Аналіз взаємозв'язків — визначення взаємодії між об'єктами в різних географічних умовах.
  - Моделювання потоків — для аналізу водних потоків, маршрутів транспорту тощо.
5. *Створення карт та планів: За допомогою AutoCAD Map 3D* можна створювати картографічні продукти, що відповідають вимогам проектів в галузі землевпорядкування, кадастру, будівництва, екології та інших.

Картографічні продукти можна відображати на різних масштабах і в різних проекціях, що важливо для підготовки документації для проектів.

6. *Інструменти для редагування даних:* AutoCAD Map 3D дозволяє редагувати як геопросторові, так і атрибутивні дані. Це означає, що користувач може змінювати розташування об'єктів на карті, а також їх характеристики (наприклад, площу земельної ділянки, висоту будівлі, тип земель тощо).
7. *Підтримка тривимірного моделювання:* Програма дозволяє створювати тривимірні моделі об'єктів і територій. Це може бути корисно для проектування інфраструктури, будівель, дорожніх мереж, а також для аналізу перспектив розвитку територій.
8. *Автоматизація завдань:* AutoCAD Map 3D підтримує використання автоматизованих процесів і сценаріїв для виконання повторюваних завдань. Це дозволяє значно прискорити роботу і зменшити ймовірність помилок.
9. *Інструменти для планування та управління землею:* Програма широко використовується для завдань, пов'язаних із землеустроєм і кадастром, зокрема для створення та редагування кадастрових карт, управління земельними ділянками та інвентаризації земель. Вона дозволяє створювати проекти щодо зміни цільового призначення земель, оцінки вартості землі, розробки схем землевпорядкування.
10. *Інтерфейс та користувацькі налаштування:* Інтерфейс AutoCAD Map 3D знайомий користувачам AutoCAD, оскільки обидві програми мають схожу структуру і можливості. Крім того, користувач може налаштувати інтерфейс під свої потреби, вибираючи необхідні інструменти і меню.

#### Переваги AutoCAD Map 3D

- Інтеграція з іншими програмами Autodesk: програма добре працює з іншими продуктами Autodesk, такими як AutoCAD, Revit, InfraWorks, Civil 3D тощо, що дозволяє користувачам працювати з даними різних форматів і з різними типами проектів.

- Можливості для великого обсягу даних: AutoCAD Map 3D здатен працювати з великими обсягами даних без значних втрат у продуктивності.
- Гнучкість: можна налаштовувати інтерфейс та інструменти відповідно до специфіки завдання.

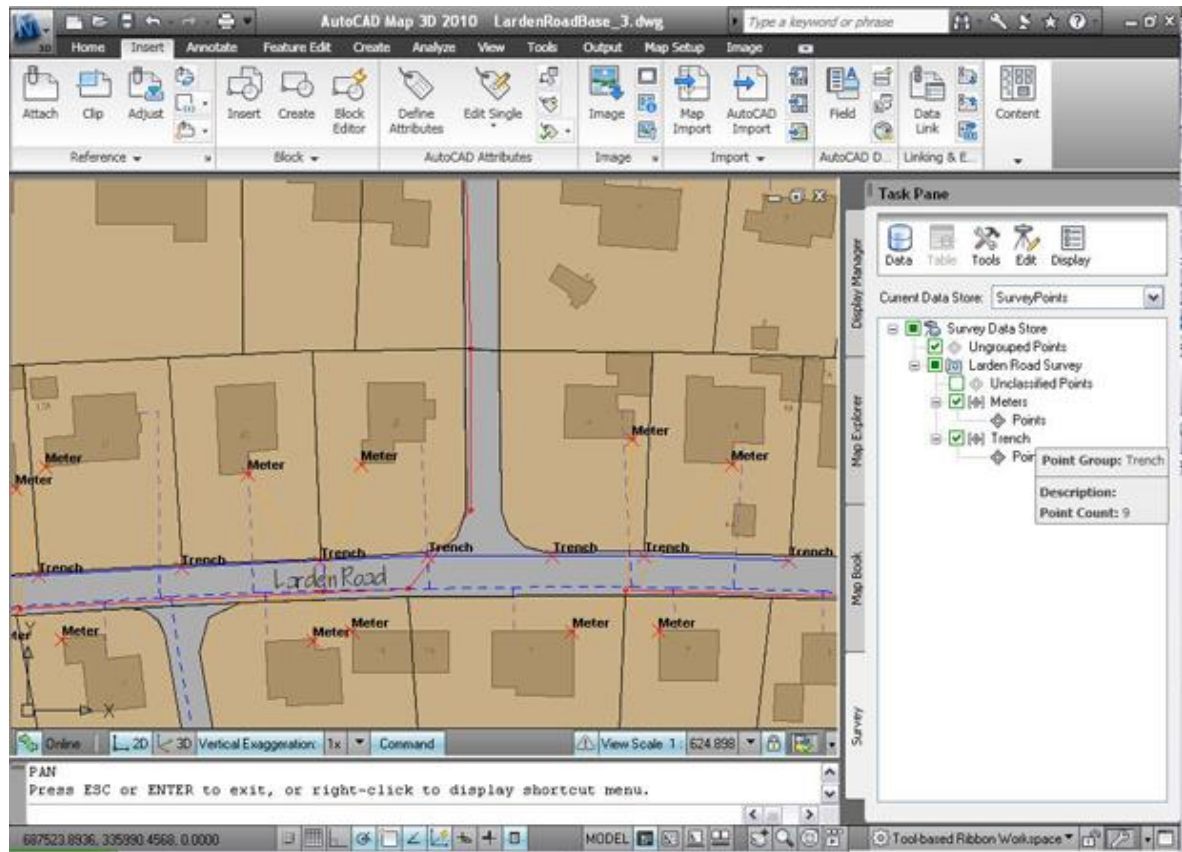


Рис.5.2.Інтерфейс вікна в AutoCAD Map 3D

Trimble Business Center (TBC) — це програмне забезпечення для обробки та аналізу даних, яке використовується в галузях геодезії, землеустрою, картографії, інженерії та будівництва. TBC поєднує в собі потужні інструменти для управління даними з різних типів вимірювань, а також для створення точних картографічних продуктів та проектів. [20]

Основні функції Trimble Business Center:

1. *Обробка геодезичних даних:* TBC підтримує роботу з даними, отриманими з різних джерел вимірювань, таких як GNSS (глобальні навігаційні супутникові системи), тахеометри, лазерні сканери, а також дані з дронів. Програма дозволяє імпортувати, обробляти та аналізувати

дані, що надходять з цих джерел, щоб створити точні моделі місцевості та об'єктів.

2. *Гнучкість роботи з даними:* Trimble Business Center підтримує широкий спектр форматів даних, включаючи DXF, SHP, CSV, TXT, GeoTIFF, DGN та інші, що дозволяє без проблем працювати з різними форматами, отриманими з інших програм чи апаратних засобів. Це робить програму зручною для обробки даних, зібраних з різних джерел і приладами різних виробників. [20]
3. *Обробка даних GNSS і тахеометрії:* Програма надає інструменти для корекції та аналізу даних GNSS, що дозволяє отримувати високу точність для великих територій. Для тахеометрії ТВС включає функції для створення точних 3D-моделей, що використовуються в проектуванні та інженерних розрахунках.
4. *Створення та редагування цифрових моделей місцевості (ЦММ):* За допомогою ТВС можна створювати точні цифрові моделі місцевості, що є основою для проведення різноманітних інженерних розрахунків. Програма дозволяє редагувати ці моделі, додаючи або змінюючи контури, об'єкти та інші елементи, що використовуються в проектуванні.
5. *Створення контурних карт та планів:* Trimble Business Center дозволяє створювати контурні карти, які є основою для будівельних та інженерних проектів. Інструменти для планування та редагування карт дозволяють точно відображати всі необхідні деталі місцевості.
6. *Аналіз даних і побудова звітів:* ТВС включає в себе потужні функції для аналізу даних, які дозволяють оцінювати точність вимірювань, визначати висотні та відстані, створювати профілі місцевості, а також генерувати звіти для подальшого використання в проектуванні та плануванні.
7. *Картографування та візуалізація:* Візуалізація даних є важливою частиною роботи в ТВС. Програма дозволяє будувати 3D-моделі, що дає можливість створювати наочні презентації проектів, покращує розуміння просторових даних та полегшує прийняття рішень.

8. *Інтеграція з іншими програмами Trimble:* Trimble Business Center інтегрується з іншими програмами та технологіями, що дозволяє безперешкодно передавати дані між різними системами, такими як Trimble Access, Trimble Connected Community, а також із системами CAD та іншими геодезичними інструментами.
9. *Планування та управління проектами:* Програма включає функції для планування робіт, створення карт і маршрутів для землевпорядних, кадастрових та інженерних проектів, що полегшує управління великими територіями і проектами.

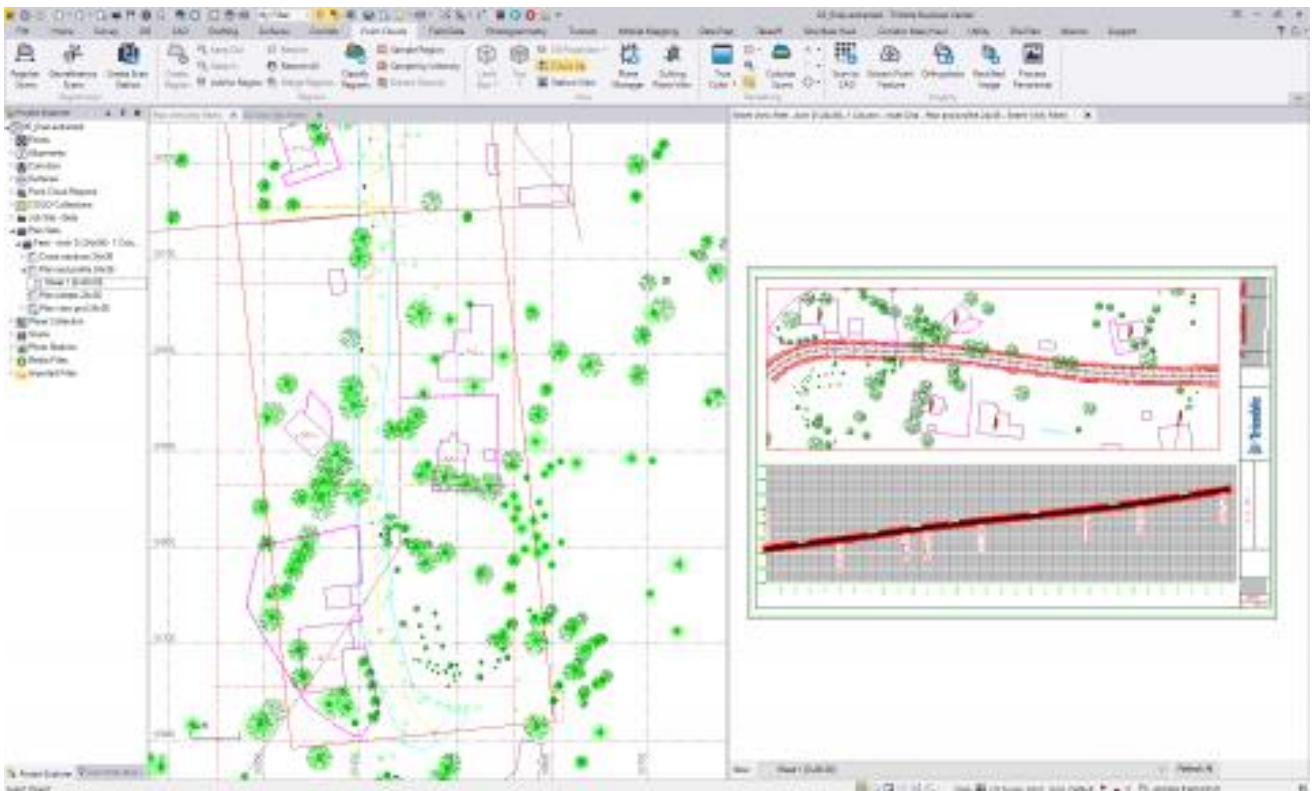
Особливості Trimble Business Center:

1. *Інтерфейс користувача:* ТВС має інтуїтивно зрозумілий інтерфейс, що дає можливість користувачам швидко освоїти програму та ефективно працювати з різними типами даних. Інтерфейс налаштовується відповідно до потреб користувача, що дозволяє оптимізувати робочий процес.
2. *Мобільність:* Trimble Business Center підтримує інтеграцію з мобільними додатками для збору даних на місці, що дозволяє користувачам виконувати вимірювання та передавати їх на етап обробки без необхідності переносити дані вручну.
3. *Координація та спільна робота:* Програма надає можливості для спільної роботи в команді. Користувачі можуть обмінюватися проектами та даними в реальному часі, що особливо корисно для великих проектів, де важлива скоординована робота багатьох спеціалістів.
4. *Автоматизація процесів:* ТВС включає функції для автоматизації багатьох задач, таких як обробка даних, створення звітів і карт. Це дозволяє знизити час на виконання повторюваних завдань і підвищити ефективність роботи.

Переваги Trimble Business Center:

- **Чіткість і точність обробки даних:** програма гарантує високу точність результатів, що особливо важливо для інженерних, геодезичних і кадастрових робіт.

- Широкий спектр підтримуваних форматів: ТВС підтримує безліч форматів даних, що дозволяє користувачам працювати з різноманітними джерелами інформації.
- Гнучкість і масштабованість: програмне забезпечення підходить як для невеликих проектів, так і для великих об'єктів, що вимагають обробки великої кількості даних.
- Інтеграція з іншими системами Trimble: це дозволяє безперешкодно інтегрувати ТВС в більші системи управління даними та проектами.



*Рис.5.3.Інтерфейс вікна в Trimble Business Center*

Leica Geo Office — це програмне забезпечення, розроблене компанією Leica Geosystems, яке є комплексним рішенням для обробки та аналізу геодезичних даних. Воно широко використовується в геодезії, землеустрої, картографії та будівництві для точного оброблення даних вимірювань, створення картографічних продуктів та підготовки проектів.

Основні функції Leica Geo Office:

1. *Обробка GNSS даних:* Leica Geo Office підтримує обробку даних, отриманих з глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS). Це дає змогу отримувати високоточні координати для великих територій, які

використовуються для створення точних карт, моделей місцевості та для проведення геодезичних розрахунків.

2. *Обробка даних тахеометрії*: Програма дозволяє працювати з даними, зібраними тахеометрами, забезпечуючи точність вимірювань та автоматизацію обробки полів. Вона також підтримує інтеграцію даних, отриманих з різних тахеометричних приладів, що дозволяє поєднувати вимірювання з різних джерел і отримувати точні 3D-моделі.
3. *Аналіз і корекція даних*: Leica Geo Office включає потужні інструменти для корекції та аналізу геодезичних даних. Це дозволяє усунути помилки, які можуть виникати при вимірюваннях, а також проводити аналіз точності вимірювань. Інструменти корекції допомагають отримати достовірні результати для подальшого використання в проектуванні та плануванні.
4. *Моделювання місцевості*: Програма дозволяє створювати цифрові моделі місцевості (ЦММ) з даних GNSS, тахеометрії та лазерного сканування. Вона надає інструменти для створення детальних 3D-моделей, що використовуються для проведення проектних робіт, планування інфраструктури та виконання інженерних розрахунків.
5. *Інтеграція з іншими програмами Leica*: Leica Geo Office може інтегруватися з іншими програмами та технологіями Leica, такими як Leica Captivate, Leica SmartWorx Viva, та іншими системами вимірювань і обробки даних. Це забезпечує безперешкодний обмін даними між різними системами і приладами компанії Leica.
6. *Підтримка різноманітних форматів даних*: Leica Geo Office підтримує велику кількість форматів даних, включаючи DXF, CSV, SHP, XML, а також спеціалізовані формати для роботи з геодезичними та картографічними даними. Це дозволяє програмі інтегруватися з іншими програмами, що використовуються в проектуванні та картографії.
7. *Гнучке управління проектами*: Програма надає можливість створення та управління геодезичними проектами. Користувачі можуть визначати,

організувати та класифікувати дані, що зберігаються в межах одного проекту, а також автоматично створювати звіти для зручності документування.

8. *Підготовка звітів і документації:* Leica Geo Office дозволяє генерувати точні та детальні звіти, включаючи результати вимірювань, корекції, створення контурних карт та моделювання. Звіти можуть бути адаптовані під потреби користувача та використовуватись для подальшої документації проектів.
9. *Точність і стабільність вимірювань:* Програма забезпечує високий рівень точності даних, що особливо важливо при виконанні важливих геодезичних робіт. Вона включає інструменти для аналізу точності вимірювань і автоматичного коригування даних для забезпечення найкращих результатів.

Особливості Leica Geo Office:

1. *Інтуїтивно зрозумілий інтерфейс:* Leica Geo Office має зручний і простий інтерфейс, який дозволяє швидко навчатися працювати з програмою. Користувачі можуть налаштовувати інтерфейс для своїх потреб, що допомагає підвищити ефективність роботи.
2. *Підтримка мобільних технологій:* Leica Geo Office підтримує мобільні додатки, що дозволяє користувачам збирати дані на місці та передавати їх в систему для подальшої обробки. Це значно підвищує зручність роботи на великих територіях або в складних умовах.
3. *Автоматизація процесів:* Програма підтримує автоматизацію багатьох завдань, таких як обробка даних, створення звітів та карт, що дозволяє заощадити час і знизити ймовірність помилок.
4. *Масштабованість:* Leica Geo Office підходить як для невеликих геодезичних проектів, так і для великих інженерних та будівельних робіт. Програма здатна обробляти великі обсяги даних та забезпечує стабільну роботу при великих проектах.

5. Підтримка багатьох пристроїв Leica: Leica Geo Office взаємодіє з усіма основними геодезичними інструментами Leica, такими як GNSS-приймачі, тахеометри, лазерні сканери та інші, що дозволяє легко інтегрувати різні прилади в одну робочу систему.

Переваги Leica Geo Office:

- Висока точність обробки даних: Програма гарантує отримання високоточних результатів, що є важливим для всіх видів геодезичних робіт.
- Можливість роботи з різними форматами: Leica Geo Office підтримує багато форматів даних, що дозволяє інтегрувати програму в різні робочі процеси та екосистеми програмного забезпечення.
- Простота використання: Інтуїтивно зрозумілий інтерфейс дозволяє швидко освоїти програму навіть новачкам.
- Інтеграція з іншими інструментами Leica: Програма працює без проблем з іншими інструментами Leica, що забезпечує безперешкодний обмін даними.
- Автоматизація та ефективність: Функції автоматизації допомагають зекономити час і підвищити ефективність виконання завдань.

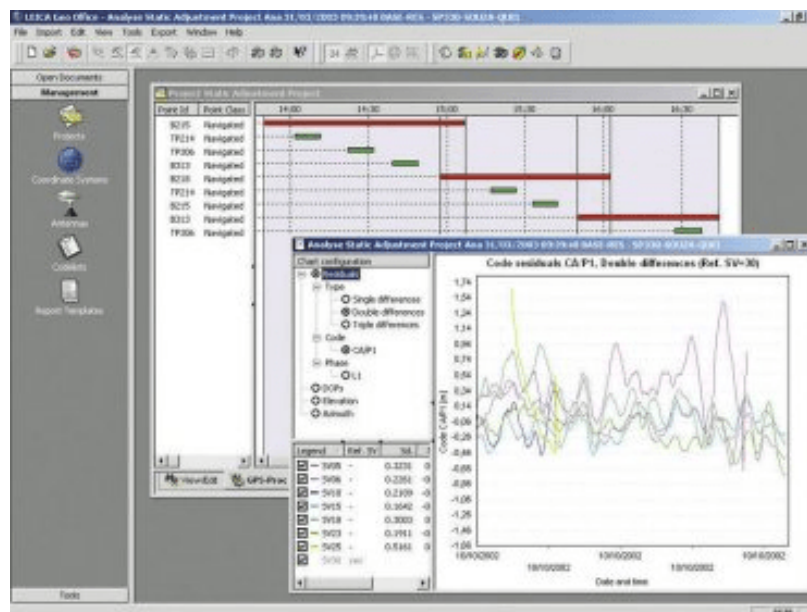


Рис.5.4.Інтерфейс вікна в Leica Geo Office

LandXplorer — це програмне забезпечення, яке спеціалізується на створенні, аналізі та візуалізації геопросторових даних для міського та територіального планування, а також для проектів у галузях землеустрою та будівництва.

Програма була розроблена компанією Bentley Systems і орієнтована на професіоналів, які працюють із просторовими даними для створення цифрових моделей територій, аналізу та планування розвитку міських і сільських територій.

Основні функції LandXplorer:

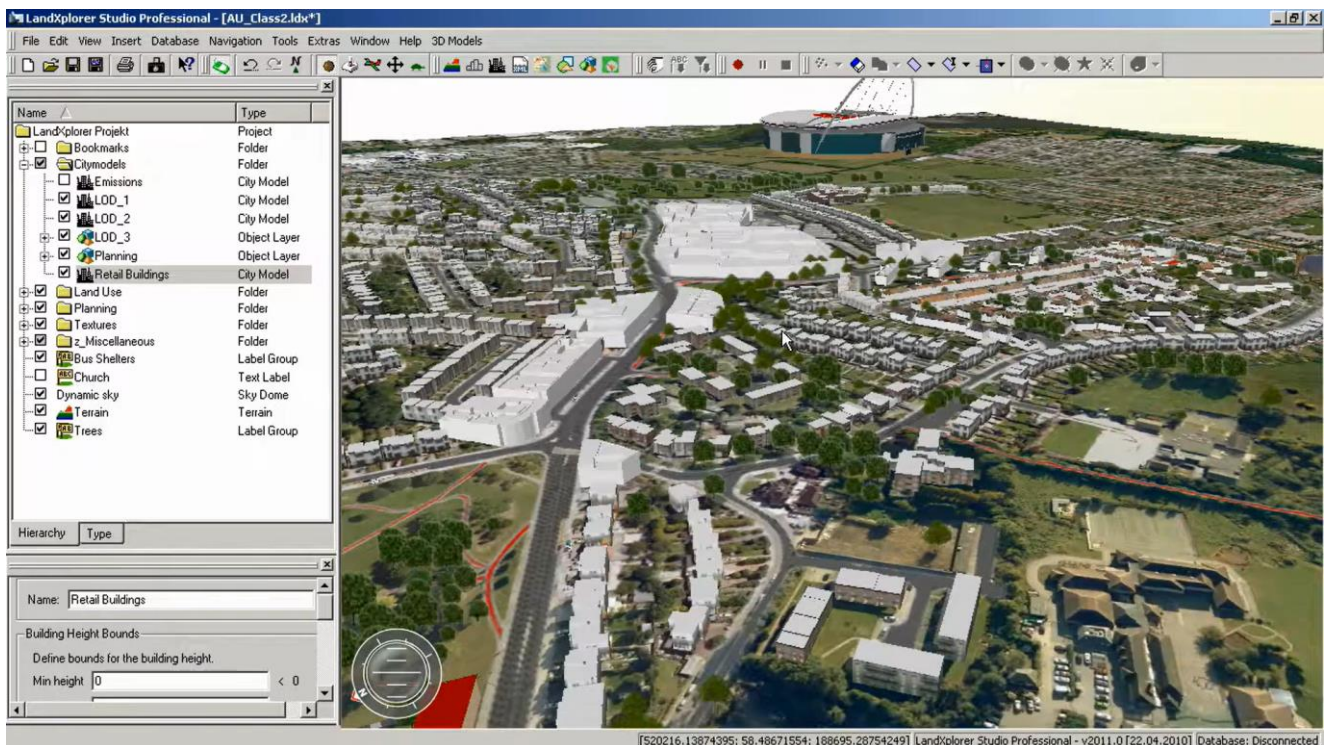
1. *3D візуалізація:* LandXplorer дозволяє створювати 3D-моделі місцевості, які надають точне уявлення про об'єкти, території і зміни в ландшафті. Це дає змогу інтерактивно переглядати і аналізувати території, моделювати різноманітні сценарії розвитку і планування, а також оцінювати вплив забудови на навколишнє середовище.
2. *Обробка геопросторових даних:* Програма підтримує роботу з різними форматами геопросторових даних, включаючи цифрові моделі рельєфу, карти, фотографії та дані із сенсорів. Це дозволяє інтегрувати дані з різних джерел і забезпечує можливість комплексного аналізу.
3. *Моделювання міських територій:* LandXplorer спеціалізується на моделюванні урбаністичних територій. Завдяки потужним інструментам для проектування і моделювання міст, програма дозволяє створювати детальні моделі міського середовища, розраховувати та планувати об'єкти інфраструктури, оцінювати можливі зміни в інфраструктурі та їхні наслідки.
4. *Аналіз використання земель:* Програма дозволяє виконувати аналіз на основі різних сценаріїв планування, визначати оптимальне використання земельних ділянок для різних цілей. Це особливо корисно для міського планування, землевпорядкування та оцінки можливих змін у використанні територій.

5. *Інтерактивні карти та планування*: LandXplorer забезпечує можливість створювати інтерактивні карти та плани для зручного візуального аналізу і планування. Це дозволяє користувачам оцінювати наявні дані в реальному часі і приймати обґрунтовані рішення для розвитку територій.
6. *Визначення зон і кордонів*: Інструменти програми дозволяють визначати зонування територій, включаючи межі будівель, природні зони, земельні ділянки тощо. Це важливо для управління земельними ресурсами, планування будівництва та організації землекористування.
7. *Інтеграція з іншими програмами*: LandXplorer підтримує інтеграцію з іншими програмами для геопросторового аналізу та САД-системами, що дозволяє користувачам обробляти дані та створювати проекти без необхідності вручну передавати дані між різними платформами.
8. *Визначення та оптимізація маршрутів*: Програма включає інструменти для планування та оптимізації маршрутів, що особливо корисно для проектів, пов'язаних з інфраструктурою, транспортуванням і логістикою. Вона дозволяє оцінювати найкращі шляхи для доріг, мостів, трубопроводів та інших інженерних мереж.

#### Особливості LandXplorer:

1. *Гнучкість і адаптивність*: LandXplorer має гнучку архітектуру, що дозволяє адаптувати програму під специфічні потреби користувачів. Програма підтримує різні формати даних, що забезпечує її універсальність у використанні для різних типів проектів.
2. *Інтуїтивно зрозумілий інтерфейс*: Інтерфейс LandXplorer спроектований таким чином, щоб користувачі могли легко навігувати по функціях програми, швидко освоювати нові інструменти і максимально ефективно використовувати всі можливості для планування та аналізу.
3. *Аналіз інфраструктури та впливу на навколишнє середовище*: Програма дозволяє виконувати екологічні та інфраструктурні аналізи, що допомагає оцінювати вплив забудови на природні ресурси, екологічну ситуацію та навколишнє середовище.

4. *Масштабованість*: LandXplorer підходить як для невеликих проєктів, так і для масштабних, включаючи розробку великих міст і регіональних планів розвитку. Програма здатна обробляти великі обсяги даних і ефективно працювати з великими територіями.
5. *Підтримка 3D-моделювання*: Однією з ключових особливостей LandXplorer є підтримка 3D-моделювання для більш точного і реалістичного відображення планованих проєктів. Це дозволяє планувальникам і архітекторам мати більш наочне уявлення про вигляд території після реалізації проєктів.



*Рис.5.5..Інтерфейс вікна в LandXplorer*

1. In4Xplorer — це спеціалізоване програмне забезпечення, створене для обробки геодезичних даних і кадастрової інформації, яке підтримує проведення землеустрою та управління земельними ресурсами. Його функціонал забезпечує високоточний аналіз та інтеграцію даних, необхідних для роботи з земельними ділянками.

In4Xplorer дає змогу працювати з різними структурними елементами земельно-кадастрових даних, такими як:

- кадастровий квартал;
- земельна ділянка;
- угіддя;
- кадастрова зона тощо.

Програма забезпечує можливість аналізу, редагування та проведення розрахунків з цими даними.

Крім того, In4Xplorer оснащена Менеджером обмінних файлів, що дозволяє створювати та редагувати бази даних, а також сортувати й фільтрувати інформацію в них. Програмне забезпечення підтримує низку операцій, зокрема розрахунок площі й периметру ділянок, перевірку даних на помилки та графічне відображення файлів.

In4Xplorer також сприяє обміну кадастровими даними. Після створення XML-файлу його можна перевірити за допомогою програми, що використовується органами Держземагентства та Центром ДЗК. Така перевірка допомагає забезпечити коректність і відповідність XML-файлу вимогам та стандартам обміну кадастровою інформацією.

У цілому, In4Xplorer є ефективним інструментом для роботи з геодезичними даними та кадастровою інформацією, забезпечуючи зручні можливості для їх аналізу, редагування, візуалізації, а також підтримуючи обмін цими даними.

Формат файлу In4 містить структурні блоки земельно-кадастрових даних, такі як кадастровий квартал, земельна ділянка, угіддя земельної ділянки, кадастрова зона та суміжні кадастрові одиниці. Кожен з цих блоків представляє окрему категорію інформації, що використовується в кадастровому обліку та землеустрої.

Нижче наведено вивантаження із виготовленого обмінного файлу XML:

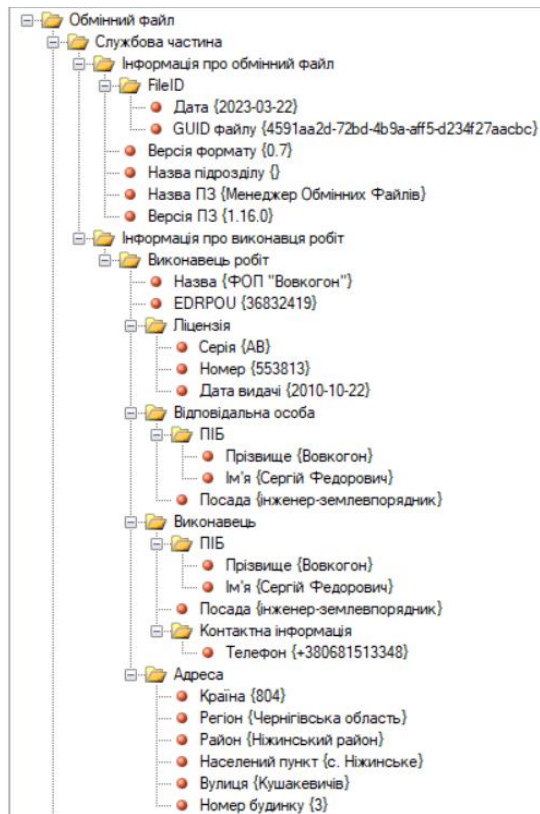


Рис.5.6. Інформація про обмінний файл

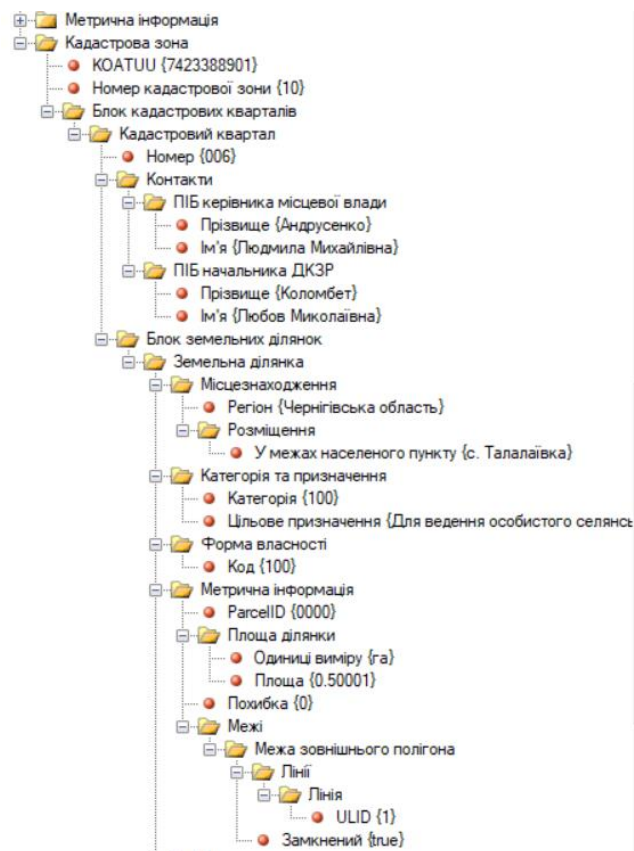


Рис.5.7. Кадастрова інформація про земельну ділянку

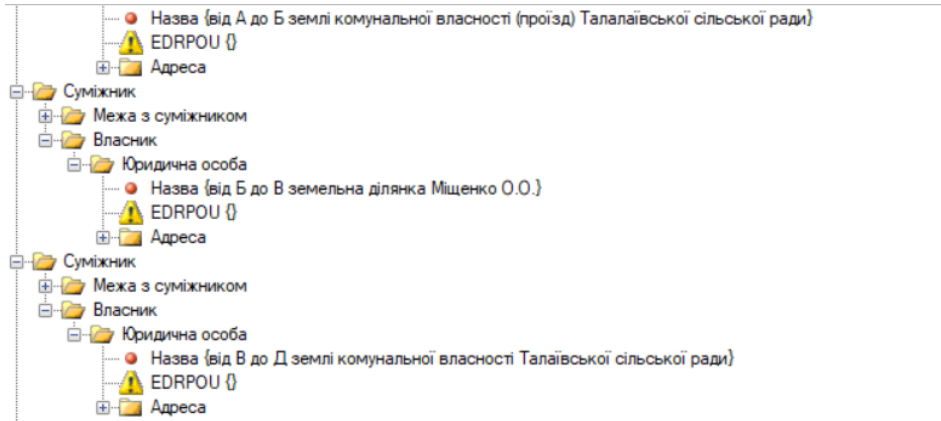


Рис.5.8. Інформація про суміжні земельні ділянки

Атрибути

Вид документації	004 - Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок
Дата складання	19.08.2021
Перелік документів	001 - Пояснювальна записка
Перелік документів	002 - Технічне завдання
Перелік документів	007 - Копії заяв (клопотань) фізичних та (або) юридичних осіб про розроблення документації із землеустрою
Перелік документів	011 - Дозвіл (рішення) на розроблення документації із землеустрою
Перелік документів	021 - План меж зон обмежень земельної ділянки
Перелік документів	023 - Перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути
Перелік документів	022 - Кадастровий план земельної ділянки
Перелік документів	038 - Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання
Перелік документів	036 - Акт погодження меж земельної ділянки суміжними землевласниками та (або) землекористувачами

Рис.5.9. Технічна документація

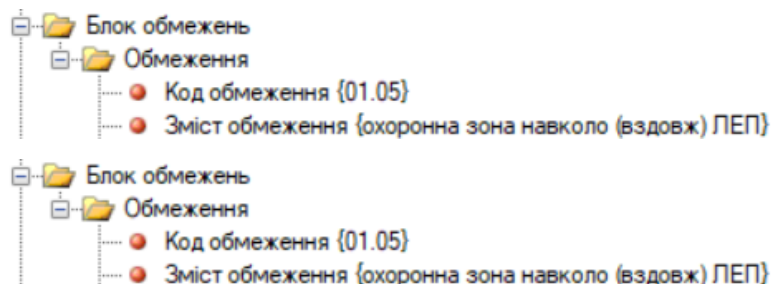


Рис. 5.10. Блок обмежень та угідь

## ВИСНОВКИ

У процесі виконання магістерської роботи на тему "Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині" було виявлено, що існують відповідні норми та правила, які регулюють цей процес і забезпечують правову впевненість у виконанні проекту. Встановлено, що зміна цільового призначення земельних ділянок у сучасних умовах військового стану має свої особливості, що зумовлюють необхідність дотримання спеціальних процедур, передбачених чинним законодавством.

Проведено дослідження існуючих категорій земель, придатних для будівництва та експлуатації будівель торгівлі. Визначено основні критерії відбору таких земель з урахуванням нормативно-правових актів, інфраструктури та перспектив розвитку міської території.

Виконано проєкт землеустрою щодо відведення конкретної земельної ділянки для будівництва об'єкта торгівлі, який відповідає нормативно-правовим вимогам і включає всі необхідні етапи — від підготовки документів до погодження з відповідними органами.

Описано процедуру державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК) та реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Було досліджено впровадження сучасних інформаційних та геоінформаційних технологій у галузі землеустрою та земельного кадастру. З'ясовано, що застосування ГІС-технологій суттєво спрощує процеси збору, обробки й аналізу інформації, а також сприяє підвищенню точності й оперативності виконання завдань, пов'язаних із розробкою проєктів землеустрою.

Отже, виконана робота демонструє, що розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки щодо зміни цільового призначення земельної ділянки вимагає дотримання відповідних нормативно-правових вимог, проведення детальних досліджень та використання сучасних

інформаційних та геоінформаційних технологій. Результати роботи можуть бути використані для практичного застосування в сфері землеустрою та земельного кадастру.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. В редакції від 15.11.2024 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.09.2024)
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. В редакції від 15.11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 15.09.2024)
3. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. В редакції від 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 17.09.2024)
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України 17.10.2012 № 1051, В редакції від 10.08.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.09.2024)
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України: Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text> (дата звернення: 17.09.2024)
6. Класифікація об'єктів торговельної нерухомості. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/klasifikaciia-neruhomosti/klasifikaciya-komercijnoj-nerukhomosti/klasifikaciia-obektiv-torgovelni-neruhomosti.html> (дата звернення: 20.09.2024)
7. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі. URL: [https://elib.lntu.edu.ua/sites/default/files/elib\\_upload/%D0%91%D0%A6%D0%86%20%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9/page17.html](https://elib.lntu.edu.ua/sites/default/files/elib_upload/%D0%91%D0%A6%D0%86%20%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9/page17.html) (дата звернення: 20.09.2024)

8. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. В редакції від 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 28.09.2024)
9. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 № 2807-IV. В редакції від 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (дата звернення: 29.09.2024)
10. Планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2019 від 01.10.2019. В редакції від 18.12.2023. URL: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3260441209981634046?doc\\_type=2](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046?doc_type=2) (дата звернення: 29.09.2024)
11. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: Наказ від 19.06.1996 № 173. В редакції від 07.03.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 01.10.2024)
12. Про затвердження Правил пожежної безпеки на ринках України: Наказ від 06.06.2017 № 470. В редакції від 22.01.2021 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0795-17#Text> (дата звернення: 01.10.2024)
13. Стаття «Історія міст і сіл Української РСР» URL: <http://ukrssr.com.ua/chernig/nizhinskiy/nizhin-nizhinskiy> (дата звернення: 10.10.2024)
14. Інформаційна стаття про Ніжин для туристів. URL: <https://skybooking.ua/city/nizhyn/> (дата звернення: 10.10.2024)
15. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. В редакції від 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 11.10.2024)

16. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV, В редакції від 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 20.10.2024)
17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV. В редакції від 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 21.10.2024)
18. Каталог програмного забезпечення ArcGis. URL: <http://www.geoguide.com.ua/software/software.php?part=esri&art=esri> (дата звернення: 28.10.2024)
19. Розробка програмного забезпечення AutoCAD Map 3D. URL: <https://www.itech.net.ua/ua/autocad-map-3d> (дата звернення: 28.10.2024)
20. Програмне забезпечення Trimble Business Centre. URL: <https://geopraktik.com.ua/programmnoe-obespechenie-trimble-business-centre/> (дата звернення: 28.10.2024)
21. Посібник користувача до програмного забезпечення Leica Geo Office. URL: <https://studfile.net/preview/6278594/> (дата звернення: 03.11.2024)
22. Петраковська О.С. Михальова М.Ю. Методичні вказівки до виконання атестаційної випускної роботи магістра для студентів, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізацій “Землеустрій і кадастр”, «Оцінка землі та нерухомого майна» / уклад.: Петраковська О.С. Михальова М.Ю. – Київ: КНУБА, 2020. – 50 с. URL: [file:///C:/Users/%D0%A2%D0%90%D0%9C%D0%90%D0%A0%D0%90%20%D0%91%D0%90%D0%A2%D0%AC%D0%9A%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90/Downloads/Telegram%20Desktop/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96%20%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D1%96%D0%B2%D0%BA%D0%B8\\_%D0%90%D0%A0%D0%9C.pdf](file:///C:/Users/%D0%A2%D0%90%D0%9C%D0%90%D0%A0%D0%90%20%D0%91%D0%90%D0%A2%D0%AC%D0%9A%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%90/Downloads/Telegram%20Desktop/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96%20%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D1%96%D0%B2%D0%BA%D0%B8_%D0%90%D0%A0%D0%9C.pdf) (дата звернення: 10.10.2023)

- 23.Петраковська О.С. Управління земельними ресурсами. Том 4. Екологічне, планувальне та будівельне право/ О.С. Петраковська, Л.І. Тузова. – TEMPUS IV, Донецьк: УНІТЕХ, 2012. – 485 с.
- 24.Петраковська О.С. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій/ О.С. Петраковська, Ю.О. Тацій. – TEMPUS IV, Донецьк: УНІТЕХ, 2012. – 483 с.

## Додатки

## Додатки

1. Законодавче забезпечення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення
2. Нормативне забезпечення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення
3. Нормативно-правове регулювання комерційної діяльності та організація земельної ділянки підприємств торгівлі
4. Склад земель житлової та громадської забудови
5. Класифікація об'єктів комерційної торгівлі
6. Алгоритм внесення відомостей до державного земельного кадастру про цільове призначення земельної ділянки
7. Розміщення об'єктів торгівлі в межах населених пунктів Чернігівської області
8. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки
9. Функціональне використання територій в зоні розташування земельної ділянки
10. Вихідна земельно-кадастрова інформація
11. Схема винесення в натуру меж земельної ділянки ( топографо-геодезичні роботи )
12. Обмеження у використанні земель
13. Фрагмент кадастрового плану земельної ділянки
14. Державна реєстрація земельної ділянки в ДЗК
15. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку
16. Застосування ГІС-технологій при розробці проекту землеустрою

					АТЕСТАЦІЙНА ВИПУСКНА РОБОТА МАГІСТРА			
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Розробила		Литвиненко Т.О			Формування земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється для будівництва та експлуатації будівель торгівлі в місті Ніжині	Літ.	Арк.	Акрушів
Керівник		Литвиненко І.В.					87	
Консультант						КНУБА, ГІСУТ, гр.ЗІКм-23		
Перевірів								
Зав.каф.		Петраковська О.С						

**ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

3

<b>КОДЕКСИ</b>	<b>ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ</b>  ВІД 25.10.2001 №2768 ІІІ  СТАТТИ: 20,21,150, 186	ВИЗНАЧАЄ ПОРЯДОК ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ;  РЕГУЛЮЮТЬ ПРОЦЕДУРУ І ВИМОГИ ДЛЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ;  ВИЗНАЧАЄ НАСЛІДКИ ЩОДО ПОРУШЕННЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
	<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ»</b>  ВІД 22.05.2003 № 858-ІV  СТАТТИ: 23,24,26,28,29,50	ВИЗНАЧАЄ ВИМОГИ ДО ЗМІСТУ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ
<b>ЗАКОНИ</b>	<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»</b>  ВІД 17.02.2011 № 3038-VI  СТАТТЯ: 24	РЕГЛАМЕНТУЄ СПІВВІДНОШЕННЯ МІЖ НОВИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ТЕРИТОРІЇ
	<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ»</b>  ВІД 19.06.2003 № 962-ІV  СТАТТЯ: 48	РЕГУЛЮЄ ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ В ПРОЦЕСІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
	<b>ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО СПРОЩЕННЯ ПОРЯДКУ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ З МЕТОЮ ШВИДКОЇ ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ »</b>  від 06.02.2024 № 3563-ІХ	ВПРОВАДЖУЄ СПРОЩЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

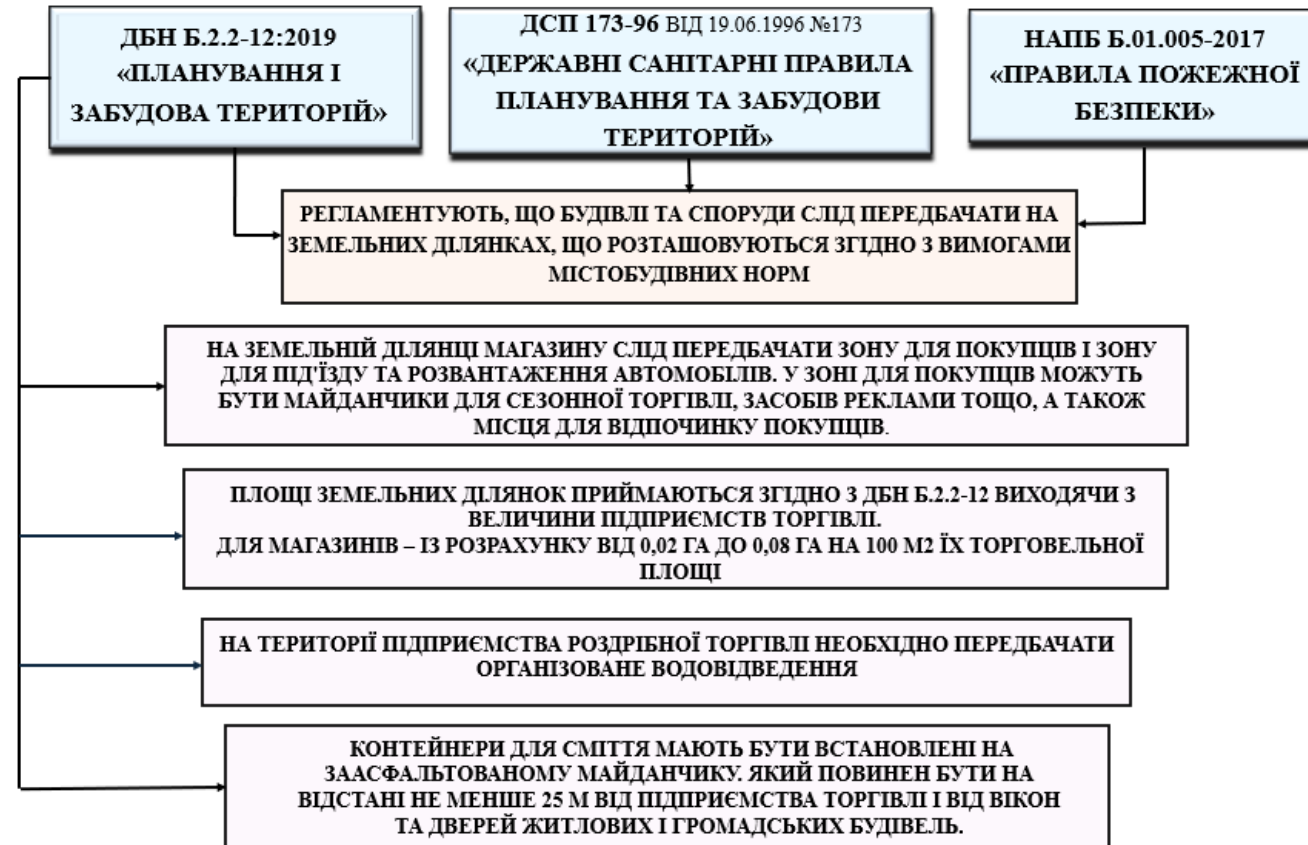
**НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ**

4

<b>ПОСТАНОВИ</b>	<b>ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ПРО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ»</b>	<b>ВСТАНОВЛЮЄ ВИМОГИ ДО ДОГОВОРУ ПРО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ</b>
<b>ПОРЯДКИ</b>	<b>ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ</b>  ЗАТВЕРДЖЕНО ПОСТАНОВОЮ КМУ ВІД 17.10.2012 №1051	<b>РЕГЛАМЕНТУЄ ВНЕСЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ ДО ДЗК</b>
<b>ІНСТРУКЦІЇ</b>	<b>ІНСТРУКЦІЯ З ТОПОГРАФІЧНОГО ЗНІМАННЯ У МАСШТАБАХ 1:5000, 1:2000, 1:1000 ТА 1:500 ГКНТА-2.04-02-98</b>  ВІД 09.04.1998 № 56	<b>ВСТАНОВЛЮЄ ВИМОГИ ДО ТОПОГРАФО- ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК</b>
<b>РІШЕННЯ</b>	<b>ВИТЯГ ІЗ РІШЕННЯ НІЖИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ» Від 08.10.2023 №56-34/2023</b>	<b>ЗАТВЕРДЖУЄ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ</b>

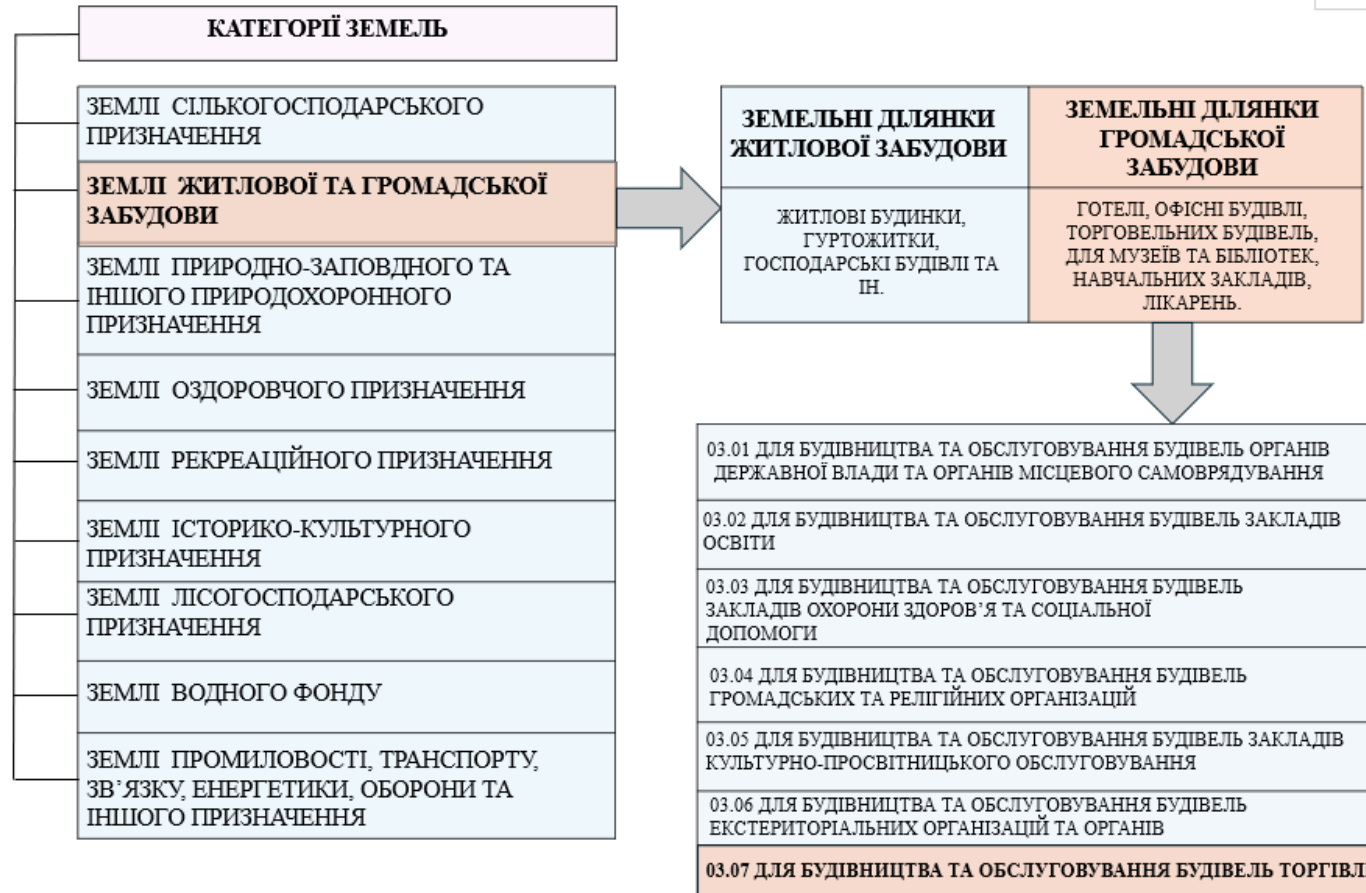
**НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІДПРИЄМСТВ ТОРГІВЛІ**

5

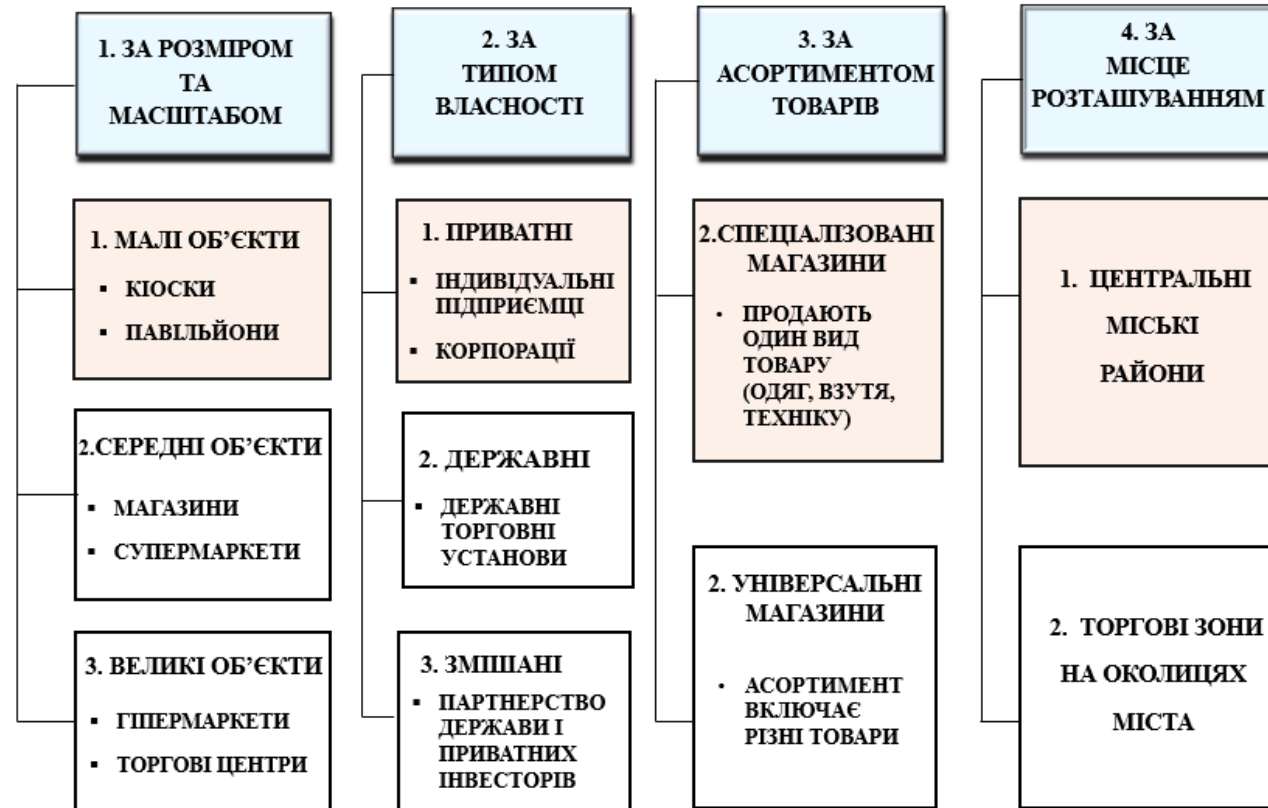


## СКЛАД ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

6



### КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМЕРЦІЙНОЇ ТОРГІВЛІ\*

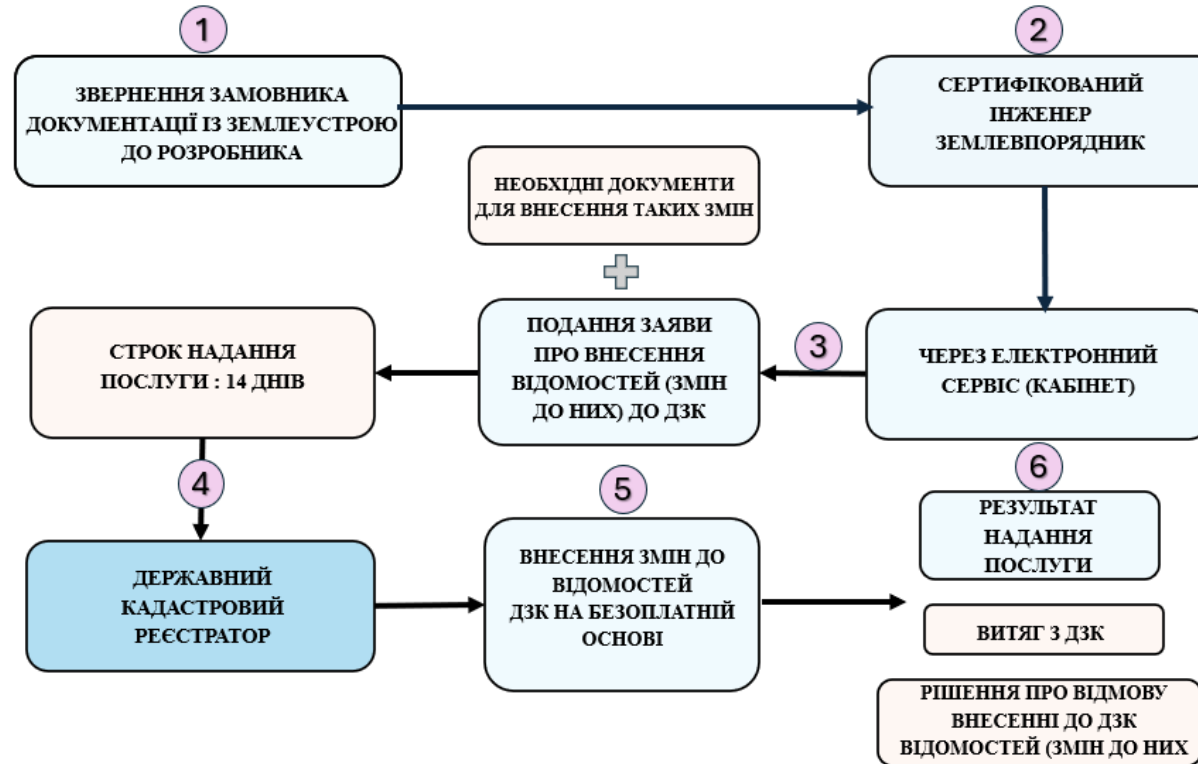


Інформацію взято з джерела:

<https://www.zagordna.com/uk/klasifikacija-neruhomosti/klasifikacija-komercijnoj-neruhomosti/klasifikacija-obektiv-torgovnoji-neruhomosti.html>

АЛГОРИТМ ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ  
ПРО ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

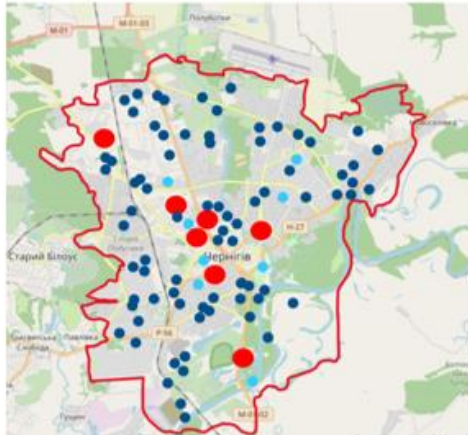
8



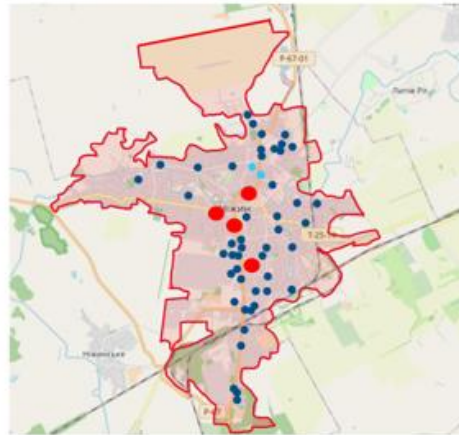
**РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

9

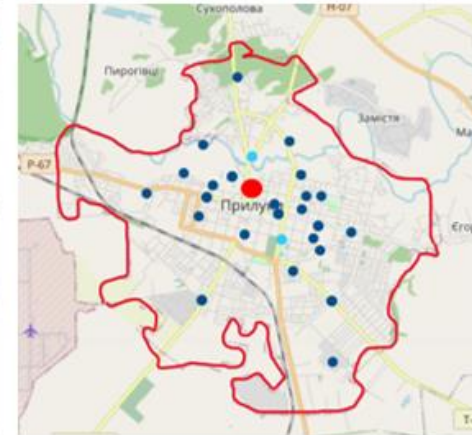
**МІСТО ЧЕРНІГІВ**



**МІСТО НІЖИН**



**МІСТО ПРИЛУКИ**



**СТАТИСТИКА КІЛЬКОСТІ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ В МЕЖАХ МІСТ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**



**УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:**

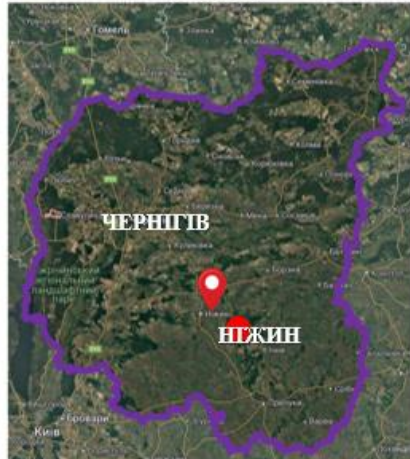
- ТОРГОВІ ЦЕНТРИ
- МАГАЗИНИ, СУПЕРМАРКЕТИ
- КІОСКИ
- МЕЖІ МІСТ

**КІЛЬКІСТЬ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ В МЕЖАХ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ СТАНОМ НА ЖОВТЕНЬ 2024 РОКУ**

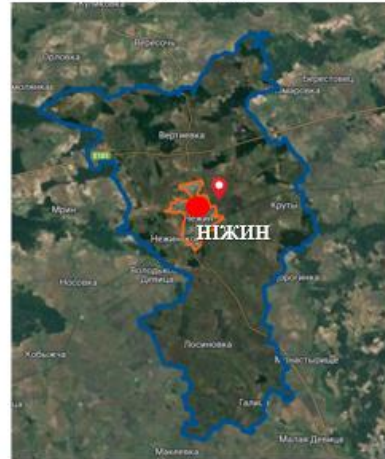
МІСТО	НАЗВА ОБ'ЄКТА		
	ТОРГОВІ ЦЕНТРИ	МАГАЗИНИ	КІОСКИ
ЧЕРНІГІВ	7	63	8
НІЖИН	4	37	3
ПРИЛУКІ	1	18	3

## СИТУАЦІЙНА СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ  
ОБЛАСТІ






РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ В МЕЖАХ НІЖИНСЬКОГО  
РАЙОНУ





РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В  
МЕЖАХ М. НІЖИН



### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  МЕЖІ ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
-  МЕЖІ НІЖИНСЬКОГО РАЙОНУ
-  МЕЖІ МІСТА НІЖИН

-  МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ МІСТА НІЖИНА


## ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ В ЗОНІ РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

11

ФРАГМЕНТ ЧИННОГО  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М. НІЖИН

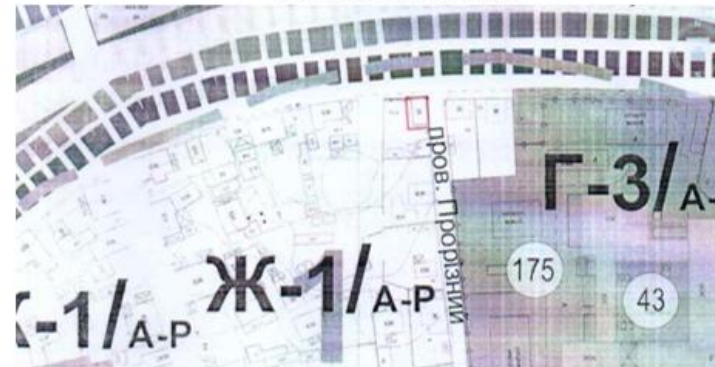


### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:









-  - ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЦЬЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЯКОЇ ЗМІНЮЄТЬСЯ НА БУДІВНИЦТВО І ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ ЗА АДРЕСОЮ: М. НІЖИН, ВУЛ. НАБЕРЕЖНА, 11А

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ НАЛЕЖИТЬ ДО ЗОНИ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (1-2 ПОВЕРХИ), НА ТЕРИТОРІЇ ПАМ'ЯТОК АРХЕОЛОГІЇ, В ЗОНІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ

ФРАГМЕНТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ  
ТЕРИТОРІЇ М. НІЖИН



### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  - ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ
-  - ВИРОБНИЧИХ ПІДПРИЄМСТВ
-  - МЕЖІ ТЕРИТОРІЙ ПАМ'ЯТОК АРХЕОЛОГІЇ
-  - ВОДОЙМИЩА
-  - ЗОНА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ
-  - БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ
-  - САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
-  - ЗАКЛАДІВ ОСВІТИ



## ВИХІДНА ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

12

ВИКОПИВАННЯ З ПОРТАЛУ KADASTR.LIVE



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:



- ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЩО ВІДВОДИТЬСЯ



- МЕЖІ СУМІЖНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ВІДОМІСТЬ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ:

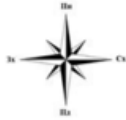
	ПРИВАТНА	РОЗДІЛ	ПІДРОЗДІЛ	НАЗВА	0,0165
		7410400000:04:001:XXXX	02	01	

ВИКОПИВАННЯ З ПОРТАЛУ MAPS.VISIKOM.UA

СУМІЖНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ:

КОД	ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ	ПЛОЩА, ГА	ОПИС	ВИД ПРАВА
НЕ ВИЗНАЧЕНО	НЕЖИНЬСЬКА МІСЬКА РАДА	НЕ ВИЗНАЧЕНО	ПРОІЗД	КОМУНАЛЬНА
04:001:0156	ВЕДЕЛЬ С. М. ТА ВОЛИК Д. О.	0,0362	ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	КОМУНАЛЬНА





## СХЕМА ВИНЕСЕННЯ В НАТУРУ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ( ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ )

13

КООРДИНАТИ ЗОВНІШНІХ МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ :

№ ТОЧКИ	МЕЖА	КООРДИНАТИ		ВІДСТАНЬ, М	КУТ		
		X	Y		°	'	"
1	A	5637477.044	4258984.952	47.19	88	17	2
2		5637467.805	4259031.229	7.87	91	43	13
3		5637460.041	4259029.920	98.13	179	59	45
4		5637363.279	4259013.599	21.21	88	17	3.3
5	B	5637367.432	4258992.796	20.20	179	59	55.2
6		5637371.387	4258972.987	5.78	179	59	54.9
7		5637372.518	4258967.323	96.16	91	43	9.52
8		5637467.339	4258983.315	9.84	179	59	55.7

КООРДИНАТИ БАЗОВИХ СТАНЦІЙ:

КОД СТАНЦІЇ	X	Y	ВИСОТА, h
ТАЛАЛАЇВКА	5635859.966	42508902.940	135.201 m
ПАШКІВКА	5640582.871	4267215.926	127.497 m
ГУНЬКИ	5643852.401	4258178.422	126.766 m

ЗАКООРДИНОВАНІ ТОЧКИ:

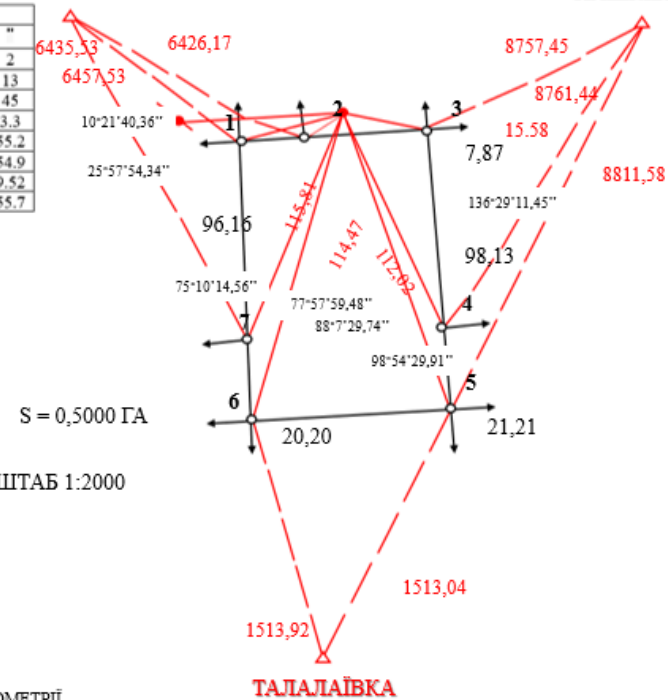
№	X	Y
1	5637486.292	4258969.277
2	5637476.503	4259018.309

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- ТРИГОНОМЕТРИЧНИЙ ПУНКТ
- ПРОМІРИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
- КУТИ
- ТВЕРДІ ЗАКООРДИНОВАНІ ТОЧКИ СИТУАЦІЇ
- ПРИВ'ЯЗКА КОНТУРІВ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДО ПУНКТІВ ТРИГОНОМЕТРІЇ
- БАЗИСНА ЛІНІЯ

ГУНЬКИ

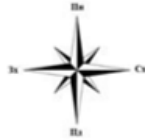
ПАШКІВКА



S = 0,5000 GA

МАСШТАБ 1:2000

ТАЛАЛАЇВКА





## ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАНІ ЗЕМЕЛЬ

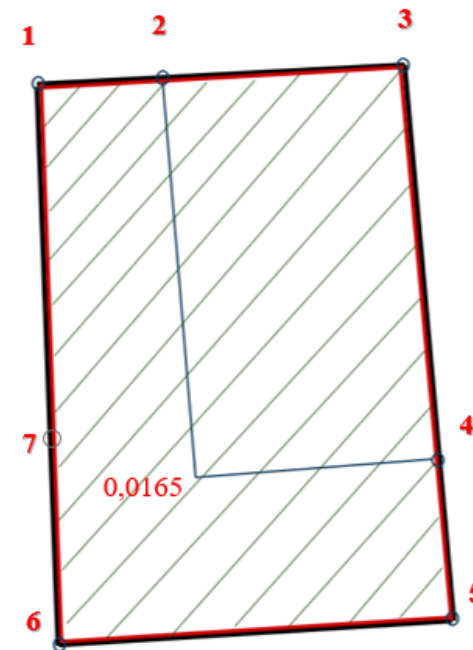
14

### ВІДОМІСТЬ ПРО ОБМЕЖЕННЯ:

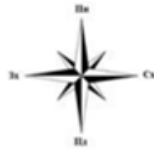
УМОВНЕ ПОЗНАЧЕННЯ	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПІДСТАВА ВСТАНОВЛЕННЯ	ПЛОЩА (ГА)
	01.02	ЗОНА ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ЗУ «ПРО ОХОРОНУ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ» ВІД 08.06.2000 №1805-III	0,0165

### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

-  - МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
-  - МЕЖІ МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ
- 1** - НОМЕР ТОЧКИ
- 0,0165** - ПЛОЩА ОБМЕЖЕННЯ



МАСШТАБ 1:2000



## ФРАГМЕНТ КАДАСТРОВОГО ПЛАНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

15

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР: 7410400000:04:001:XXXX

### ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ:

УМОВНЕ ПОЗНАЧЕННЯ	КОД	НАЗВА ОБМЕЖЕННЯ	ПІДСТАВА ВСТАНОВЛЕННЯ	ПЛОЩА (ГА)
	01.02	ЗОНА ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	ЗУ «ПРО ОХОРОНУ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ» ВІД 08.06.2000 №1805-III	0,0165

### КАТАЛОГ КООРДИНАТ:

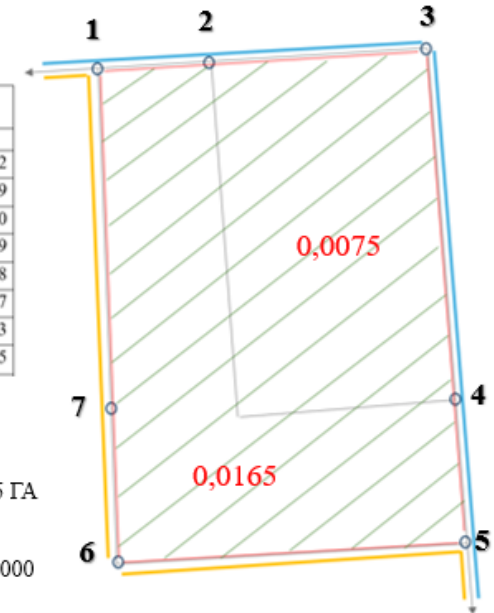
№	НАЗВА	МЕЖА	КООРДИНАТИ (М)	
			X	Y
1	1	А	5637477,044	4258984,952
2	2		5637477,805	4259031,229
3	3		5637460,041	4259029,820
4	4		5637383,279	4259013,599
5	5	Б	5637387,432	4258992,798
6	6		56371,387	4258972,987
7	7		5637372,518	4258987,323
8	1		5637467,339	4258933,315

### ОПИС МЕЖ:

КОД	ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ	ПЛОЩА, ГА	ОПИС	ВИД ПРАВА
НЕ ВІЗНАЧЕНО	НЕЖІНСЬКА МІСЬКА РАДА	НЕ ВІЗНАЧЕНО	ПРОЇЗД	КОМУНАЛЬНА
04:001:0156	ВЕДЕЛЬ С. М. ТА ВОЛШК Д. О.	0,0362	ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	КОМУНАЛЬНА

S = 0,0165 ГА

МАСШТАБ 1:2000



### ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ:

МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ	ФОРМА ВЛАСНОСТІ	ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ			ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА (ГА)	КОД ЗГІДНО З КВЗУ	
		РОЗДІЛ	ПІДРОЗДІЛ	НАЗВА		ГРУПА	ПІДГРУПА
ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛ. НЕЖІНСЬКИЙ РАЙОН, МІСТО НЕЖІН, ВУЛИЦЯ НАБЕРЕЖНА, 11А	ПРИВАТНА	03	07	ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ	0,0165	0,0075	0,0075

### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

А - НАЗВА ТОЧКИ

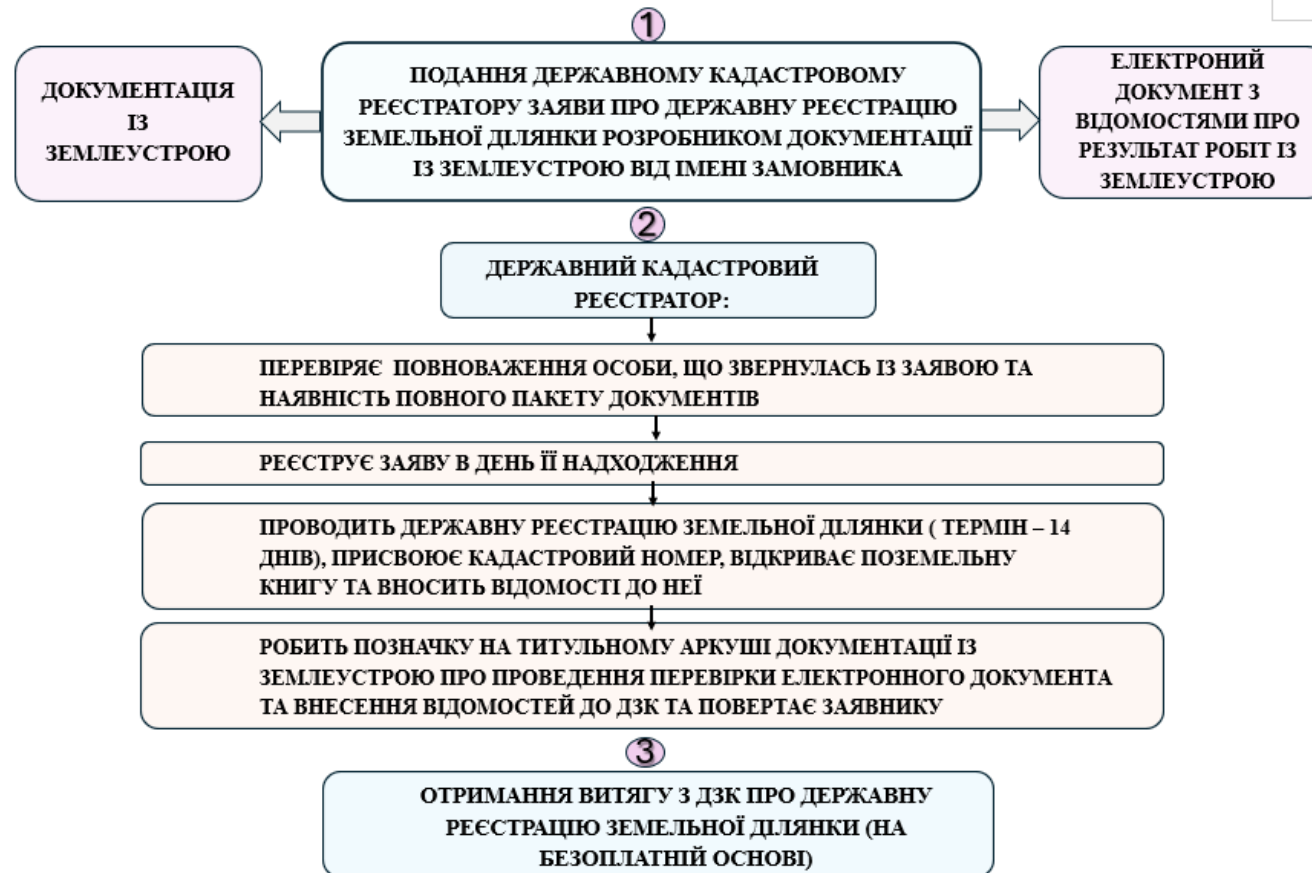
1 - НОМЕР ТОЧКИ

0,0165 - ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

0,0075 - ПЛОЩА УГІДДЯ

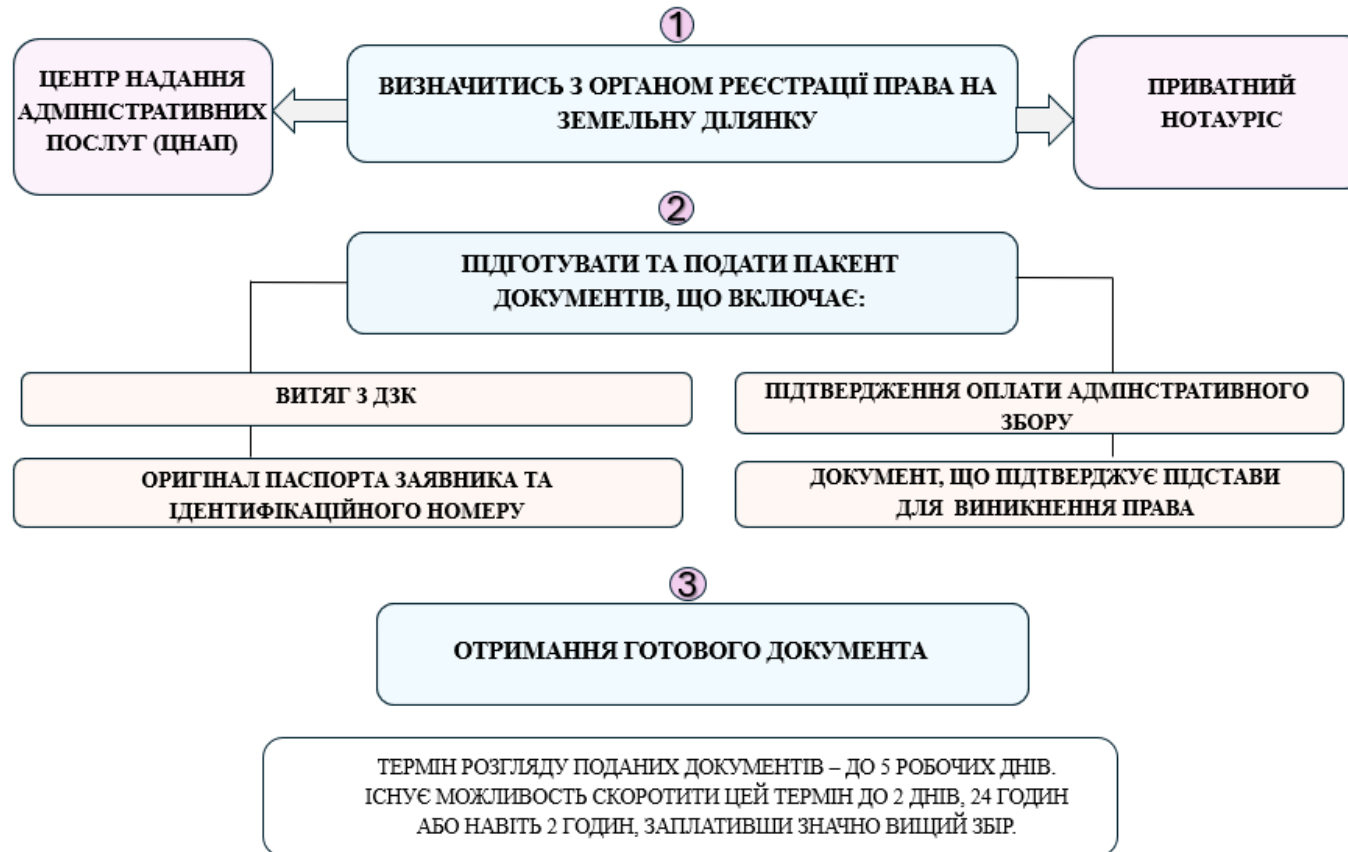
## ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЗК

16



## ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

17



**ЗАСТОСУВАННЯ ГІС-ТЕХНОЛОГІЙ ПРИ РОЗРОБЦІ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ  
ОСНОВНІ ПРОГРАМНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГІС**

18

НАЗВА	ARCGIS	AUTOCAD MAP 3D	TRIMBLE BUSINESS CENTER	LEICA GEO OFFICE
РОЗРОБЛЮВАЧ	АМЕРИКАНСЬКА КОМПАНІЯ «ESRI»	АМЕРИКАНСЬКА КОМПАНІЯ «AUTODESK»	АМЕРИКАНСЬКА КОМПАНІЯ «TRIMBLE»	ШВЕЙЦАРСЬКА КОМПАНІЯ «LEICA GEOSYSTEMS»
ПРИЗНАЧЕННЯ	ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНИХ КАДАСТРІВ, ВИКОНУЄ ЗАДАЧІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	ДЛЯ РОЗРОБКИ ГЕОПРОСТОРОВИХ МОДЕЛЕЙ ТА РОБОТИ З ГЕОГРАФІЧНИМИ ДАНИМИ, ВКЛЮЧАЮЧИ ЗЕМЕЛЬНУ ІНФОРМАЦІЮ	ЗБІР, ЗБЕРІГАННЯ, ВІДОБРАЖЕННЯ, РЕДАГУВАННЯ Й АНАЛІЗ ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ	ДЛЯ ОБРОБКИ ГЕОДЕЗИЧНИХ ДАНИХ, ВКЛЮЧАЮЧИ СТВОРЕННЯ ЦИФРОВИХ МОДЕЛЕЙ ТЕРИТОРІЙ
МОЖЛИВОСТІ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- СТВОРЮВАТИ, ОБМІНЮВАТИСЯ ТА ВИКОРИСТОВУВАТИ ІНТЕЛЕКТУАЛЬНІ КАРТИ</li> <li>- КОМПІЛЯЦІЯ ГЕОГРАФІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ</li> <li>- СТВОРЮВАТИ ТА КЕРУВАТИ БАЗАМИ ГЕОГРАФІЧНИХ ДАНИХ</li> <li>- РОЗВ'ЯЗАННЯ ЗАДАЧ ЗА ДОПОМОГОЮ ПРОСТОРОВОГО АНАЛІЗУ</li> <li>- СТВОРЕННЯ ПРОГРАМ НА ОСНОВІ КАРТ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ОБРОБКА ГЕОДЕЗИЧНИХ ДАНИХ;</li> <li>- СТВОРЕННЯ ЦИФРОВИХ МОДЕЛЕЙ ТЕРИТОРІЙ;</li> <li>- ВИЗНАЧЕННЯ КООРДИНАТ;</li> <li>- РОЗРАХУНКИ;</li> <li>- ІНТЕГРАЦІЯ З ОБЛАДНАННЯМ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ОБРОБКА ГЕОДЕЗИЧНИХ ДАНИХ;</li> <li>- ГЕНЕРАЦІЯ КАДАСТРОВИХ ПЛАНІВ;</li> <li>- ЦИФРОВА МОДЕЛЬ РЕЛЬЄСУ;</li> <li>- РОЗРАХУНКИ І АНАЛІЗ;</li> <li>- ІНТЕГРАЦІЯ З ОБЛАДНАННЯМ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗБІР ТА ОБРОБКА ГЕОДЕЗИЧНИХ ДАНИХ;</li> <li>- РОЗРОБКА КАДАСТРОВИХ ПЛАНІВ;</li> <li>- АНАЛІЗ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК;</li> <li>- ВИЗУАЛІЗАЦІЯ ТА ПРЕДСТАВЛЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ;</li> </ul>
ПРИКЛАД РОБОТИ	