

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти київського національного університету
будівництва і архітектури»**

Кафедра девелопменту та просторового планування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

В.А. Чудовська

« » 2026р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

**«Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі
технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької
сільської ради Вінницького району Вінницької області.»**

**Justification of the change in the target purpose of the land plot based on the
technical documentation on land management in the village. Lysohora of the
Yakushinets village council of the Vinnytsia district of the Vinnytsia region**

:

Виконав:

студент групи ЗіК-22-1Н(п)

Геодезія та землеустрій

Восьмушко Юрій Олексійович

Vosmushko Yurii

Керівник :

викл. Салімова Н.В.

Київ 2026 р.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
Відокремлений структурний підрозділ
«Інститут інноваційної освіти київського національного університету
будівництва і архітектури»
Кафедра девелопменту та просторового планування
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
_____В.А.Чудовська
«_____» _____ 2026 року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА
Восьмушко Юрій Олексійович**

1.Тема роботи: «Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області», затверджена наказом директора № 04-04/83 від 30 березня 2026 року.

2.Керівник роботи: викладач Салімова Н.В.

3.Строк подання студентом роботи до захисту _____ 2026 року

4.Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1 Теоретичні та нормативно-правові основи зміни цільового призначення земельних ділянок.

Р. 2 Аналіз технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки в с. Лисогора

Р. 3 Використання кадастрових даних та просторової інформації при обґрунтуванні зміни цільового призначення земельної ділянки.

5. Графічний матеріал:

Л.1. Викопіювання зі плану зонування села Лисогора Вінницького району Вінницької області з виділенням земельної ділянки з кадастровим номером

Л.2. Викопіювання з кадастрової карти Якушинецької територіальної громада Вінницького району Вінницької області.

Л.3. Кадастровий план земельної ділянки

6.Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	2.04.26- 8.04.26
Розділ 1 Теоретичні та нормативно-правові основи зміни цільового призначення земельних ділянок.	9.04.26 – 13.04.26
Розділ 2 Аналіз технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки в с. Лисогора	14.04.26 - 21.04. 26
Розділ 3 Використання кадастрових даних та просторової інформації при обґрунтуванні зміни цільового призначення земельної ділянки.	22.04. 26 – 28.04. 26
Висновки та список використаної літератури	29.04.26 -07.05. 26
Графічні додатки	08.05. 26 -12.05. 26
Підготовка презентації	12.05. 26-14.05.26
Оформлення роботи, отримання рецензій, перевірка на плагіат	15.05.26
Попередній захист роботи	
Захист роботи	

7.Консультанти розділів кваліфікаційної випускової роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	підпис
Розділ 1	викл. Салімова Н.В.	13.04.2026	
Розділ 2	викл. Салімова Н.В.	21.04.2026	
Розділ 3	викл. Салімова Н.В.	28.04.2026	

Дата видачі завдання «01 » __квітня__ 2026р.

Зав.кафедри

(підпис)

Чудовська В.А.

(прізвище та ініціали)

Керівник

(підпис)

Салімова Н.В....

(прізвище та ініціали)

Здобувач

(підпис)

Восьмушко Ю.О.

(прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (summary) до кваліфікаційної роботи бакалавра:		Восьмушко Юрій Олексійович	
Назва ЗВО	Інститут інноваційної освіти Київського національного університету будівництва і архітектури		
Тема	Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області		
Освітній ступень	бакалавр за освітньо-професійною програмою навчання		
Кафедра	Девелопменту та просторового планування		
Спеціальність	193 Геодезія та землеустрій		
Освітня програма	Геодезія та землеустрій		
Керівник	Салімова Н.В.		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, стор.	розділів	креслень
	90	3	3
Розділ 1	Розкрито теоретичні засади поняття цільового призначення земельних ділянок та його роль у системі земельних відносин. Проаналізовано чинну нормативно-правову базу, що регулює зміну цільового призначення земель, а також сучасні підходи до спрощення процедур землеустрою в умовах воєнного стану.		
Розділ 2	Наведено загальну характеристику об'єкта дослідження — земельної ділянки.. Виконано аналіз технічної документації із землеустрою, правовстановлюючих документів та містобудівної документації. Обґрунтовано зміну цільового призначення земельної ділянки з урахуванням функціонального зонування території та існуючих обмежень у використанні земель..		
Розділ 3	Розкрито зміст просторових та метричних даних земельної ділянки, формуванню її меж як кадастрового об'єкта та використанню графічних матеріалів. Описано роль геоінформаційних систем і кадастрових технологій, зокрема програмного забезпечення «Digitals», у процесі обробки даних, формування документації.		
Висновки по роботі:	Підсумовано результати дослідження, підтверджено досягнення мети дипломної роботи. Доведено доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки як ефективного підходу до її раціонального використання. Визначено практичну значущість отриманих результатів у сфері землеустрою та кадастрової діяльності.		
Ключові слова: землеустрій, зміна цільового призначення , земельна ділянка, технічна документація, державний земельний кадастр, геоінформаційні системи Keywords: land management, change of land use designation, land parcel , technical documentation, State Land Cadastre, geographic information systems (GIS)			

Укладач: Восьмушко Ю.О. /

Керівник: Салімова Н.В. /

“ ” 2026р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	8
1.1. Сутність цільового призначення земельних ділянок та його роль у системі земельних відносин.	8
1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок	14
1.3. Особливості сучасної процедури зміни цільового призначення земельних ділянок та вимоги до документації із землеустрою.....	21
1.4. Значення містобудівної документації та просторового планування у процедурі зміни цільового призначення земельних ділянок.....	30
Висновки до розділу 1	34
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В С. ЛИСОГОРА.....	36
2.1. Загальна характеристика об'єкта дослідження	36
2.2. Аналіз вихідних даних та правовстановлюючих документів.....	48
2.3. Аналіз містобудівної документації	52
2.4 Характеристика технічної документації із землеустрою та аналіз її відповідності чинному законодавству	57
2.5. Обмеження у використанні земельної ділянки	60
Висновки до розділу 2	63
РОЗДІЛ 3 ВИКОРИСТАННЯ КАДАСТРОВИХ ДАНИХ ТА ПРОСТОРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРИ ОБҐРУНТУВАННІ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	65
3.1. Джерела просторових даних для розроблення документації із землеустрою	65
3.2. Характеристика просторових та метричних даних земельної ділянки	68
3.3. Формування меж земельної ділянки та графічних матеріалів у документації із землеустрою.	72
3.4. Роль геоінформаційних систем та кадастрових технологій у землеустрої..	77
Висновки до розділу 3	83
ВИСНОВКИ.....	85
Список використаних джерел.	87

ВСТУП

Сучасний етап розвитку земельних відносин в Україні характеризується глибокими трансформаційними процесами, пов'язаними з реформуванням земельного законодавства, впровадженням цифрових кадастрових технологій та адаптацією системи землеустрою до умов воєнного стану. В умовах збройної агресії проти України питання раціонального використання земельних ресурсів, відновлення територій, розвитку інфраструктури та забезпечення економічної стійкості держави набувають особливої актуальності.

Одним із ключових інструментів регулювання земельних відносин є встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок, що визначає напрям їх функціонального використання. В умовах сучасних викликів, зокрема необхідності швидкої адаптації територій до нових економічних та соціальних потреб, особливого значення набувають спрощені механізми зміни цільового призначення земель, які дозволяють оперативно приймати управлінські рішення без зайвих процедурних ускладнень.

Запровадження змін до земельного законодавства України, зокрема можливість зміни цільового призначення земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою, без розроблення проєкту землеустрою щодо відведення, суттєво спростило процедуру та підвищило ефективність використання земельних ресурсів. Це має важливе значення в умовах воєнного стану, коли необхідно забезпечити швидке відновлення економічної діяльності, розвиток підприємництва та залучення інвестицій.

Важливу роль у цих процесах відіграють сучасні геоінформаційні системи та кадастрові технології, які забезпечують точність, достовірність та доступність просторових даних. Використання автоматизованої системи Державного земельного кадастру, а також спеціалізованого програмного забезпечення, зокрема «Digitals», дозволяє здійснювати обробку кадастрових даних, формування меж земельних ділянок, підготовку технічної документації та її інтеграцію у єдину цифрову систему.

Актуальність теми кваліфікаційної роботи полягає у необхідності дослідження сучасних підходів до зміни цільового призначення земельних ділянок на основі технічної документації із землеустрою, з урахуванням вимог чинного законодавства, містобудівної документації та застосування цифрових технологій. Особливу увагу приділено практичним аспектам формування земельної ділянки як кадастрового об'єкта та обґрунтуванню доцільності зміни її функціонального використання.

Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою із використанням кадастрових даних та геоінформаційних технологій.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання дослідження**:

- розкрити сутність цільового призначення земельних ділянок та його роль у системі земельних відносин;
- проаналізувати нормативно-правове забезпечення зміни цільового призначення земель;
- здійснити характеристику об'єкта дослідження та вихідних даних;
- проаналізувати технічну документацію із землеустрою щодо зміни цільового призначення;
- дослідити містобудівні умови та обмеження використання земельної ділянки;
- охарактеризувати просторові та метричні дані земельної ділянки;
- визначити роль геоінформаційних систем та кадастрових технологій у процесі землеустрою;
- обґрунтувати доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є процес зміни цільового призначення земельної ділянки в межах населеного пункту.

Предметом дослідження є теоретичні, нормативно-правові та практичні аспекти розроблення технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Методи дослідження включають аналіз нормативно-правових актів, порівняльний аналіз, системний підхід, методи просторового аналізу, геоінформаційне моделювання та обробку кадастрових даних.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання розроблених підходів та висновків у діяльності органів місцевого самоврядування, землевпорядних організацій та інших суб'єктів земельних відносин при здійсненні зміни цільового призначення земельних ділянок.

Таким чином, тема кваліфікаційної роботи є актуальною, має наукове та практичне значення і відповідає сучасним вимогам розвитку системи землеустрою та управління земельними ресурсами в Україні.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Сутність цільового призначення земельних ділянок та його роль у системі земельних відносин.

Цільове призначення земельної ділянки є однією з базових правових характеристик земельної ділянки як об'єкта права власності, користування, державного обліку та просторового планування. У системі земельних відносин воно визначає допустимі напрями використання земельної ділянки, межі реалізації правомочностей власника або землекористувача, порядок державного контролю, а також механізми забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Саме через інститут цільового призначення забезпечується баланс між приватними майновими інтересами, потребами територіального розвитку, вимогами охорони земель та публічними інтересами держави [1].

Особливий статус землі як природного ресурсу, територіальної основи держави та просторового базису суспільного розвитку обумовлює необхідність спеціального правового регулювання земельних відносин. Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1]. Зазначена конституційна норма визначає фундаментальний підхід до земельних відносин, згідно з яким земля не може розглядатися виключно як об'єкт цивільного обороту. Земля має одночасно економічну, соціальну, екологічну та стратегічну цінність, що потребує особливого режиму використання та контролю.

У сучасній правовій науці цільове призначення земельної ділянки розглядається як правова категорія, що відображає встановлений законом напрям допустимого використання земельної ділянки з урахуванням її категорії, природних характеристик, функціонального призначення території, обмежень у використанні земель та вимог містобудівної документації [2]. Такий підхід свідчить про комплексний характер цільового призначення, яке одночасно виконує регулятивну, охоронну, організаційну та інформаційну функції.

Правова природа цільового призначення земельної ділянки нерозривно пов'язана із загальними принципами земельного права. До таких принципів належать принцип раціонального використання земель, принцип пріоритету охорони земель, принцип поєднання інтересів суспільства та власника, принцип законності, принцип сталого розвитку територій. Саме інститут цільового призначення забезпечує практичну реалізацію цих принципів у сфері використання конкретної земельної ділянки [3].

Земельний кодекс України закріплює, що всі землі в межах території держави за основним цільовим призначенням поділяються на окремі категорії: землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, землі лісгосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [4].

Поділ земель на категорії має системоутворююче значення, оскільки саме категорія земель визначає загальний правовий режим території, а цільове призначення конкретної земельної ділянки деталізує допустимий вид використання в межах цієї категорії. Таким чином, цільове призначення виступає механізмом конкретизації правового режиму земельної ділянки на рівні індивідуального об'єкта.

Науковці у сфері земельного права наголошують, що цільове призначення земельної ділянки є однією з ключових складових її правового режиму поряд із формою власності, видом права на земельну ділянку, наявністю обмежень та сервітутів, природними характеристиками та функціональним зонуванням території [5]. Саме сукупність цих елементів визначає реальний зміст правомочностей власника земельної ділянки.

Цільове призначення земельної ділянки має декілька рівнів правового значення.

Перший рівень полягає у визначенні допустимого характеру використання земельної ділянки. Цільове призначення встановлює, для яких потреб може використовуватися земельна ділянка: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, розміщення об'єктів торгівлі, ведення садівництва, розміщення об'єктів промисловості тощо. Використання земельної ділянки всупереч встановленому цільовому призначенню є порушенням земельного законодавства та може бути підставою для застосування заходів відповідальності [4].

Другий рівень значення цільового призначення полягає у формуванні меж правомочностей власника або землекористувача. Хоча право власності на землю передбачає володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, реалізація цих правомочностей не є абсолютною. Власник зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, не допускати погіршення якості ґрунтів, не створювати перешкод суміжним землекористувачам, дотримуватися обмежень у використанні земель [4].

Третій рівень пов'язаний із функцією державного управління. Цільове призначення земельної ділянки є важливим інструментом державного регулювання земельних відносин, оскільки дозволяє:

- здійснювати планування використання території;
- вести державний земельний кадастр;
- проводити моніторинг стану земель;
- контролювати законність використання земель;
- забезпечувати охорону земельних ресурсів [6].

Закон України «Про державний земельний кадастр» визначає, що відомості про цільове призначення земельної ділянки є обов'язковими складовими кадастрової інформації. Вони підлягають внесенню до Державного земельного кадастру та мають офіційний юридичний статус [6]. Це означає, що цільове призначення земельної ділянки є не лише фактичним способом використання, а юридично значущою характеристикою, яка підтверджується державою.



Рис.1.1 Рівні цільового призначення земельних ділянок

Як показано на рисунку 1.1, система цільового призначення земельних ділянок має трирівневу структуру. На вищому рівні здійснюється розподіл земель за категоріями відповідно до основного цільового призначення, що визначає загальний правовий режим території. На другому рівні встановлюється безпосереднє цільове призначення конкретної земельної ділянки, яке визначає допустимий напрям її використання. На третьому рівні конкретизується вид використання земельної ділянки з урахуванням її функціональних характеристик, містобудівних умов та обмежень. Така структура дозволяє забезпечити послідовність правового регулювання, прозорість земельних процедур та узгодженість між правовим режимом земельної ділянки і фактичним способом її використання.

Важливою складовою інституту цільового призначення є класифікація видів цільового призначення земель, яка забезпечує єдину систему кодування земельних ділянок та стандартизацію земельно-кадастрових даних [7]. Використання класифікації має принципове значення при розробленні документації із землеустрою, державній реєстрації земельних ділянок, формуванні витягів з кадастру та здійсненні правочинів щодо земельних ділянок.

Цільове призначення земельної ділянки виконує також важливу економічну функцію. Від виду цільового призначення залежать:

- розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- база оподаткування;

- розмір орендної плати;
- інвестиційна привабливість земельної ділянки;
- можливість реалізації проєктів забудови або господарської діяльності [8].

З цієї причини цільове призначення земельної ділянки безпосередньо впливає на ринкову вартість земельної ділянки, її ліквідність та потенціал залучення інвестицій.

Окрему роль цільове призначення земельної ділянки відіграє у сфері просторового розвитку територій. Сучасна система управління територіями ґрунтується на принципах узгодженості земельного та містобудівного регулювання. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» використання земельної ділянки повинно відповідати містобудівній документації на місцевому рівні: генеральному плану населеного пункту, плану зонування території, детальному плану території або комплексному плану просторового розвитку території громади [9].

У цьому контексті цільове призначення земельної ділянки виступає інструментом інтеграції правового режиму земельної ділянки із функціональним призначенням території. Воно забезпечує територіальну впорядкованість, запобігає хаотичній забудові, сприяє раціональному розміщенню об'єктів інфраструктури, захисту природних територій та дотриманню санітарних і екологічних вимог.

У наукових працях з питань землеустрою підкреслюється, що інститут цільового призначення земель є ключовим елементом системи раціонального землекористування, оскільки дозволяє поєднати економічну ефективність використання земельних ресурсів із вимогами охорони довкілля та сталого розвитку [10]. Такий підхід особливо важливий для земель сільськогосподарського призначення, де нераціональна зміна функціонального використання може призвести до втрати родючих земель, деградації ґрунтів та порушення екологічної рівноваги.

В умовах сучасних трансформацій земельних відносин значення цільового призначення земельної ділянки суттєво зростає. В Україні триває процес цифровізації земельних процедур, удосконалення електронних сервісів, інтеграції кадастрових та містобудівних реєстрів, створення інфраструктури геопросторових даних. У цих умовах правильне визначення цільового призначення земельної ділянки є важливою передумовою правової визначеності, зменшення корупційних ризиків та забезпечення прозорості земельного ринку [11].

Особливого значення інститут цільового призначення земель набув в умовах воєнного стану та повномасштабної війни. Воєнні дії, руйнування інфраструктури, релокація підприємств, потреби у розміщенні логістичних центрів, житла для внутрішньо переміщених осіб, об'єктів торгівлі та сервісу суттєво змінили просторові потреби територій. У цих умовах цільове призначення земельної ділянки стало важливим механізмом адаптації територій до нових соціально-економічних умов [12].

Водночас навіть в умовах воєнного стану інститут цільового призначення не втрачає свого системного значення. Навпаки, він набуває додаткового значення як інструмент правового впорядкування відновлення територій, недопущення хаотичного використання земель, захисту інтересів громади та забезпечення законності процедур.

Для теми даної кваліфікаційної роботи сутність цільового призначення земельної ділянки має принципове значення, оскільки зміна виду використання земельної ділянки є складною правовою процедурою, що потребує належного обґрунтування, відповідності нормативним вимогам, врахування містобудівної документації, кадастрових характеристик та обмежень у використанні земель. Саме тому теоретичне розуміння змісту та ролі цільового призначення земельної ділянки є методологічною основою подальшого дослідження технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки у селі Лисогора.

1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок

Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні є складною багаторівневою системою правових норм, процедурних вимог, кадастрових правил та містобудівних обмежень, спрямованих на забезпечення законності, прозорості та обґрунтованості трансформації правового режиму земельних ділянок. Зміна цільового призначення земельної ділянки не є суто технічною процедурою, а являє собою юридично значущий процес, який безпосередньо впливає на правовий режим земельної ділянки, допустимий характер її використання, містобудівний статус території, економічну цінність земельної ділянки та баланс публічних і приватних інтересів [13].

Правове регулювання у цій сфері ґрунтується на конституційних засадах охорони землі, принципах земельного права, положеннях земельного, кадастрового, містобудівного, екологічного та адміністративного законодавства. В основі правового механізму зміни цільового призначення земельної ділянки лежить принцип законності, який передбачає, що будь-яка зміна правового режиму земельної ділянки має здійснюватися виключно у порядку, визначеному законом, із дотриманням вимог щодо документації, погоджень, реєстрації та внесення відповідних відомостей до державних інформаційних систем [14].

Ключовим нормативно-правовим актом у сфері регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок є Земельний кодекс України. Саме Земельний кодекс України визначає правові засади поділу земель на категорії, порядок використання земель, механізми зміни правового режиму земельних ділянок, повноваження органів влади та обов'язки власників і землекористувачів [3].

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії, а також зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюються на підставі рішень уповноважених органів або за ініціативою власника земельної ділянки у випадках, прямо передбачених законодавством [3].

Ця норма є базовою для всієї системи правового регулювання зміни цільового призначення.

Стаття 20 Земельного кодексу України закріплює декілька принципово важливих положень. По-перше, зміна цільового призначення земельної ділянки має відбуватися з урахуванням категорії земель. По-друге, така зміна не може суперечити містобудівній документації. По-третє, процедура повинна базуватися на документації із землеустрою, яка підтверджує можливість та обґрунтованість зміни виду використання земельної ділянки [3].

Правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок тісно пов'язане із загальними положеннями щодо правового режиму земельних ділянок. Статті 19, 22, 38, 39, 40 Земельного кодексу України визначають категорії земель, особливості їх використання та допустимі напрями зміни функціонального використання [3]. Зокрема, для земель сільськогосподарського призначення встановлено підвищені вимоги щодо охорони родючості ґрунтів та недопущення необґрунтованого вилучення продуктивних земель із сільськогосподарського обігу.

Особливе значення для правового регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок має Закон України «Про землеустрій». Цей Закон визначає правові, організаційні та технічні засади здійснення землеустрою, види документації із землеустрою, вимоги до її змісту, порядок розроблення, погодження та затвердження [4].

У контексті зміни цільового призначення земельної ділянки документація із землеустрою є основним юридичним інструментом, який підтверджує можливість зміни виду використання земельної ділянки. Документація із землеустрою забезпечує:

- встановлення меж земельної ділянки;
- перевірку кадастрових характеристик;
- аналіз правового статусу земельної ділянки;
- оцінку наявних обмежень;
- перевірку відповідності містобудівній документації;

- графічне та текстове обґрунтування зміни [4].

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки повинна містити пояснювальну записку, графічні матеріали, кадастровий план, відомості про обмеження у використанні земель, правовстановлюючі документи та інші матеріали, необхідні для прийняття рішення [4].

Наступним ключовим елементом правового регулювання є Закон України «Про державний земельний кадастр». Даний Закон встановлює правові основи ведення Державного земельного кадастру, визначає порядок внесення відомостей про земельні ділянки, кадастрові характеристики, цільове призначення, обмеження та межі [5].

У процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки кадастровий аспект має визначальне значення, оскільки зміна виду використання земельної ділянки набуває юридичної сили лише після внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру. Внесення змін до кадастру забезпечує офіційне підтвердження нового правового режиму земельної ділянки, а також узгодженість земельно-кадастрової та реєстраційної інформації [5].

Особливу роль у процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки відіграє Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом центрального органу виконавчої влади у сфері земельних ресурсів [7]. Цей нормативний документ визначає уніфіковану систему кодів видів цільового призначення земельних ділянок, яка є обов'язковою при розробленні документації із землеустрою, веденні кадастру та здійсненні державної реєстрації.

Класифікація забезпечує правову визначеність у процедурі зміни цільового призначення, оскільки дозволяє чітко встановити, з якого виду використання здійснюється зміна, до якого виду використання переходить земельна ділянка, та чи відповідає така зміна категорії земель і функціональному призначенню території [15].

Важливою складовою правового механізму зміни цільового призначення земельної ділянки є містобудівне законодавство. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює обов'язковість урахування містобудівної документації при прийнятті рішень щодо використання земельних ділянок [9].

Містобудівна документація на місцевому рівні виконує функцію просторового регулятора та визначає допустимі режими використання територій. До основних видів містобудівної документації належать:

- генеральний план населеного пункту;
- план зонування території;
- детальний план території;
- комплексний план просторового розвитку території громади [9].

У процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки містобудівна документація виконує такі функції:

- підтверджує допустимість нового виду використання земельної ділянки;
- визначає функціональну зону;
- встановлює обмеження забудови;
- забезпечує узгодженість з інженерною та транспортною інфраструктурою;
- запобігає конфліктам землекористування.

Законодавство України встановлює, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка суперечить затвердженій містобудівній документації, є неправомірною [9]. Це положення має принципове значення для забезпечення збалансованого територіального розвитку.

Важливу роль у правовому регулюванні зміни цільового призначення земельних ділянок відіграє Закон України «Про охорону земель». Цей Закон встановлює правові, економічні та організаційні засади охорони земель, запобігання деградації ґрунтів, збереження родючості та відновлення земельних ресурсів [16].

Закон України «Про охорону земель» передбачає, що при зміні цільового призначення земельної ділянки мають бути враховані:

- природні характеристики земель;
- екологічні ризики;
- наявність обмежень;
- вплив на довкілля;
- вимоги щодо охорони родючого шару ґрунту [16].

Для земель сільськогосподарського призначення ці вимоги мають особливо важливе значення, оскільки зміна цільового призначення може призвести до вилучення земель із сільськогосподарського використання.

Закон України «Про оцінку земель» також має важливе значення у процедурі зміни цільового призначення земельних ділянок, оскільки зміна виду використання земельної ділянки може впливати на її нормативну грошову оцінку, розмір земельного податку та інші економічні показники [8].

Крім земельного та містобудівного законодавства, процедура зміни цільового призначення земельної ділянки пов'язана із державною реєстрацією речових прав. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає порядок реєстрації права власності, обмежень та змін правового статусу земельної ділянки [17].

Зміна цільового призначення земельної ділянки має бути узгоджена із даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, оскільки будь-яка невідповідність між кадастровими та реєстраційними відомостями може стати підставою для відмови у реєстрації або виникнення правових спорів.

У сучасних умовах цифровізації земельних процедур нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок все більше орієнтується на електронну взаємодію між реєстрами, спрощення адміністративних процедур та підвищення прозорості земельних рішень [18]. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру впроваджує цифрові сервіси подання документації, отримання витягів, перевірки кадастрових даних та просторової інформації.

Окремої уваги потребує правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок в умовах воєнного стану. Повномасштабна війна

суттєво вплинула на земельні відносини, процедури землеустрою, потреби у зміні функціонального використання територій та правове забезпечення відновлення територій.

Закон України № 2247-IX від 12 травня 2022 року встановив особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану [12]. Даним Законом передбачено тимчасове спрощення окремих процедур, пов'язаних із землеустроєм, орендою земель, використанням земель для забезпечення продовольчої безпеки та функціонування критичної інфраструктури.

Водночас навіть в умовах воєнного стану зміна цільового призначення земельної ділянки не може здійснюватися поза межами базових принципів законності, раціонального землекористування, дотримання містобудівних вимог та охорони земель. Саме тому сучасне нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок поєднує елементи гнучкості та правової визначеності [19].

У наукових дослідженнях останніх років наголошується, що удосконалення правового механізму зміни цільового призначення земельних ділянок має здійснюватися у напрямі:

- спрощення процедур без втрати правового контролю;
- цифровізації кадастрових процесів;
- інтеграції земельного та містобудівного планування;
- посилення прозорості рішень;
- захисту прав власників та громад [20].

Для систематизації основних нормативно-правових актів, що регулюють зміну цільового призначення земельних ділянок, доцільно узагальнити їх у вигляді таблиці.

Таблиця 1.1. Основні нормативно-правові акти, що регулюють зміну цільового призначення земельних ділянок

Нормативно-правовий акт	Основний зміст та роль у процедурі зміни цільового призначення
Конституція України	Визначає землю як основне національне багатство та закріплює принцип особливої охорони земель державою.
Земельний кодекс України	Встановлює категорії земель, порядок зміни цільового призначення, права та обов'язки власників, повноваження органів влади.
Закон України «Про землеустрій»	Визначає види документації із землеустрою, порядок її розроблення, погодження та затвердження.
Закон України «Про державний земельний кадастр»	Регламентує порядок внесення змін до кадастрових відомостей, у тому числі щодо цільового призначення земельної ділянки.
Класифікація видів цільового призначення земель	Встановлює єдину систему кодів видів цільового призначення земельних ділянок та забезпечує уніфікацію кадастрових даних.
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	Визначає обов'язковість відповідності зміни цільового призначення містобудівній документації.
Закон України «Про охорону земель»	Встановлює вимоги щодо збереження земель, недопущення деградації ґрунтів та врахування екологічних обмежень.
Закон України «Про оцінку земель»	Визначає економічні наслідки зміни цільового призначення та вплив на нормативну грошову оцінку.
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Забезпечує правове оформлення змін у статусі земельної ділянки та узгодження з реєстрами прав.
Закон України № 2247-IX	Визначає особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.

Наведена таблиця демонструє, що процедура зміни цільового призначення земельної ділянки регулюється комплексом взаємопов'язаних нормативних актів, кожен з яких охоплює окремий аспект правового механізму трансформації земельних відносин.

Таким чином, нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні є комплексною системою взаємопов'язаних правових норм, яка охоплює земельне, кадастрове, містобудівне, екологічне та реєстраційне законодавство. Ефективність процедури зміни цільового призначення земельної ділянки залежить від дотримання всіх вимог законодавства, належного документального обґрунтування, відповідності просторовим умовам та забезпечення публічного інтересу.

1.3. Особливості сучасної процедури зміни цільового призначення земельних ділянок та вимоги до документації із землеустрою

Сучасна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні зазнала суттєвих трансформацій у напрямі спрощення адміністративних процедур, цифровізації земельно-кадастрових процесів та скорочення строків підготовки документації. Водночас зміна цільового призначення земельної ділянки залишається юридично складною процедурою, яка потребує дотримання вимог земельного, кадастрового, містобудівного та реєстраційного законодавства. Правильне документальне оформлення процедури є визначальним фактором законності зміни правового режиму земельної ділянки [21].

У науковій літературі процедура зміни цільового призначення земельної ділянки розглядається як послідовність взаємопов'язаних правових, технічних та організаційних дій, спрямованих на трансформацію допустимого виду використання земельної ділянки з урахуванням вимог законодавства, просторових умов та публічного інтересу [22].

Традиційно процедура зміни цільового призначення земельної ділянки включала розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такий підхід передбачав значний обсяг підготовчих матеріалів, погоджень, витрат часу та фінансових ресурсів. Однак у сучасних умовах земельної реформи законодавець перейшов до більш раціональної моделі, яка дозволяє здійснювати зміну цільового призначення на підставі технічної документації із землеустрою,

без розроблення окремого проєкту землеустрою у визначених законом випадках [23].

За останні п'ять років законотворці внесли значну кількість змін у земельне законодавство. Не кажучи вже про новий вік і механізм зміни призначення землі.

Так, станом на липень 2021 року для отримання додаткової інформації про традиційний варіант – через проєкт землеустрою, то станом на сьогодні, у залежності від статистики, зацікавленим особам доступні вже кілька альтернативних механізмів.

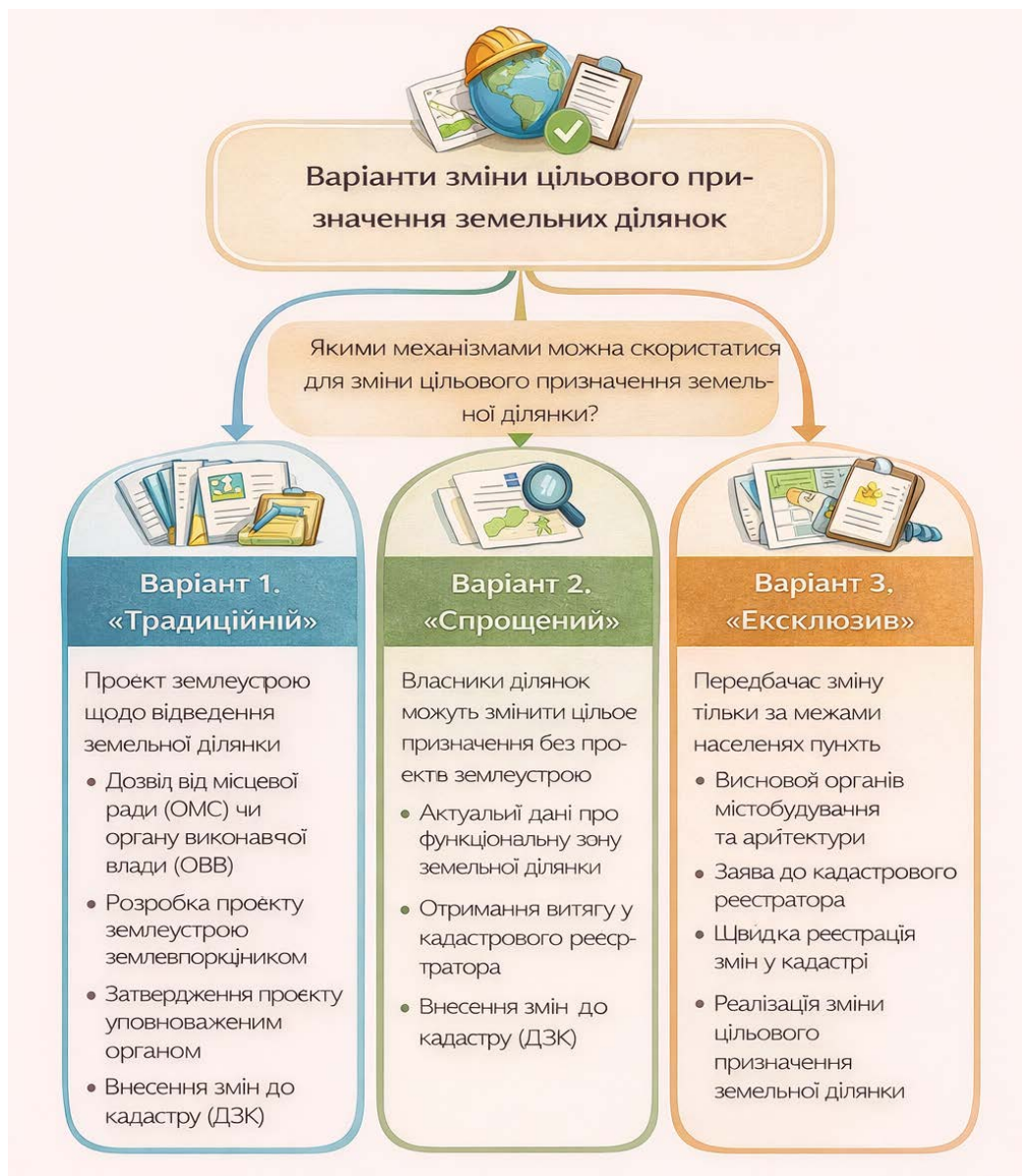


Рис.1.2 Варіанти зміни цільового призначення

Варіант 1. «Традиційний»

Не кажучи вже про останні новини, чинною залишається можливість зміни цільового призначення шляхом розчинного та переробленого продукту відведення землі.

Алгоритм його реалізації наступний:

а) надання дозволу місцевої ради (ОМС)/органу виконавчої влади (ОВВ) на розроблення проекту землеустрою щодо відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності;

Примітка: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, приватна власність, приватна власність змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без покладення на будь-який орган державної влади самодисципліни та ліквідації.

(б) організована виробничою організацією інженером-землевпорядником – СІЗ) за перевіреною геодезичною технологією землевпорядних робіт з розробки проекту землеустрою щодо відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки;

(с) отримання витягу з чинної містобудівної документації на земельну ділянку цільове призначення, яке змінюється;

(d) розробка СІЗ проекту землеустрою щодо відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки;

д) прийняття рішення ОМС/ОВВ про затвердження проекту землеустрою щодо відведення (зміни цільового призначення) земельної ділянки;

(f) внесення до ДЗК змін про земельну ділянку в частині її цільового призначення.

Варіант 2. Спрощений

Чинна редакція ЗК України (п. 23 Перехідних положень) змінює можливість зміни ц/п земельних ділянок їх власниками (у визначених законом випадках – користувачами) без розпаду та затверджує зерновий дизайн:

- у разі якщо відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру;

- до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні території – для службових документів (із зазначенням відомостей про функціональну зону та всі обмеження у використанні земель (у тому числі, у сфері забудови), з позначкою містобудівної документації).

Реалізація звичайного алгоритму:

- (а) отримання витягу з чинної містобудівної документації на земельну ділянку цільове призначення, яке змінюється;
- (б) (змін) до них) про земельну ділянку;
- (с) подання кадастровому реєстратору відповідної заяви;
- (г) прийняття державним кадастровим реєстратором рішення про внесення до ДЗК змін у частині цільового призначення земельної ділянки.

Водночас, варто зазначити, що змінено цільове призначення земельних ділянок у межах населеного пункту, щодо затвердження детального плану відповідної території містобудівної документації, не в повній мірі відповідати вимогам закону. Отже, існує ризик відмови державного кадастрового реєстратора у здійсненні зміни цільового призначення таким чином.

Це пояснюється тим, що в абзаці 8 статті 23 Розділу X Земельного кодексу України вказується про можливість зміни цільового призначення на підставі витягу з детального плану території лише щодо земельних ділянок за межами населених пунктів (хочає й не відноситься до регламенту).

Варіант 3. «Ексклюзив»

Закон №3563-IX передбачає питання порядку розміщення та зміни цільового призначення земельних ділянок, але використовує на територіях за межами населених пунктів.

Так, за задумом законотворців для реалізації такої спрощеної процедури для власників:

1. отримати мотивовані висновки в органах містобудування та архітектури про дотримання обмежень у використанні земель (він же – особиста інформація про події тут, тут можливість починати проектування об'єкта будівництва);

2. подати заяву про внесення відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

І все. Цільове призначення земельної ділянки змінено, без відсутності інформації та документації.

Звертаємо увагу, що таке спрощення – це тимчасовий захід і буде доступним охорона водного режиму 5 років з дня його припинення або скасування в Україні або у відповідній окремій місцевості.

Заборонена зміна цільового призначення земельних ділянок за таким механізмом, які віднесені до категорії родоначального фонду та іншого природоохоронного призначення, земельного історико-культурного фонду, рекреаційного, оздоровчого, лісогосподарського призначення тощо.

Окупація частини східних та південних регіонів України, активні бойові дії, що спричиняють значне руйнування та пошкодження національних інформаційних технологій, все це зазначено на веб-сайті великої частини вірусології.

Важливим етапом реформування процедури стало ухвалення постанови Кабінету Міністрів України та змін до земельного законодавства, які передбачили можливість зміни цільового призначення сформованих земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі, інвентаризації або іншої технічної документації, якщо земельна ділянка вже сформована, має кадастровий номер, визначені межі та правовстановлюючі документи [24].

Запровадження такого підходу має суттєве практичне значення, оскільки:

- скорочує строки підготовки документації;
- зменшує витрати власника земельної ділянки;
- спрощує взаємодію із органами влади;
- зменшує дублювання кадастрових робіт;
- підвищує доступність процедури для власників земельних ділянок [24].

Для власників сформованих земельних ділянок це означає, що у більшості випадків відсутня необхідність повторного розроблення проєктної документації

щодо відведення земельної ділянки, якщо межі вже встановлені, кадастрові дані актуальні, а нове цільове призначення відповідає містобудівній документації.

Сучасна процедура зміни цільового призначення земельної ділянки може бути подана як послідовний алгоритм дій.



Рисунок 1.3. Схема сучасної процедури зміни цільового призначення земельної ділянки

Наведена схема демонструє, що сучасна процедура зміни цільового призначення земельної ділянки є значно більш структурованою та спрощеною порівняно з попереднім порядком. При цьому основний акцент переноситься на

якість технічної документації, актуальність кадастрових даних та відповідність містобудівним вимогам.

Першим етапом процедури є перевірка вихідних даних щодо земельної ділянки. На цьому етапі аналізуються:

- наявність правовстановлюючих документів;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- площа та конфігурація ділянки;
- межі земельної ділянки;
- наявність обмежень у використанні земель;
- актуальність даних Державного земельного кадастру [25].

На цьому етапі також перевіряється відсутність судових спорів, арештів, заборон чи інших обтяжень, які можуть перешкоджати зміні цільового призначення.

Другим важливим етапом є аналіз містобудівної документації. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки повинна відповідати функціональному призначенню території, визначеному містобудівною документацією [9].

На практиці це означає необхідність:

- отримання витягу з плану зонування території;
- перевірки функціональної зони;
- встановлення допустимих видів забудови;
- врахування червоних ліній, санітарних зон, охоронних зон.

Саме містобудівна документація є одним із головних критеріїв допустимості зміни цільового призначення земельної ділянки.

Третім етапом є розроблення технічної документації із землеустрою. У сучасних умовах технічна документація виступає основним документом, який обґрунтовує зміну цільового призначення земельної ділянки та підтверджує відповідність процедури законодавству [4].

Вимоги до технічної документації із землеустрою є комплексними. Вона повинна містити:

- пояснювальну записку;
- копії правовстановлюючих документів;
- витяг з Державного земельного кадастру;
- витяг з Державного реєстру речових прав;
- графічні матеріали;
- кадастровий план земельної ділянки;
- каталог координат поворотних точок меж;
- відомості про площу земельної ділянки;
- перелік наявних обмежень у використанні земель;
- матеріали погодження за потреби [4].

Пояснювальна записка є одним із ключових елементів технічної документації. У ній повинні бути наведені:

- підстави для зміни цільового призначення;
- характеристика земельної ділянки;
- правовий статус земельної ділянки;
- інформація про містобудівні умови;
- наявність або відсутність обмежень;
- висновки щодо можливості зміни [26].

Графічні матеріали технічної документації мають відображати просторове положення земельної ділянки, її межі, суміжних землекористувачів, площу, координати, обмеження та прив'язку до місцевості. Саме графічна частина документації забезпечує наочне підтвердження достовірності земельно-кадастрових даних.

Особливо важливим елементом є відомості про обмеження у використанні земельної ділянки. У технічній документації повинні бути відображені:

- охоронні зони;
- санітарні обмеження;
- червоні лінії;
- прибережні захисні смуги;
- інженерні мережі;

- інші режими використання території [16].

Четвертим етапом є погодження документації та її затвердження. Залежно від категорії земель, місця розташування земельної ділянки та повноважень органів влади рішення про зміну цільового призначення може прийматися органом місцевого самоврядування або іншим уповноваженим органом [27].

На цьому етапі оцінюється:

- законність підстав для зміни;
- відповідність документації вимогам законодавства;
- повнота матеріалів;
- відсутність суперечностей із містобудівною документацією.

Після затвердження документації та прийняття рішення здійснюється внесення змін до Державного земельного кадастру. Саме цей етап надає юридичної чинності новому цільовому призначенню земельної ділянки [5].

Завершальним етапом є актуалізація інформації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це забезпечує узгодженість між кадастровими та реєстраційними даними, що є необхідною умовою подальшого законного використання земельної ділянки.

У сучасних умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення спрощення процедури зміни цільового призначення земельних ділянок набуває особливого значення. Швидкість підготовки документації, зменшення бюрократичних бар'єрів та цифровізація процедур сприяють відновленню територій, розвитку підприємництва, будівництву об'єктів торгівлі, логістики та соціальної інфраструктури [28].

Таким чином, сучасна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні характеризується переходом від надмірно складної проєктної моделі до більш гнучкої та раціональної системи, заснованої на технічній документації із землеустрою. Такий підхід забезпечує баланс між спрощенням процедур та збереженням належного правового контролю, що є особливо важливим для ефективного управління земельними ресурсами в сучасних умовах.

1.4. Значення містобудівної документації та просторового планування у процедурі зміни цільового призначення земельних ділянок

Містобудівна документація та система просторового планування територій відіграють ключову роль у сучасному механізмі зміни цільового призначення земельних ділянок. У правовому та практичному аспектах саме містобудівна документація забезпечує узгодження намірів власника земельної ділянки із загальними напрямками розвитку території, інженерною інфраструктурою, транспортною мережею, санітарними та екологічними вимогами. У зв'язку з цим процедура зміни цільового призначення земельної ділянки не може розглядатися ізольовано від системи просторового планування [29].

У сучасній науковій літературі просторове планування розглядається як комплексний механізм управління територіальним розвитком, спрямований на забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів, гармонійного розвитку населених пунктів, охорони природного середовища та раціонального розміщення об'єктів господарської діяльності [30]. Відповідно, зміна цільового призначення земельної ділянки є не лише питанням індивідуального права власника, а й елементом загальної системи просторової організації території.

Нормативно-правове значення містобудівної документації у сфері зміни цільового призначення земельних ділянок визначається Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основи містобудування», Земельним кодексом України, а також підзаконними актами у сфері просторового планування [9; 31]. Зазначені акти закріплюють обов'язковість врахування функціонального призначення територій, режимів забудови, обмежень використання земель та параметрів допустимого розвитку територій.

Містобудівна документація виконує у процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки декілька взаємопов'язаних функцій.

По-перше, вона забезпечує просторову визначеність. За допомогою містобудівної документації встановлюється місце земельної ділянки у структурі

населеного пункту або громади, її функціональна зона, допустимі режими використання, транспортна доступність та забезпечення інженерними мережами [29].

По-друге, містобудівна документація виконує регуляторну функцію. Вона визначає допустимі види забудови, щільність забудови, поверховість, допустимі відступи від меж, червоні лінії, охоронні та санітарні зони. Це має принципове значення для прийняття рішення щодо допустимості зміни цільового призначення земельної ділянки.

По-третє, містобудівна документація виконує превентивну функцію, оскільки дозволяє запобігати конфліктам землекористування, хаотичній забудові, перевантаженню інженерної інфраструктури та порушенню екологічної рівноваги [32].

У сучасній системі просторового планування основними видами містобудівної документації, що мають значення при зміні цільового призначення земельних ділянок, є:

- генеральний план населеного пункту;
- план зонування території;
- детальний план території;
- комплексний план просторового розвитку території територіальної громади [9].

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, який визначає довгострокову стратегію розвитку населеного пункту, функціональне зонування, перспективи забудови, транспортні зв'язки, розвиток інженерної інфраструктури та охорону територій [31].

Значення генерального плану у процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки полягає у тому, що він визначає загальний напрям функціонального використання території, в межах якої розташована земельна ділянка. Саме генеральний план є основою для подальшого деталізованого планування.

План зонування території має особливо важливе практичне значення. Він деталізує функціональні зони території, встановлює допустимі, переважні та супутні види використання земельних ділянок, режими забудови та обмеження [9].

У процедурі зміни цільового призначення земельної ділянки план зонування виконує функцію основного документа, який підтверджує або спростовує допустимість нового виду використання земельної ділянки. Саме аналіз відповідності намірів власника функціональній зоні є одним із вирішальних критеріїв для прийняття рішення про зміну цільового призначення.

Детальний план території є більш локальним інструментом просторового регулювання. Він деталізує планувальну структуру окремої частини території, уточнює червоні лінії, параметри забудови, розміщення об'єктів, транспортну схему та інженерне забезпечення [31].

У випадках, коли зміна цільового призначення земельної ділянки пов'язана із перспективною забудовою, комерційним використанням або реконструкцією території, детальний план території може бути важливим документом для оцінки допустимості такого рішення.

Комплексний план просторового розвитку території громади є відносно новим інструментом просторового планування, який інтегрує земельне, містобудівне, інфраструктурне та екологічне планування. Його значення у процедурі зміни цільового призначення земельних ділянок полягає у забезпеченні стратегічного бачення розвитку території громади та недопущенні хаотичного використання земель [33].

Складовою містобудівного аналізу при зміні цільового призначення земельної ділянки є встановлення просторових обмежень. До таких обмежень можуть належати:

- червоні лінії вулиць та доріг;
- санітарно-захисні зони;
- охоронні зони інженерних мереж;
- прибережні захисні смуги;

- зони охорони культурної спадщини;
- природоохоронні обмеження [16; 32].

Урахування зазначених обмежень має принципове значення для законності процедури зміни цільового призначення земельної ділянки. Навіть за наявності права власності та технічної документації зміна цільового призначення не може бути погоджена, якщо вона суперечить встановленим режимам використання території.

Сучасні тенденції розвитку просторового планування в Україні пов'язані із цифровізацією містобудівних процесів, розвитком геоінформаційних систем, інтеграцією кадастрових та містобудівних реєстрів, створенням цифрових картографічних баз даних [34]. Це суттєво підвищує якість прийняття рішень у сфері зміни цільового призначення земельних ділянок, забезпечує прозорість процедур та зменшує ризики правових колізій.

Особливого значення просторове планування набуває в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення. Воєнні дії призвели до зміни функціонального навантаження територій, релокації підприємств, потреби у нових логістичних вузлах, об'єктах торгівлі, тимчасовому житлі та соціальній інфраструктурі. У таких умовах містобудівна документація стає не лише регуляторним, а й стратегічним інструментом відновлення територій [35].

Водночас для цілей даної кваліфікаційної роботи важливо підкреслити, що на рівні теоретичного дослідження містобудівна документація розглядається як загальна правова та просторово-планувальна основа процедури зміни цільового призначення земельної ділянки. Конкретний аналіз містобудівної документації, функціонального зонування, просторових характеристик та обмежень щодо досліджуваної земельної ділянки буде наведений у другому розділі роботи на прикладі земельної ділянки у селі Лисогора Вінницького району Вінницької області.

Висновки до розділу 1

У першому розділі кваліфікаційної роботи досліджено теоретичні, правові та організаційні засади зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні. Проведений аналіз дозволив встановити, що цільове призначення земельної ділянки є однією з базових характеристик її правового режиму, яка визначає допустимі напрями використання земельної ділянки, межі реалізації прав власника, порядок державного контролю та взаємозв'язок із містобудівною документацією.

Встановлено, що інститут цільового призначення земельних ділянок має комплексний характер та поєднує елементи земельного, кадастрового, містобудівного, екологічного та адміністративного регулювання. Його значення полягає у забезпеченні правової визначеності, раціонального використання земельних ресурсів, охорони земель, захисту публічних інтересів та узгодженості просторового розвитку територій.

Дослідження нормативно-правової бази показало, що процедура зміни цільового призначення земельних ділянок регулюється системою взаємопов'язаних нормативно-правових актів, серед яких ключове значення мають Конституція України, Земельний кодекс України, закони України у сфері землеустрою, державного земельного кадастру, містобудівної діяльності, охорони земель, оцінки земель та державної реєстрації речових прав.

Обґрунтовано, що сучасна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок характеризується переходом від складної проєктної моделі до більш гнучкого механізму, заснованого на технічній документації із землеустрою. Такий підхід скорочує строки підготовки документації, зменшує витрати та підвищує доступність процедури без втрати належного правового контролю.

Доведено, що містобудівна документація та просторове планування є невід'ємними складовими процедури зміни цільового призначення земельних ділянок, оскільки забезпечують просторову збалансованість, запобігання

конфліктам землекористування та відповідність намірів власника загальним напрямам розвитку території.

У сучасних умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення значення процедури зміни цільового призначення земельних ділянок суттєво зростає, оскільки вона виступає важливим правовим механізмом адаптації територій до нових соціально-економічних умов та ефективного використання земельних ресурсів.

РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В С. ЛИСОГОРА

2.1. Загальна характеристика об'єкта дослідження

Об'єктом дослідження у даній кваліфікаційній роботі є земельна ділянка, розташована в межах села Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області, щодо якої розробляється технічна документація із землеустрою з метою зміни цільового призначення. Характеристика об'єкта дослідження здійснюється з урахуванням матеріалів технічної документації, викопіювання з Публічної кадастрової карти, а також відомостей, що відображають фактичний та проєктний стан земельної ділянки на різних етапах її формування.

Особливістю досліджуваного об'єкта є те, що на стадії аналізу вихідних матеріалів земельна ділянка одночасно розглядається у двох взаємопов'язаних аспектах. З одного боку, у технічній документації вона вже ідентифікована як окрема земельна ділянка з визначеними площинними характеристиками, цільовим призначенням та кадастровим номером. З іншого боку, викопіювання з Публічної кадастрової карти свідчить, що на момент підготовки документації ця ділянка ще не відображена в публічному картографічному шарі як самостійний кадастровий об'єкт, а фактично сприймається як частина єдиного земельного масиву, який належить одному землекористувачу. Така ситуація є характерною для перехідного етапу між підготовкою документації із землеустрою та остаточним відображенням нових відомостей у кадастровій системі.

Місце розташування земельної ділянки визначається адміністративно-територіальною належністю до села Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області. Розміщення ділянки в межах населеного пункту має важливе значення для її правового режиму, оскільки обумовлює необхідність урахування містобудівної документації місцевого рівня, функціонального зонування території, режимів забудови та обмежень, пов'язаних із використанням земель у межах сільської забудови. Саме

розташування в межах населеного пункту створює правові передумови для зміни функціонального використання земельної ділянки з урахуванням потреб розвитку громадської та комерційної інфраструктури.

Згідно з матеріалами технічної документації із землеустрою досліджувана земельна ділянка визначена площею 0,7444 га. У документації їй відповідає кадастровий номер 0520682500:01:004:0061. Разом із тим при аналізі викопіювання з Публічної кадастрової карти встановлено, що у відкритому картографічному відображенні ця земельна ділянка ще не візуалізована як самостійний контур із вказаним кадастровим номером.

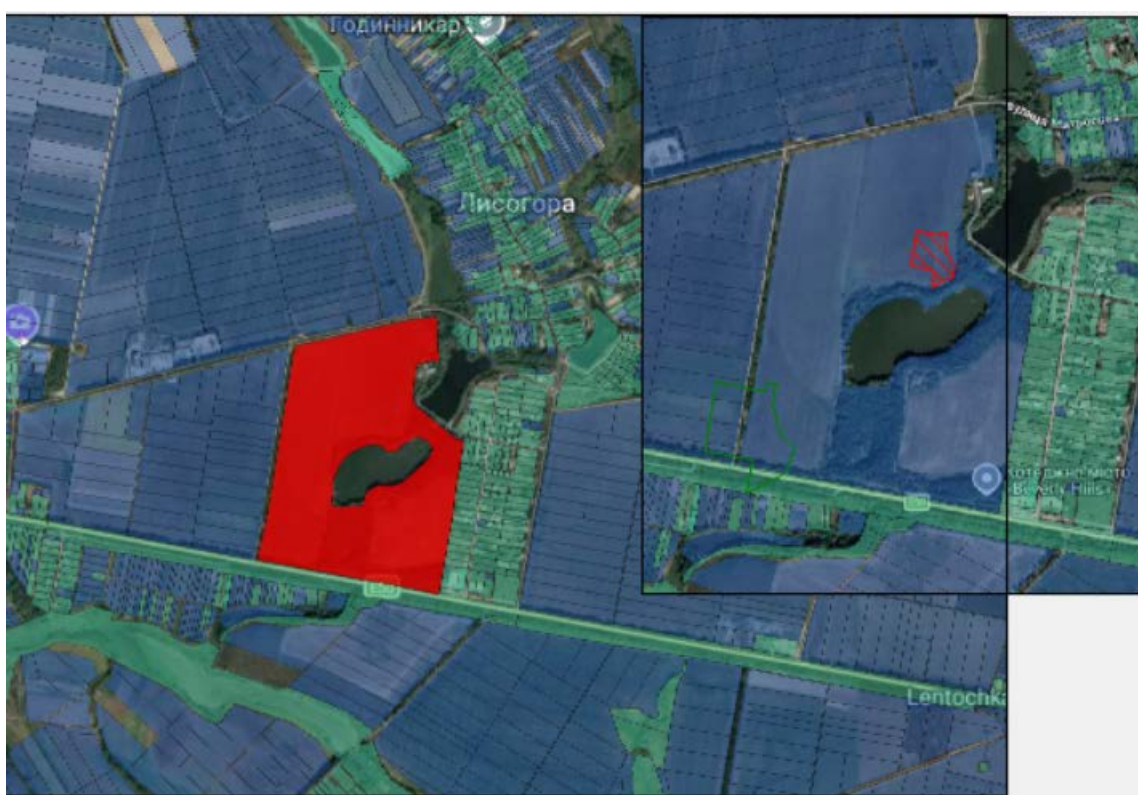


Рис. 2.1 Викопіювання з кадастрової карти Якушинецької територіальної громада.

Таблиця 2.1 Кадастрові дані земельного масиву

Номер	0520682500:01:004:0011
Призначення	01.01
Категорія	Землі сільськогосподарського призначення
Власність	Приватна власність
Площа	47.2264 га

На карті простежується один земельний масив, який перебуває у користуванні товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок», а досліджувана ділянка є його частиною. У зв'язку з цим у межах підрозділу важливо підкреслити, що кадастровий номер, зазначений у технічній документації, характеризує проектно сформовану земельну ділянку, тоді як у публічному кадастровому відображенні на момент підготовки матеріалів вона ще не була винесена як окремий об'єкт.

Таблиця 2.2 Відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	0520682500:01:004:0061
Місце розташування	с. Лисогора, Якушинецька сільська рада, Вінницький район, Вінницька область
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення (КВЦПЗ)	03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Попереднє цільове призначення	01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Площа, га	0,7444
Форма власності	Приватна
Власник / землекористувач	ТОВ АФ «СерпаноК»
Підстава зміни цільового призначення	Технічна документація із землеустрою щодо зміни цільового призначення
Наявність обмежень	Частково в межах червоних ліній, згідно містобудівної документації

Такий стан об'єкта дослідження має важливе методичне значення для правильного тлумачення вихідних матеріалів. Він свідчить, що технічна документація не лише фіксує характеристики ділянки, а й фактично виконує функцію її уточнення та підготовки до остаточного внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Відповідно до законодавства у сфері Державного земельного кадастру формування земельної ділянки передбачає визначення її меж, площі та інших характеристик як об'єкта цивільних прав, а відомості про цільове призначення земельної ділянки належать до обов'язкових складових кадастрових даних. Земельний кодекс України також встановлює, що при зміні цільового призначення здійснюється зміна категорії земель та або виду цільового призначення земельної ділянки, а таке визначення повинно відповідати класифікатору і правилам його застосування. Закон України «Про

державний земельний кадастр» закріплює, що саме кадастрові відомості мають офіційне юридичне значення, а Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» забезпечує визнання та захист зареєстрованих прав державою.

Форма власності досліджуваної земельної ділянки визначена як приватна. Власником і землекористувачем земельного масиву, частиною якого є досліджувана ділянка, є товариство з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок». Наявність одного суб'єкта права на весь масив земель спрощує процедуру зміни цільового призначення частини ділянки, оскільки не потребує додаткового врегулювання меж землекористування між різними власниками чи користувачами. У цьому випадку йдеться про зміну цільового призначення окремої частини території в межах земельного масиву, що раніше використовувався для сільськогосподарських потреб.

Важливою характеристикою об'єкта дослідження є співвідношення між допроектним та післяпроектним цільовим призначенням земельної ділянки. За вихідними матеріалами допроектне цільове призначення визначене як 01.01 — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Такий вид використання належить до категорії земель сільськогосподарського призначення та передбачає аграрне використання ділянки як засобу виробництва сільськогосподарської продукції. З правової точки зору такий режим не орієнтований на розміщення об'єктів громадської чи комерційної забудови, а його основною функцією є забезпечення виробничого використання землі в аграрному секторі.

Післяпроектне цільове призначення земельної ділянки визначене як 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Цей вид цільового призначення належить до категорії земель житлової та громадської забудови і передбачає використання території для розміщення об'єктів торговельної інфраструктури, закладів обслуговування населення та інших об'єктів, пов'язаних із громадською та комерційною функцією території. Отже, у межах досліджуваної ділянки відбувається не лише зміна виду використання, а й зміна

її функціональної ролі у структурі території населеного пункту: від сільськогосподарського використання до громадсько-комерційного.

Саме така трансформація об'єкта дослідження обумовлює необхідність підготовки технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення. Її підстава полягає у потребі юридично та просторово оформити новий режим використання частини земельного масиву, яка за своїм місцем розташування, функціональним зонуванням та перспективами використання є більш придатною для розміщення будівель торгівлі, ніж для подальшого сільськогосподарського використання. При цьому сама процедура зміни цільового призначення ґрунтується на поєднанні вимог земельного, кадастрового та містобудівного законодавства.

За матеріалами містобудівної документації на досліджувану ділянку поширюються обмеження, пов'язані з розташуванням її частини в межах червоних ліній. Це свідчить про наявність містобудівного чинника, який має бути врахований у подальшому аналізі. Водночас детальний аналіз правовстановлюючих документів, містобудівної документації, складу технічної документації, правильності встановлення меж та переліку обмежень у використанні земельної ділянки буде наведено у наступних підрозділах другого розділу.

Таким чином, об'єкт дослідження характеризується як частина земельного масиву приватної власності, що перебуває у користуванні товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок» і на стадії технічної документації розглядається як окрема земельна ділянка площею 0,7444 га. Її особливістю є наявність розбіжності між проєктним визначенням ділянки в документації та станом її відображення на Публічній кадастровій карті, де вона ще не візуалізована як окремий кадастровий об'єкт. Допроєктне та післяпроєктне цільове призначення земельної ділянки відображають сутність трансформації її правового режиму від сільськогосподарського до громадсько-комерційного використання, що і становить предмет подальшого аналізу в межах даної кваліфікаційної роботи.

Загальна інформація про Якушинецьку територіальну громаду

Якушинецька територіальна громада була створена 30 квітня 2017 року. Фактично до складу Якушинецької ТГ увійшли Якушинецька сільська рада в складі с. Якушинці с. Зарванці, селища Березина; Майданська сільська рада в складі с. Майдан, с. Слобода-Дашковецька; Ксаверівська сільська рада в складі с. Ксаверівка, с. Лисогора; Некрасовська сільська рада в складі с. Некрасове (приєднання 22.12.2019).

25 жовтня 2020 року, відповідно до розпорядження КМУ «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Вінницької області», до складу Якушинецької територіальної громади увійшли 8 територіальних громад, утворених 17 населеними пунктами, з адміністративним центром громади селом Якушинці:

Якушинецька сільська рада: с. Якушинці, с. Зарванці, с-ща Березина

Майданська сільська рада: с. Майдан, с. Слобода-Дашковецька

Ксаверівська сільська рада: с. Ксаверівка, с. Лисогора

Некрасовська сільська рада: с. Некрасове

Дашковецька сільська рада: с. Дашківці, с. Іскриня, с. Лукашівка

Микулинецька сільська рада: с. Микулинці, с. Ріжок

Пултівецька сільська рада: с. Пултівці, с. Махнівка, с. Лисянка

Широкогребельська сільська рада: с. Широка Гребля

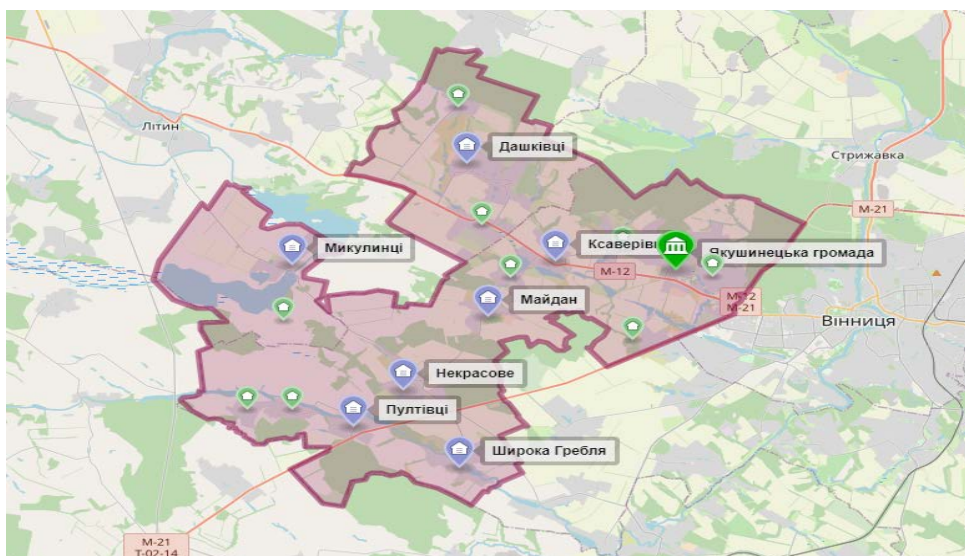


Рис. 2.2 Склад Якушинецької територіальної громади

Якушинецька територіальна громада є громадою сільського типу.

В процесі розробки Стратегії Якушинецької територіальної громади сформований соціально-економічний аналіз, який містить інформацію стосовно демографії, клімату та екології, ресурсів, транспортного сполучення, економіки, здоров'я та спорту тощо.

Після розширення меж у жовтні 2020 року:

Площа громади: 279,5 км²

Площа території в межах населених пунктів: 5,2 км²

Фактична кількість населення (станом на 2021р.): 23'794 осіб

Густота населення: 85 осіб/ км²

Дітей дошкільного віку: 847 осіб

Дітей шкільного віку: 2'617 осіб

Учнів, які здобувають освіту в закладах загальної середньої освіти: 1'566 осіб

Таблиця 2.3 Відомості про територіальні громади, що увійшли до складу Якушинецької сільської територіальної громади

№ з/п	Найменування територіальних громад та населених пунктів, що входять до їх складу, із зазначенням адміністративного статусу	Чисельність населення станом на 1 січня 2021 року	Відстань до адміністративного центру територіальної громади, км
	Якушинецька територіальна громада	13488	
1	с Якушинці	4477	0
2	с Зарванці	8060	1
3	с-ще Березина	951	7
	Ксаверівська територіальна громада	1602	
4	с Ксаверівка	927	
5	с Лисогора	675	3
	Майданська територіальна громада	1140	
6	с Майдан	705	10

7	с Слобода-Дашковецька	435	9
	Некрасовська територіальна громада	1140	
8	с Некрасове	1140	20
	Пултівецька територіальна громада	1845	
9	с Пултівці	938	21
10	с Лисянка	382	25
11	с Махнівка	525	24
	Широкогребельська територіальна громада	630	
12	с Широка Гребля	630	20
	Дашковецька територіальна громада	3015	
13	с Дашківці	2057	15
14	с Лукашівка	762	11
15	с Іскриня	196	19
	Микулинецька територіальна громада	934	
16	с Микулинці	631	25
17	с Ріжок	303	25,3

Географічне розташування та природні ресурси громади

Якушинецька територіальна громада розташована у центральній частині Вінницької області, на відстані 9 км від міста Вінниці (між адміністративними центрами), 275 км від міста Київ, 119 км від кордону з Республікою Молдова. Відстань до найближчого міжнародного аеропорту Гавришівка складає 26 км, а до міжнародного аеропорту «Бориспіль» – 295 км.

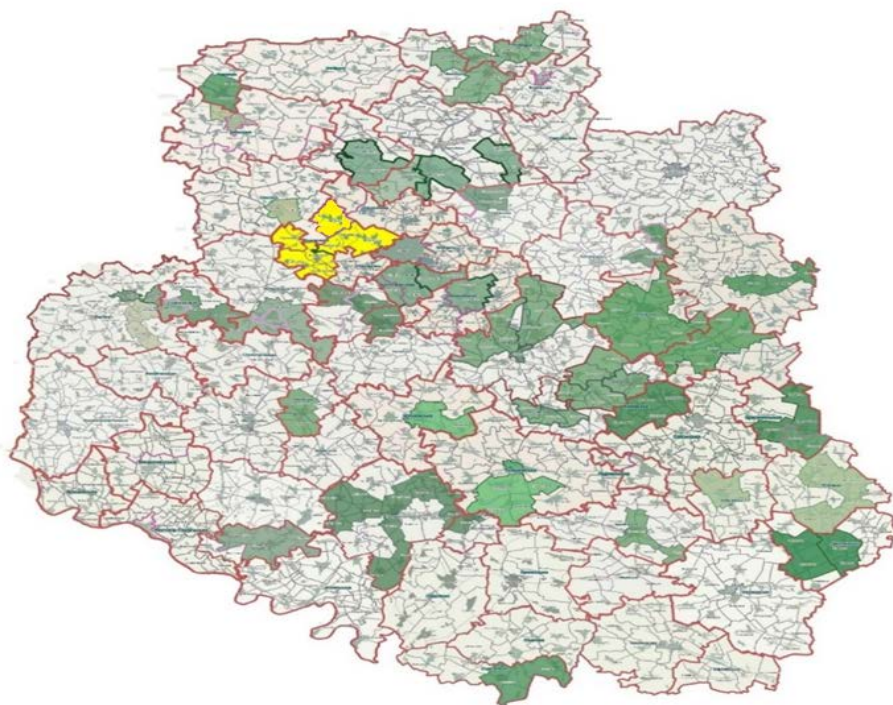


Рис 2.3 Якушинеська територіальна громада на карті Вінницької області

Територія Якушинецької територіальної громади характеризується розгалуженою схемою доріг комунальної власності. Щороку значна частина бюджетних коштів спрямовується на покращення технічного стану доріг. Завдяки цьому переважна частина доріг мають асфальтоване покриття. Але у зв'язку з приєднанням нових населених пунктів потреба в коштах для капітального ремонту доріг значно зросла. Проблемою є й те, що через населені пункти проходять дороги місцевого та обласного значення:

Таблиця 2.4 Характеристика дорожньої мережі

Назва дороги	Протяжність, км.
0-02-11-01 Літин-Микулинці-Некрасове	10,9
О-02-03-02 Некрасове-Микулинці	5,2
С-02-03-15 Стрий-Тернопіль-Кропивницький-Знам'янка (Якушинці)	10,9
С-02-03-11 Стрий-Тернопіль-Кропивницький-Знам'янка (Лисогора)	2,9

С-02-03-14 Махнівका-Лисянка	2,6
С-02-03-18 Ксаверівका-Некрасове-Горбанівका	21,7
С-02-03-20 Виступовичі-Житомир-Могилів-Подільський (Широка Гребля)	3,2
С-02-11-21 Стрий-Тернопіль-Кропивницький-Знам'янка (Іскриня)	10,5
С-02-11-22 Стрий-Тернопіль-Кропивницький - Знам'янка (Дашківці)	1,5
С-02-11-02 Микулинці-Ріжок	1,0
С-02-03-33 Пултівці-Махнівका	2,0

У зв'язку з тим, що ці дороги не знаходяться у власності територіальної громади, здійснювати їх ремонт не має можливості. Частково ця проблема вирішується шляхом співфінансування ремонту доріг на договірних засадах із ДП «Служба місцевих автомобільних доріг у Вінницькій області».

Клімат помірно-континентальний, сприятливий для вирощування багатьох с/г культур, з м'якою зимою і теплим літом. Середня температура повітря найтеплішого місяця – липня $+18^{\circ}\text{C}$ - 20°C , найхолоднішого – січня 4°C - 6°C морозу. Переважає сонячна погода з помірною вологістю та слабкими вітрами. Середні річні суми опадів становлять 590-650 мм. В холодний період року (листопад-березень) випадає 155-205 мм, в теплий період року 435-445 мм опадів.

Корисні копалини. На території Якушинецької ТГ розвідані родовища пісків.

Водні ресурси. На території Якушинецької ТГ розташована значна кількість ставків. Крім того на території громади є запаси підземної питної та технічної води.

Лісові ресурси на території громади займаються площу розміром 5088 га.

Екологічна ситуація. Основну частку забруднення атмосферного повітря вносить транспорт, оскільки через територію громади проходять міжнародні автошляхи М12 (Стрий-Тернопіль-Кропивницький-Знам'янка) та М21

(Виступовичі-Житомир-Могилів-Подільський). Частка викидів від автотранспорту до загального обсягу викидів складає 76,2%.

Якість води за більшістю гідрохімічними показниками задовільна і відповідає нормативам гранично допустимих концентрацій. Проте, постійно спостерігається забруднення водою органічними сполуками (забруднення побутовими стоками від очисних споруд або водами, що стікають).

Позитивно на стан довкілля впливає мала кількість на території громади сміттєзвалищ та впровадження роздільного збору сміття. На території громади відсутні спеціалізовані полігони для утилізації, зберігання, знешкодження чи захоронення твердих побутових відходів. В с. Майдан наявне паспортизоване сміттєзвалище, яке не функціонує та потребує рекультиваци. Існує проблема нелегальних смітників на прилеглих територіях до населених пунктів (лісопосадки, яри).

Рекреаційні, туристичні об'єкти та локації, відповідна супутня інфраструктура.

У зв'язку з відсутністю ефективної, системної роботи, залишається невикористаним туристичний потенціал громади. Основними проблемами розвитку туризму є:

- Недостатнє фінансування заходів, пов'язаних з розвитком туристичної галузі громади, організації туристично-привабливих подій;
- Відсутність співпраці з інституціями у сфері розвитку туризму;
- Низька зацікавленість інвесторів у розвитку місцевого туризму;
- Незадовільний стан наявних потенційних туристичних об'єктів;
- Недостатнє використання позабюджетних ресурсних можливостей для розвитку туристичної галузі;
- Низький рівень місцевого патріотизму громадян;

- Низький рівень обізнаності мешканців щодо культурно-історичної спадщини, природної унікальності і туристичного потенціалу громади;

- низький рівень залучення соціальних мереж, електронних сервісів, інших інструментів у сфері інформаційних технологій для надання туристичних і супутніх послуг.

Проте Якушинецька територіальна громада багата можливостями розвитку туризму та створення об'єктів відпочинку:

- Залишки трипільської культури біля села Майдан;
- Городище скіфського часу в с.Якушинці;
- Закинуті шахти ядерних ракет (с.Якушинці) та залишки німецької військової бази часів Другої світової війни (с.Майдан);
- Творча спадщина Степана Килимника, видатного історика, етнографа, фольклориста, уродженця с.Якушинці;
- Лісові посадки в межах населених пунктів (Долина Хреста, парки відпочинку в с.Зарванці);
- Значна кількість об'єктів водного фонду, сприятливих до створення баз відпочинку на воді, спортивного та промислового рибальства тощо;
- Джерело М.Коцюбинського в с.Зарванці;
- Місцеві фестивалі (Якушинецькі поколядини, Якушинецькі весноспіви);

На території громади розташована база відпочинку «Березино», де можна активно провести вільний час на свіжому повітрі біля водойми та лісу.

Розвиток туризму в громаді може стати рушійною силою для створення додаткових робочих місць, наповнення місцевого бюджету, розвитку транспортних шляхів тощо.

2.2. Аналіз вихідних даних та правовстановлюючих документів

Аналіз вихідних даних та правовстановлюючих документів є одним із ключових етапів розроблення технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Саме на цьому етапі здійснюється перевірка правового статусу земельної ділянки, визначення суб'єкта права власності, встановлення підстав користування земельною ділянкою, а також узагальнення інформації, необхідної для прийняття обґрунтованого рішення щодо зміни її функціонального використання.

До складу вихідних даних, що використовуються при розробленні технічної документації із землеустрою, належать правовстановлюючі документи на земельну ділянку, витяги з державних реєстрів, кадастрові відомості, матеріали містобудівної документації, а також інформація щодо наявних обмежень у використанні земель. Сукупність цих даних формує інформаційну базу, яка забезпечує достовірність, повноту та законність виконання землевпорядних робіт.

Одним із основних документів, що підтверджує право власності на земельну ділянку, є витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Даний документ є офіційним підтвердженням наявності зареєстрованого речового права та містить комплекс відомостей, зокрема інформацію про власника земельної ділянки, вид речового права, дату його державної реєстрації, підставу виникнення права, а також характеристику об'єкта нерухомості.

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу:	448826387
Дата, час формування:	22.10.2025 14:13:24
Витяг сформовано:	Штифурко Ольга Дмитрівна, Томашпільська селищна рада, Вінницька обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 69512154, дата і час реєстрації заяви: 20.10.2025 16:22:18
Актуальна інформація про об'єкт речових прав	
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	3223381305206
Тип об'єкта:	земельна ділянка
Кадастровий номер:	0520682500:01:004:0061
Опис об'єкта:	Площа (га): 0.7444
Актуальна інформація про речове право	
Номер відомостей про речове право:	62004204
Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	20.10.2025 16:22:18
Державний реєстратор:	Штифурко Ольга Дмитрівна, Томашпільська селищна рада, Вінницька обл.
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81469773 від 22.10.2025 14:11:37, Штифурко Ольга Дмитрівна, Томашпільська селищна рада, Вінницька обл.
Документи, подані для державної реєстрації:	відомості з ДЗК, серія та номер: 96950334, виданий 20.10.2025, видавник: Державний земельний кадастр
Власники:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АГРОФІРМА "СЕРПАНОК", код ЄДРПОУ: 30662470
Витяг сформував:	Штифурко О.Д.
Підпис:	 МП

Рис. 2.4 Витяг з Державного реєстру речових прав

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно функціонує як єдина державна інформаційна система, яка забезпечує облік, збереження та захист інформації про права на нерухоме майно. Відповідно до чинного законодавства, саме момент державної реєстрації права є юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення права власності. Таким чином, витяг із реєстру має вирішальне значення для підтвердження законності володіння земельною ділянкою та можливості здійснення щодо неї будь-яких юридичних дій, у тому числі зміни цільового призначення.

У межах дослідження встановлено, що вихідні матеріали технічної документації містять витяг з Державного реєстру речових прав, відповідно до якого земельна ділянка перебуває у приватній власності товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок». Це свідчить про наявність у суб'єкта повного обсягу правомочностей щодо володіння, користування та

розпорядження земельною ділянкою, що, у свою чергу, є необхідною умовою для ініціювання процедури зміни її цільового призначення.

Правовстановлюючі документи, що є підставою для виникнення права власності, можуть мати різний характер залежно від способу набуття права. До таких документів належать державні акти на право власності на землю, договори купівлі-продажу, міни, дарування, рішення органів державної влади або місцевого самоврядування, свідоцтва про право на спадщину, а також інші документи, передбачені чинним законодавством. Усі ці документи є первинною правовою основою для подальшої державної реєстрації права у відповідному реєстрі.

У процесі розроблення технічної документації правовстановлюючі документи подаються власником земельної ділянки або його уповноваженим представником до суб'єкта господарювання, який виконує землевпорядні роботи. Таким суб'єктом, як правило, є сертифікований інженер-землевпорядник або спеціалізована землевпорядна організація. Отримані документи підлягають перевірці щодо їх достовірності, повноти та відповідності вимогам законодавства. Особлива увага приділяється відповідності відомостей про площу, межі, цільове призначення та форму власності земельної ділянки.

Важливим складовим елементом вихідних даних є виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб (Додаток А), фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, яка міститься у матеріалах технічної документації. Даний документ не є правовстановлюючим у класичному розумінні, проте виконує функцію підтвердження правосуб'єктності власника земельної ділянки.

Виписка з Єдиного державного реєстру є офіційним документом, що містить відомості про юридичну особу, зокрема її повне найменування, ідентифікаційний код, місцезнаходження, органи управління, види економічної діяльності, а також інформацію про осіб, уповноважених діяти від її імені. Наявність таких відомостей є необхідною для встановлення правового статусу суб'єкта господарювання та підтвердження його здатності набувати та реалізовувати майнові права.

Згідно з матеріалами технічної документації, власником земельної ділянки є товариство з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок», що підтверджується відповідною випискою з Єдиного державного реєстру. У документі зазначено ідентифікаційний код юридичної особи, її місцезнаходження (Вінницька область, Вінницький район, с. Лисогора), а також інформацію про керівника, який має право представляти інтереси підприємства без довіреності.

Окрему увагу слід звернути на види економічної діяльності, зазначені у виписці. Зокрема, серед них наявні як види діяльності, пов'язані із сільським господарством (вирощування сільськогосподарських культур), так і діяльність у сфері будівництва та операцій з нерухомим майном. Це свідчить про можливість здійснення суб'єктом господарювання різнопрофільної діяльності, у тому числі такої, що відповідає запланованому цільовому призначенню земельної ділянки.

Таким чином, виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб не підтверджує безпосередньо право власності на земельну ділянку, проте є важливим документом, який встановлює правовий статус суб'єкта господарювання, підтверджує його юридичну дієздатність та забезпечує можливість участі у правовідносинах, пов'язаних із землеустроєм та зміною цільового призначення земель.

Окрім правовстановлюючих документів, важливою складовою вихідних даних є інформація про обмеження у використанні земельної ділянки. Обмеження у використанні земель визначаються як встановлені законодавством, нормативно-правовими актами або містобудівною документацією умови, заборони або вимоги щодо використання земельної ділянки, які впливають на можливість її забудови, господарського освоєння або зміни функціонального призначення.

Обмеження можуть мати різну природу та походження. Зокрема, вони можуть бути пов'язані з функціональним зонуванням території, наявністю червоних ліній, санітарно-захисних зон, природоохоронних територій, інженерних мереж, транспортної інфраструктури, а також з іншими чинниками,

що визначають режим використання земель. Інформація про такі обмеження формується на основі даних Державного земельного кадастру, містобудівної документації, а також інших державних інформаційних систем.

У технічній документації із землеустрою відомості про обмеження відображаються у вигляді текстових описів та графічних матеріалів, що дозволяє забезпечити комплексне уявлення про умови використання земельної ділянки. Наявність або відсутність обмежень має суттєвий вплив на можливість зміни цільового призначення земельної ділянки та визначення напрямів її подальшого використання.

У межах даного підрозділу обмеження розглядаються як складова вихідних даних, що підлягає врахуванню при підготовці документації. Водночас їх детальний аналіз, класифікація та оцінка впливу на використання земельної ділянки буде здійснена у підрозділі 2.5.

Таким чином, вихідні дані та правовстановлюючі документи формують правову та інформаційну основу для розроблення технічної документації із землеустрою. Вони забезпечують підтвердження правового статусу земельної ділянки, визначення суб'єкта права власності, а також врахування обмежень у використанні земель, що в сукупності створює необхідні передумови для законного та обґрунтованого прийняття рішення щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

2.3. Аналіз містобудівної документації

Аналіз містобудівної документації встановлює функціональне призначення території, вимоги до забудови окремих частин населеного пункту, а також обмеження, які підлягають врахуванню при використанні земель. У сучасній системі просторового планування зміна цільового призначення земельної ділянки не може розглядатися ізольовано від вимог містобудівного законодавства, оскільки правовий режим земельної ділянки повинен узгоджуватися з функціональним використанням території, визначеним планувальними документами.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» прямо встановлює, що план зонування території визначає функціональне призначення та вимоги до забудови окремих функціональних зон населеного пункту. аченням території у містобудівному розумінні слід розуміти перспективне використання території за переважною функцією, яка встановлюється планом зонування у складі відповідного виду містобудівної документації. Такий підхід закріплений у Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженому постановою призначення території є не фактичним використанням земельної ділянки на певний момент часу, а містобудівно визначеним напрямом її перспективного освоєння в межах населеного пункту. Воно відображає загальну роль території у планувальній структурі села, селища чи міста та встановлює допустимі види забудови, обслуговування й супутнього використання.

У контексті даної роботи аналіз містобудівної документації спирається передусім на витяг з містобудівної документації, що міститься у складі технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. Саме цей документ є основним джерелом інформації про функціональну зону, у межах якої розташована досліджувана земельна ділянка, та про допустимий характер її подальшого використання. За матеріалами технічної документації та витягу з плану зонування території села Лисогора встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 0520682500:01:004:0061 розташована у межах функціональних зон Г-4-1 та ТР-2.1.

Значення плану зонування території для досліджуваної земельної ділянки полягає у тому, що саме він підтверджує або спростовує допусового призначення. Якщо цільове призначення земельної ділянки є правовою категорією земельного законодавства, то функціональна зона — це категорія містобудівного регулювання. На практиці зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише за умови, що новий вид використання не суперечить функціональному призначенню території, визначеному у плані зонування. Відповідно, аналіз функціональної зони є обов'язковою умовою для

обґрунтування допустимості зміни цільового призначення земельної ділянки з аграрного на громадсько-комерційне.

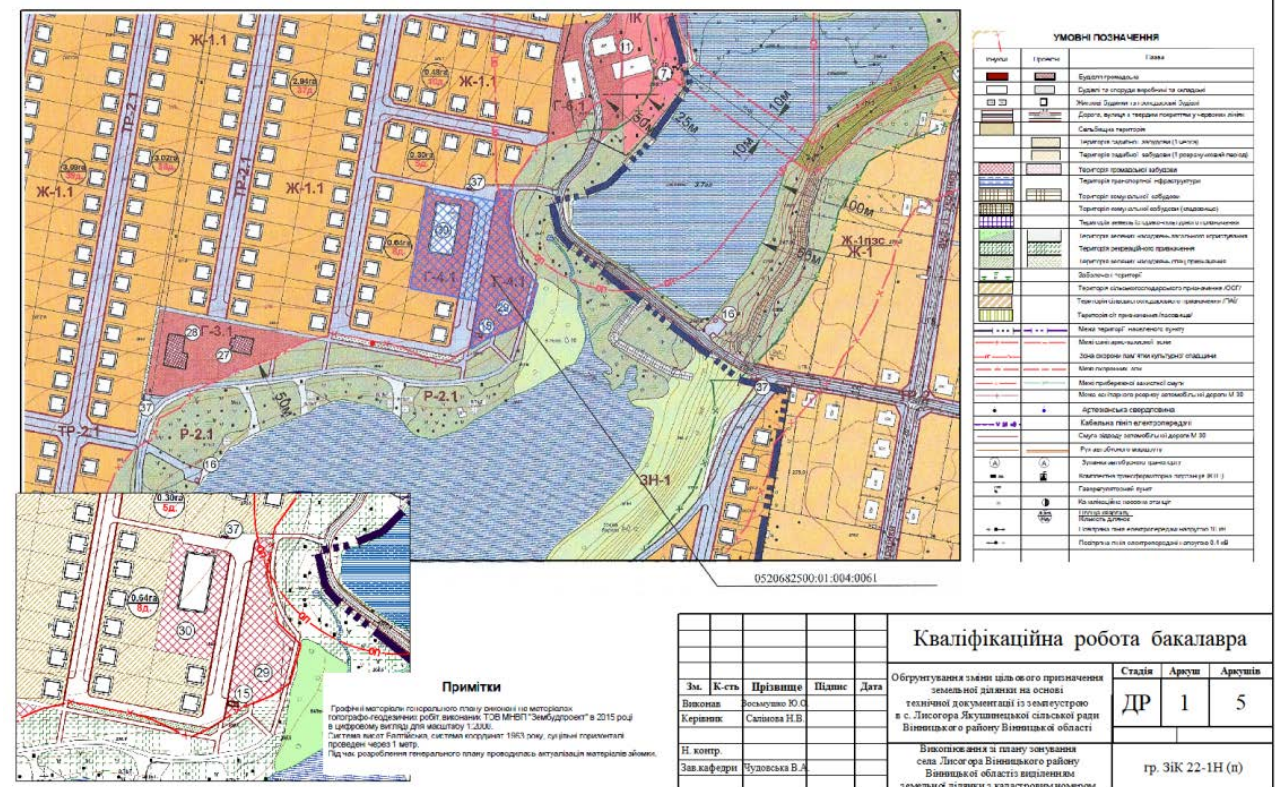


Рис.2.5 Викопіювання зі плану зонування села Лисогора Вінницького району
Вінницької області з виділенням земельної ділянки з кадастровим номером
0520682500:01:004:0061

Витяг з містобудівної документації свідчить, що зона Г-4-1 визначена як територія розташування культурно-мистецьких та спортивно-тренувальних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, клубних та обрядових споруд. У самому витязі зазначено, що ця зона створена для організації дозвілля та відпочинку населення. Також у межах цієї функціональної зони передбачено розміщення супутніх або умовно допустимих об'єктів, пов'язаних із громадським обслуговуванням, зокрема спортивних майданчиків, розважальних комплексів, інформаційних центрів, адміністративних будівель для обслуговування зони, підприємств громадського харчування, рекламних агенцій та відкритих автостоянок.

Отже, зона Г-4-1 за своїм змістом належить до громадських територій, що орієнтовані на обслуговування населення, організацію громадської активності, дозвілля, культурних та спортивних функцій. З науково-практичної точки зору

це означає, що територія у межах такої зони не призначена для подальшого ведення товарного сільськогосподарського виробництва як переважної функції, натомість її перспективне використання пов'язане з розвитком громадської інфраструктури. Саме цей висновок має принципове значення для досліджуваної земельної ділянки, оскільки її післяпроектне цільове призначення 03.07 — для будівництва і обслуговування будівель торгівлі — є змістовно ближчим до громадської та сервісної функції території, ніж попереднє цільове призначення 01.01 — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Частина досліджуваної земельної ділянки, як впливає з витягу з містобудівної документації, потрапляє також у межі функціональної зони ТР-2.1. У витязі ця зона визначена як територія в межах червоних ліній. Її функціональне призначення пов'язане з вулично-дорожньою мережею, транспортною інфраструктурою, розміщенням проїзної частини, пішохідних переходів, інженерного обладнання, елементів благоустрою та інших складових просторової організації вулиць і проїздів. Таким чином, зона ТР-2.1 формує транспортно-планувальні обмеження, які не виключають зміну цільового призначення земельної ділянки загалом, але вимагають врахування особливого режиму використання тієї частини території, що потрапляє в межі червоних лі

Наявність одночасно двох функціональних зон у межах досліджуваної земельної ділянки свідчить про складніший просторовий режим її використання. Основна частина території тяжіє до громадської функції, пов'язаної з обслуговуванням населення, тоді як інша частина включена до простору транспортної інфраструктури. Це означає, що зміна цільового призначення земельної ділянки на 03.07 є містобудівно обґрунтованою в частині загального функціонального напрямку території, проте подальше використання ділянки повинно здійснюватися з урахуванням транспортно-планувальних вимог, пов'язаних із червоними лініями. Саме тому аналіз містобудівної документації на цьому етапі не обмежується лише формальним визначенням зони, а передбачає тлумачення її змісту в контексті перспективного використання терито

З методичної точки зору план зонування території виконує не лише інформаційну, а й регуляторну функцію. Він забезпечує зв'язок між просторовим плануванням і земельними відносинами, визначаючи допустимість конкретного функціонального використання територій у межах населеного пункту. Саме тому витяг з містобудівної документації в межах цієї роботи виступає одним із ключових доказів того, що зміна цільового призначення земельної ділянки не суперечить планувальній структурі села Лисогора та узгоджується із сучасними підходами до розвитку громадських територій. Законодавчі визначення плану зонування території та функціонального призначення території прямо підтверджують цю роль містобудівної документації у прийнятті рішень щодо використання зем

Додатково слід враховувати, що сучасні державні будівельні норми у сфері планування та забудови територій розглядають функціональні зони як інструмент впорядкування структури населених пунктів, розмежування громадських, житлових, транспортних, рекреаційних та інших видів територій. Це має значення і для досліджуваної земельної ділянки, оскільки її розміщення в межах громадської функціональної зони підтверджує доцільність переходу від аграрного використання до громадсько-комерційного.

Водночас у межах цього підрозділу аналіз містобудівної документації має загальний характер і спрямований насамперед на встановлення функціональної ролі території та підтвердження принципової допустимості зміни цільового призначення. Питання просторового співвідношення меж ділянки з графічними матеріалами, конкретного відображення викопіювання, характеристика червоних ліній як обмеження, а також детальний аналіз переліку обмежень у використанні земельної ділянки доцільно розглядати у наступних підрозділах 2.4–2.5, де вони будуть розкриті більш предметно на основі графічних матеріалів технічної документації та переліку обмеж

Отже, аналіз містобудівної документації свідчить, що досліджувана земельна ділянка розташована у межах функціональних зон Г-4-1 та ТР-2.1, причому переважне функціональне призначення території має громадський

характер і пов'язане з обслуговуванням населення, організацією дозвілля та розміщенням супутніх сервісних об'єктів. Це створює належне містобудівне підґрунтя для зміни цільового призначення земельної ділянки на 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, за умови дотримання транспортно-планувальних вимог та інших обмежень, встановлених містобудівною документацією

2.4 Характеристика технічної документації із землеустрою та аналіз її відповідності чинному законодавству

Технічна документація із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки є основним документом, який забезпечує правове, просторове та функціональне обґрунтування зміни виду використання земель. Вона розробляється відповідно до вимог земельного законодавства та спеціалізованих нормативно-правових актів у сфері землеустрою і виступає підставою для внесення змін до Державного земельного кадастру.

У структурному відношенні технічна документація із землеустрою складається з текстових та графічних матеріалів, які в сукупності відображають повну характеристику земельної ділянки, її правовий статус, просторове положення, обґрунтування зміни цільового призначення, а також наявні обмеження у використанні земель.

До основних складових технічної документації належить пояснювальна записка, яка містить загальні відомості про об'єкт землеустрою, підстави для розроблення документації, характеристику земельної ділянки, опис існуючого та запланованого цільового призначення, а також обґрунтування необхідності його зміни. Саме у пояснювальній записці узагальнюється вся вихідна інформація, яка використовується у процесі розроблення документації.

Важливе місце у складі технічної документації займають графічні матеріали, до яких належать кадастровий план земельної ділянки, схема її розташування, викопіювання з плану зонування території та інші картографічні матеріали. Ці документи забезпечують візуалізацію просторового положення

земельної ділянки, її меж, конфігурації та взаємного розташування з іншими об'єктами території.

Окремим елементом документації є каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки, який містить точні метричні характеристики її просторового положення. Наявність такого каталогу забезпечує можливість однозначної ідентифікації меж земельної ділянки у системі координат та їх відображення у кадастровій системі.

У технічній документації також містяться відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, які відображаються як у текстовій, так і у графічній формі. Ці дані формуються на основі інформації з Державного земельного кадастру, містобудівної документації та інших джерел і підлягають обов'язковому врахуванню при зміні цільового призначення.

Аналіз складу технічної документації свідчить, що вона відповідає встановленим вимогам щодо структури та змісту, оскільки містить усі необхідні елементи для ідентифікації земельної ділянки, визначення її правового статусу та обґрунтування зміни цільового призначення. Документація забезпечує комплексне відображення як правових, так і просторових характеристик об'єкта землеустрою.

З точки зору відповідності чинному законодавству технічна документація із землеустрою розробляється відповідно до положень Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про державний земельний кадастр», а також підзаконних нормативно-правових актів, що регламентують порядок розроблення та оформлення документації із землеустрою.

Важливою особливістю сучасного етапу розвитку земельних відносин є спрощення процедури зміни цільового призначення земельних ділянок, що передбачає можливість використання технічної документації замість проекту землеустрою у визначених законом випадках. Це суттєво зменшує тривалість процедури та спрощує механізм її реалізації, зберігаючи при цьому вимоги до повноти та достовірності вихідних даних.

У межах даного дослідження встановлено, що технічна документація розроблена на підставі правовстановлюючих документів, витягів з державних реєстрів та містобудівної документації, що відповідає вимогам законодавства. Наявність усіх необхідних вихідних даних, правильність визначення меж земельної ділянки, відповідність функціональному зонуванню території та обґрунтованість зміни цільового призначення свідчать про дотримання нормативних вимог при її розробленні.

Таким чином, технічна документація із землеустрою у даному випадку виступає не лише формальним документом, а комплексним інструментом, що забезпечує узгодження земельно-правових та містобудівних аспектів використання території, підтверджує законність зміни цільового призначення та створює підстави для внесення відповідних змін до Державного земельного кадастру.

Отже, технічна документація із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, згідно вимог Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 року № 926, розроблена у відповідності до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 року № 1051, а також з врахуванням державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, які встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Під час розробки технічної документації використані дані державного земельного кадастру, отримані з Публічної кадастрової карти України.

Відповідно до містобудівної документації с. Лисогора зона призначена для розташування культурно-мистецьких та спортивно-тренувальних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, культових та обрядових споруд, тощо. Створена для організації дозвілля та відпочинку населення.

В результаті проведених робіт, було складено кадастровий план земельної ділянки із зазначенням суміжних землекористувачів, довжин ліній по периметру меж, площі земельної ділянки, переліку земельних угідь та їх площ, координат поворотних точок меж земельної ділянки та обмежень у використанні земельної ділянки.

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

2.5. Обмеження у використанні земельної ділянки

Право власності на землю в Україні не є абсолютним, воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Обмеження прав власників земельних ділянок являє собою закріплення в адміністративному порядку заборон щодо здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, вимоги утримуватися від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використання з чітко визначеною метою чужої земельної ділянки. Вони встановлюються з метою забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища, безпеки населення, а також дотримання вимог просторового планування територій.

У науково-правовому розумінні обмеження у використанні земель — це встановлені законодавством, рішеннями органів державної влади або місцевого самоврядування, а також містобудівною документацією умови, заборони або обтяження, які впливають на порядок використання земельної ділянки, її забудову, експлуатацію або зміну функціонального призначення.

Відповідно до вимог законодавства, відомості про обмеження у використанні земельних ділянок підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру та відображаються у технічній документації із землеустрою. Такі обмеження можуть бути пов'язані з природоохоронними територіями, санітарними зонами, охоронними зонами інженерних мереж, прибережними захисними смугами, а також із містобудівними обмеженнями, що встановлюються планувальними документами.

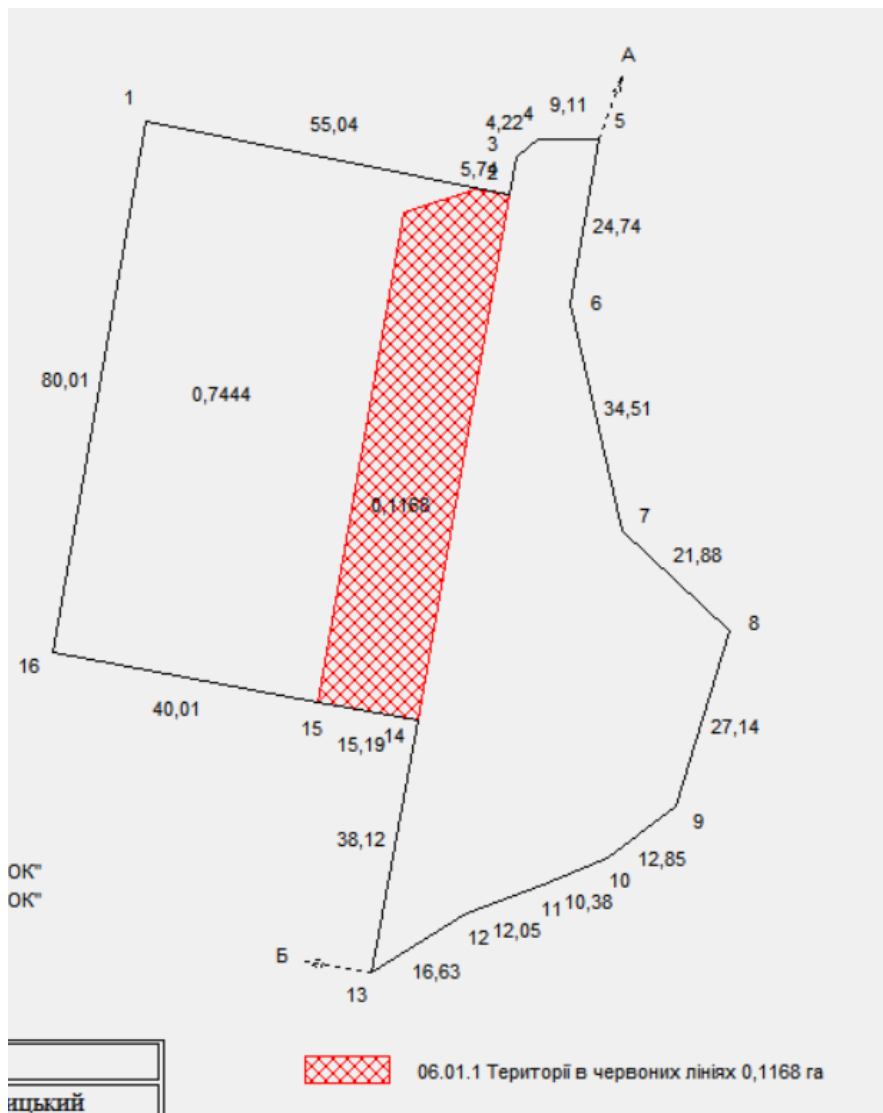


Рис. 2.6 Наявні обмеження у використанні земельної ділянки

У межах даного дослідження обмеження у використанні земельної ділянки визначені на основі матеріалів технічної документації із землеустрою та витягу з містобудівної документації. Згідно з наданими даними, на досліджуваній земельній ділянці встановлено обмеження виду 06.01.1 — території в червоних лініях, площею 0,1168 га.

Червоні лінії є елементом містобудівної документації, який визначає межі територій загального користування, зокрема вулиць, доріг, площ, інженерних коридорів та інших об'єктів транспортної інфраструктури. Території в межах червоних ліній мають спеціальний правовий режим використання, що передбачає обмеження щодо забудови, розміщення капітальних споруд та здійснення господарської діяльності.

Наявність такого обмеження свідчить про те, що частина досліджуваної земельної ділянки знаходиться у зоні впливу транспортної інфраструктури та повинна використовуватися з урахуванням вимог щодо забезпечення безперешкодного функціонування вулично-дорожньої мережі. У практичному аспекті це означає, що в межах цієї частини земельної ділянки можуть встановлюватися обмеження на забудову або визначатися спеціальні умови використання території.

З наукової точки зору містобудівні обмеження, зокрема пов'язані з червоними лініями, виконують функцію регулювання просторового розвитку територій, забезпечуючи впорядкованість забудови, доступність транспортної інфраструктури та дотримання вимог безпеки. Вони не є перешкодою для зміни цільового призначення земельної ділянки в цілому, проте визначають особливості її подальшого використання.

Важливо зазначити, що наявність обмежень у використанні земельної ділянки повинна враховуватися при розробленні технічної документації із землеустрою, формуванні графічних матеріалів та прийнятті рішення щодо зміни цільового призначення. Усі встановлені обмеження підлягають відображенню у кадастровому плані земельної ділянки та враховуються при визначенні меж забудови та функціонального використання території.

Таким чином, обмеження у використанні досліджуваної земельної ділянки мають містобудівний характер та пов'язані з розташуванням її частини в межах червоних ліній. Їх наявність не суперечить зміні цільового призначення земельної ділянки, однак визначає необхідність дотримання встановлених умов використання території при подальшій реалізації проєктних рішень.

Висновки до розділу 2

У результаті виконаного аналізу встановлено, що досліджувана земельна ділянка розташована в межах села Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області та на момент розроблення технічної документації перебуває на стадії формування як окремий кадастровий об'єкт. При цьому вона є частиною єдиного земельного масиву, що перебуває у приватній власності товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок», що визначає особливості її правового та просторового статусу.

Аналіз правовстановлюючих документів підтвердив наявність у власника повного обсягу прав щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що створює правові підстави для ініціювання процедури зміни її цільового призначення. Встановлено, що вихідні дані, використані при розробленні технічної документації, відповідають вимогам законодавства та забезпечують необхідний рівень достовірності та повноти інформації.

У ході аналізу містобудівної документації визначено, що земельна ділянка розташована у межах функціональних зон громадського та транспортного призначення, зокрема Г-4-1 та ТР-2.1. Характер функціональної зони Г-4-1 свідчить про орієнтацію території на розвиток громадської інфраструктури, що узгоджується із запланованою зміною цільового призначення земельної ділянки на використання для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Водночас часткове розташування ділянки в межах червоних ліній обумовлює необхідність врахування містобудівних обмежень при її подальшому використанні.

Характеристика технічної документації із землеустрою показала, що вона містить усі необхідні текстові та графічні матеріали, які забезпечують ідентифікацію земельної ділянки, визначення її меж, площі, координат та правового статусу. Документація розроблена відповідно до вимог чинного законодавства та враховує сучасні підходи до спрощення процедур зміни цільового призначення земельних ділянок, що дозволяє забезпечити ефективність та обґрунтованість прийнятих рішень.

Окрему увагу приділено аналізу обмежень у використанні земельної ділянки, які мають містобудівний характер та пов'язані з її частковим розташуванням у межах червоних ліній. Встановлено, що такі обмеження не перешкоджають зміні цільового призначення земельної ділянки, проте визначають особливості її подальшого використання та потребують врахування при плануванні забудови.

Таким чином, результати аналізу підтверджують, що зміна цільового призначення досліджуваної земельної ділянки з 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі є правово та містобудівно обґрунтованою, відповідає вимогам чинного законодавства та узгоджується з функціональним призначенням території.

РОЗДІЛ 3 ВИКОРИСТАННЯ КАДАСТРОВИХ ДАНИХ ТА ПРОСТОРОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ ПРИ ОБҐРУНТУВАННІ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

3.1. Джерела просторових даних для розроблення документації із землеустрою

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки неможливе без використання достовірних просторових даних, які забезпечують визначення місця розташування земельної ділянки, її меж, площі, конфігурації, а також взаємного розташування з іншими об'єктами території. У сучасних умовах основним джерелом таких даних виступають державні геоінформаційні системи, зокрема Державний земельний кадастр та пов'язані з ним інформаційні ресурси.

Ключовим джерелом просторових даних у процесі розроблення документації із землеустрою є Державний земельний кадастр, який являє собою єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі в межах території України. Він містить інформацію про місце розташування земельних ділянок, їх межі, площу, кадастрові номери, цільове призначення, форму власності, а також відомості про обмеження у використанні земель. Просторові дані кадастру мають офіційний характер та використовуються як базова основа для виконання землевпорядних робіт.

Особливе значення у даному дослідженні має використання даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру (АС ДЗК). Саме ці дані були використані при розробленні технічної документації із землеустрою, що підтверджується матеріалами пояснювальної записки. АС ДЗК забезпечує доступ до актуальної інформації про земельні ділянки, їх координати, просторове положення та обмеження у використанні, що дозволяє виконувати роботи з високим рівнем точності та відповідності нормативним вимогам.

Важливим допоміжним джерелом просторової інформації є Публічна кадастрова карта України, яка забезпечує відкритий доступ до відомостей Державного земельного кадастру у графічній формі. Вона використовується для

попереднього аналізу території, визначення меж земельних масивів, виявлення суміжних земельних ділянок, а також для візуального контролю відповідності проєктних рішень фактичному стану території. У межах даного дослідження викопіювання з Публічної кадастрової карти дозволило встановити, що досліджувана земельна ділянка на момент розроблення документації ще не відображена як окремий кадастровий об'єкт, а входить до складу більшого земельного масиву.

Окрім кадастрових даних, важливим джерелом просторової інформації виступає містобудівна документація, зокрема план зонування території. Вона містить відомості про функціональні зони, межі територій різного призначення, червоні лінії, а також інші елементи просторового планування. Дані містобудівної документації дозволяють визначити допустимі напрями використання земельної ділянки та забезпечують узгодження землевпорядних рішень із загальною структурою територіального розвитку населеного пункту.

У процесі розроблення технічної документації також використовуються матеріали топографо-геодезичних зйомок, які забезпечують отримання точних координат поворотних точок меж земельної ділянки. На їх основі формується каталог координат, що є невід'ємною частиною документації із землеустрою та використовується для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Слід зазначити, що сучасні джерела просторових даних функціонують у цифровому середовищі та інтегруються у геоінформаційні системи, що дозволяє забезпечити високу точність, актуальність та взаємну узгодженість даних. Використання таких систем у землеустрої сприяє автоматизації процесів обробки інформації, зменшенню кількості помилок та підвищенню ефективності прийняття рішень.

У межах даного дослідження всі основні просторові дані, використані для розроблення технічної документації, отримані з офіційних джерел, зокрема автоматизованої системи Державного земельного кадастру, що забезпечує їх достовірність та відповідність вимогам чинного законодавства. Це дозволяє

розглядати отримані результати як обґрунтовані та такі, що можуть бути використані для внесення змін до кадастрових даних.

Таким чином, джерела просторових даних відіграють визначальну роль у процесі розроблення документації із землеустрою, забезпечуючи точність визначення меж земельної ділянки, її просторових характеристик та відповідність функціональному призначенню території. Використання даних Державного земельного кадастру, містобудівної документації та геодезичних матеріалів створює цілісну інформаційну основу для обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки.

Окрему увагу слід приділити питанням доступу до даних Державного земельного кадастру, оскільки використання офіційних просторових даних є можливим лише за умови дотримання встановлених законодавством процедур. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, доступ до повного обсягу кадастрової інформації мають уповноважені суб'єкти, зокрема державні кадастрові реєстратори, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, а також сертифіковані інженери-землевпорядники.

Підприємства або фізичні особи-підприємці, які виконують роботи із землеустрою, отримують доступ до кадастрових даних через відповідальних виконавців — сертифікованих інженерів-землевпорядників, які внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників. Наявність такого сертифіката є обов'язковою умовою для здійснення професійної діяльності у сфері землеустрою та виконання робіт, пов'язаних із розробленням технічної документації.

Доступ до автоматизованої системи Державного земельного кадастру здійснюється через спеціалізовані програмні засоби із використанням електронного цифрового підпису, що забезпечує ідентифікацію користувача та захист інформації. При цьому доступ до просторових та атрибутивних даних кадастру є диференційованим: відкриті дані доступні через Публічну кадастрову

карту, тоді як повні відомості, необхідні для виконання землепорядних робіт, можуть отримуватися лише через офіційні канали доступу.

Слід зазначити, що діяльність у сфері землеустрою не підлягає ліцензуванню, однак обов'язковою є наявність кваліфікаційного сертифіката інженера-землепорядника, що підтверджує його професійну компетентність та право виконувати відповідні роботи. Саме через таких фахівців забезпечується легітимний доступ до кадастрових даних та їх використання при розробленні технічної документації.

У межах даного дослідження використання даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру здійснювалося сертифікованим виконавцем робіт із землеустрою, що відповідає вимогам чинного законодавства та забезпечує достовірність отриманих просторових даних.

3.2. Характеристика просторових та метричних даних земельної ділянки

Характеристика просторових та метричних даних земельної ділянки є одним із ключових елементів технічної документації із землеустрою, оскільки саме ці дані забезпечують її ідентифікацію як об'єкта Державного земельного кадастру, визначають її геометричні параметри, місце розташування та просторові взаємозв'язки з іншими об'єктами території.

У межах даного дослідження просторові та метричні характеристики земельної ділянки визначені на основі технічної документації із землеустрою, при розробленні якої використано дані автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Важливою особливістю є те, що досліджувана земельна ділянка розглядається як проектно сформований об'єкт, який на момент розроблення документації має визначені координати, площу та конфігурацію, проте ще перебуває на стадії внесення відомостей до Державного земельного кадастру як окремий кадастровий об'єкт.

Площа та загальна характеристика земельної ділянки

Однією з основних метричних характеристик земельної ділянки є її площа, яка визначається на основі координат поворотних точок меж із використанням геоінформаційних технологій.

Таблиця 3.1 Основні характеристики земельної ділянки

Показник	Значення
Кадастровий номер (проектний)	0520682500:01:004:0061
Площа, га	0,7444
Форма власності	Приватна
Власник	ТОВ АФ «Серпанок»
Цільове призначення (проектне)	03.07
Попереднє цільове призначення	01.01

Площа земельної ділянки становить 0,7444 га, що визначено з високим рівнем точності відповідно до вимог нормативних документів у сфері землеустрою. Дана величина є результатом аналітичного обчислення на основі координат її меж, що забезпечує достовірність та відтворюваність отриманих результатів.

Координатне забезпечення меж земельної ділянки

Визначення меж земельної ділянки здійснюється шляхом встановлення координат поворотних точок у відповідній системі координат. Каталог координат є обов'язковим елементом технічної документації та забезпечує точне відтворення меж земельної ділянки у цифровому середовищі.

Координати визначаються у державній системі координат, що забезпечує їх сумісність із Державним земельним кадастром та іншими геоінформаційними системами. Використання єдиної системи координат дозволяє забезпечити інтеграцію просторових даних та їх коректне відображення у кадастрових базах.

Конфігурація та просторове положення земельної ділянки

Конфігурація земельної ділянки визначається розташуванням її поворотних точок та формою меж. У межах дослідження земельна ділянка має складну багатокутну форму, що обумовлено її формуванням як частини існуючого земельного масиву.

Таблиця 3.2 Каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки

№ точки	X (м)	Y (м)
1	5450385,37	3214692,59
2	5450374,34	3214746,51
3	5450379,99	3214747,50
4	5450382,70	3214750,73
5	5450382,63	3214759,84
6	5450358,26	3214755,55
7	5450324,62	3214763,25
8	5450309,61	3214779,17
9	5450283,62	3214771,35
10	5450275,89	3214761,08
11	5450271,80	3214751,54
12	5450267,62	3214740,24
13	5450258,78	3214726,16
14	5450296,29	3214732,96
15	5450298,93	3214718,00
16	5450306,57	3214678,73

Просторове положення ділянки визначається її розташуванням у межах населеного пункту, а також відносно суміжних земельних ділянок та об'єктів інфраструктури. Межі ділянки узгоджені із суміжними землекористувачами та відповідають даним кадастрової інформації.

Периметр та довжини меж земельної ділянки

Важливою метричною характеристикою є довжини ліній меж земельної ділянки, які визначаються між суміжними поворотними точками.

Таблиця 3.3 Довжини ліній меж земельної ділянки

№ лінії	Між точками	Довжина, м
1	1–2	55,028
2	2–3	5,734
3	3–4	4,214
4	4–5	9,110
5	5–6	24,746
6	6–7	34,512
7	7–8	21,876
8	8–9	27,148

№ лінії	Між точками	Довжина, м
9	9–10	12,854
10	10–11	10,373
11	11–12	12,050
12	12–13	16,623
13	13–14	38,118
14	14–15	15,189
15	15–16	40,006
16	16–1	80,013

Дані про довжини меж використовуються при побудові кадастрового плану та забезпечують можливість точного відтворення конфігурації земельної ділянки.

Особливості формування просторових даних

Формування просторових характеристик земельної ділянки здійснюється з використанням сучасних геоінформаційних технологій, що забезпечують високу точність визначення координат та мінімізацію похибок. У даному випадку всі просторові та метричні дані отримані з автоматизованої системи Державного земельного кадастру, що гарантує їх офіційний статус та відповідність нормативним вимогам.

Важливою особливістю є те, що досліджувана земельна ділянка сформована як частина більшого земельного масиву, що обумовлює її конфігурацію та просторові характеристики. При цьому у межах технічної документації здійснено виділення окремої ділянки з визначенням її індивідуальних параметрів, що є необхідною умовою для подальшої зміни цільового призначення.

Просторові та метричні дані земельної ділянки забезпечують її ідентифікацію як окремого об'єкта землеустрою, визначають її геометричні параметри та створюють основу для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Визначення координат, площі, конфігурації та довжин меж здійснено відповідно до вимог чинного законодавства та з використанням офіційних джерел просторових даних.

3.3. Формування меж земельної ділянки та графічних матеріалів у документації із землеустрою.

Формування меж земельної ділянки забезпечує її ідентифікацію як окремого об'єкта Державного земельного кадастру та визначає просторові параметри використання земель. Межі земельної ділянки відображають її геометричну форму, площу, конфігурацію, а також правовий статус у системі земельних відносин. У сучасних умовах формування меж здійснюється із застосуванням геоінформаційних технологій та базується на використанні координатного методу визначення положення поворотних точок.

У межах даного дослідження формування меж земельної ділянки здійснюється в рамках розроблення технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення. Особливістю є те, що досліджувана земельна ділянка формується як проєктний кадастровий об'єкт, який виділяється з існуючого земельного масиву, що перебуває у приватній власності товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок». Такий підхід відповідає сучасній практиці землеустрою, коли зміна функціонального використання частини території супроводжується її виокремленням у самостійний об'єкт із визначенням індивідуальних меж.

Формування меж земельної ділянки здійснюється на основі просторових даних, отриманих із автоматизованої системи Державного земельного кадастру, а також матеріалів топографо-геодезичних робіт. Основою для визначення меж виступає каталог координат поворотних точок, наведений у таблиці 3.2, який містить інформацію про просторове положення кожної вершини межевого контуру. Відповідно до наведених даних, межі земельної ділянки визначаються 16 поворотними точками, які утворюють замкнений багатокутник.

Аналітичний метод визначення меж забезпечує високу точність побудови земельної ділянки та її відповідність нормативним вимогам. Координати поворотних точок задають геометричну основу ділянки, що дозволяє відтворити її межі у цифровому середовищі, здійснювати контроль площі, а також інтегрувати дані у кадастрову систему. Важливою характеристикою є те, що

перша і остання точка мають однакові координати, що підтверджує замкненість контуру.

Додатковим елементом аналізу є довжини ліній меж земельної ділянки, наведені у таблиці 3.3. Вони відображають відстані між суміжними поворотними точками та характеризують конфігурацію ділянки. Аналіз довжин ліній дозволяє зробити висновок про нерегулярну форму земельної ділянки, що є типовим для ділянок, сформованих шляхом виділення з більшого масиву. Наявність як коротких, так і довгих відрізків меж свідчить про адаптацію меж до існуючих природних та планувальних умов території.

Графічне відображення меж земельної ділянки наведено на кадастровому плані (рисунок 3.3), який є невід’ємною частиною технічної документації із землеустрою. На цьому плані відображено конфігурацію ділянки, її межі, поворотні точки, довжини ліній, а також суміжні землекористувачі. Кадастровий план виконує функцію візуалізації просторових характеристик земельної ділянки та забезпечує наочне уявлення про її розташування.



Рис. 3.3 Кадастровий план земельної ділянки

Важливим аспектом є те, що формування меж здійснюється з урахуванням існуючих меж земельного масиву, у складі якого знаходиться досліджувана ділянка. Це означає, що межі новоутвореної ділянки узгоджуються з межами

суміжних земельних ділянок та не порушують їх цілісності. Такий підхід забезпечує правову визначеність меж та запобігає виникненню земельних спорів.

Аналіз формування меж також передбачає врахування містобудівних обмежень, зокрема тих, що пов'язані з наявністю червоних ліній. Частина земельної ділянки потрапляє у зону транспортної інфраструктури, що впливає на конфігурацію її меж та обмежує можливість забудови окремих ділянок території. Це підтверджує необхідність узгодження геодезичних даних із містобудівною документацією.

З технічної точки зору формування меж земельної ділянки здійснюється із застосуванням сучасних геоінформаційних систем, які дозволяють обробляти просторові дані, виконувати аналітичні розрахунки та створювати графічні матеріали. Використання цифрових технологій забезпечує високу точність визначення координат, мінімізацію похибок та інтеграцію даних у єдину інформаційну систему кадастру.

Аналіз формування меж земельної ділянки показує, що вона створена як самостійний об'єкт землеустрою шляхом виділення з існуючого земельного масиву, має визначені координати поворотних точок, замкнений контур, обґрунтовану площу та конфігурацію. Межі земельної ділянки сформовані з урахуванням кадастрових даних, містобудівних обмежень та суміжного землекористування, що забезпечує їх правову визначеність та відповідність вимогам чинного законодавства.

Графічні матеріали виконують функцію просторового відображення результатів землевпорядних робіт. Вони забезпечують візуалізацію меж земельної ділянки, її місця розташування, конфігурації, взаємозв'язків із суміжними територіями, а також відображають наявні обмеження у використанні земель. У сучасних умовах графічні матеріали створюються з використанням геоінформаційних систем та цифрових кадастрових даних, що забезпечує їх точність, актуальність та відповідність вимогам чинного законодавства.

У складі технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки передбачено комплекс графічних матеріалів, кожен із яких виконує окрему функцію у процесі обґрунтування землевпорядних рішень. До основних графічних матеріалів, використаних у даному дослідженні, належать: кадастровий план земельної ділянки, схема розташування земельної ділянки, викопіювання з плану зонування території, а також матеріали, що відображають обмеження у використанні земель.

Кадастровий план земельної ділянки є базовим графічним документом, що відображає її просторові характеристики. На ньому показано межі земельної ділянки, поворотні точки, довжини ліній, площу, а також суміжні землекористувачі. Кадастровий план формується на основі координат поворотних точок, наведених у таблиці 3.2, та забезпечує графічне відображення геометричних параметрів ділянки. Він виконує важливу функцію верифікації просторових даних та дозволяє перевірити відповідність аналітичних розрахунків фактичному положенню меж.

Схема розташування земельної ділянки відображає її положення у межах населеного пункту та відносно інших об'єктів території. Вона дає змогу оцінити загальний контекст розміщення ділянки, зокрема її доступність, зв'язок із транспортною інфраструктурою, а також взаємодію з навколишніми територіями. Така схема є особливо важливою у випадках, коли земельна ділянка формується як частина більшого масиву, оскільки дозволяє простежити її місце у структурі землекористування.

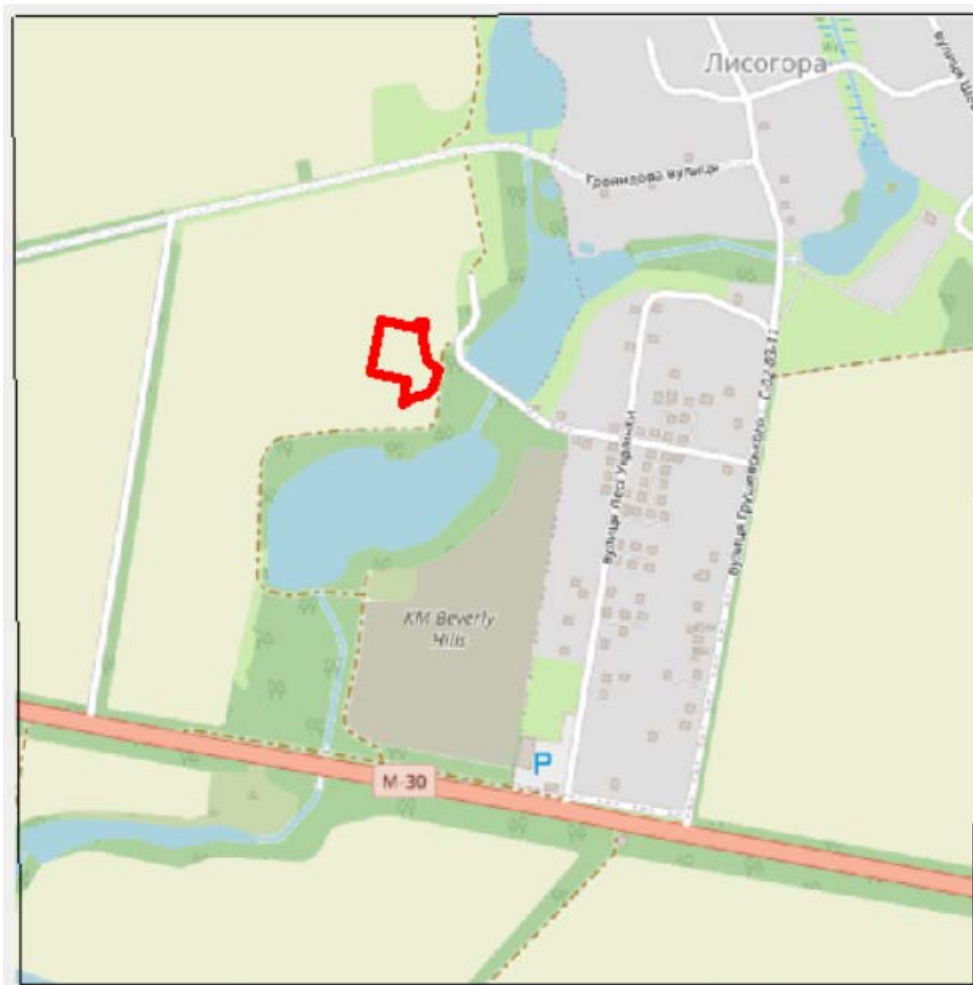


Рис. 3.4 Схеме розташування земельної ділянки

Окреме значення має викопіювання з плану зонування території, яке відображає функціональне призначення території, в межах якої розташована земельна ділянка. Саме цей графічний матеріал забезпечує візуальне підтвердження відповідності запланованого цільового призначення земельної ділянки вимогам містобудівної документації. На викопіюванні показано межі функціональних зон, зокрема зони громадського призначення та транспортної інфраструктури, що були проаналізовані у підрозділі 2.3.

Графічні матеріали також містять інформацію про обмеження у використанні земельної ділянки. Зокрема, на кадастровому плані або окремих схемах відображаються території, що потрапляють у межі червоних ліній, які встановлюють обмеження щодо забудови та використання земель. Таке графічне відображення дозволяє чітко визначити межі дії обмежень та врахувати їх при плануванні подальшого використання земельної ділянки.

Особливістю графічних матеріалів у даному дослідженні є їх формування на основі даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Це забезпечує високу точність відображення меж земельної ділянки та їх відповідність офіційним кадастровим даним. Крім того, використання цифрових технологій дозволяє інтегрувати графічні матеріали у єдину геоінформаційну систему, що значно підвищує ефективність обробки та аналізу просторових даних.

З методичної точки зору графічні матеріали виконують не лише ілюстративну, а й аналітичну функцію. Вони дозволяють виявити особливості конфігурації земельної ділянки, оцінити її відповідність містобудівним умовам, визначити наявність обмежень та перевірити коректність визначення меж. Таким чином, графічні матеріали є важливим інструментом обґрунтування землевпорядних рішень та підтвердження їх відповідності вимогам законодавства.

Графічні матеріали у складі технічної документації із землеустрою забезпечують повне та наочне відображення просторових характеристик земельної ділянки, її правового статусу та умов використання. Вони є невід'ємною частиною документації, що забезпечує її комплексність, достовірність та практичну значущість у процесі прийняття рішень щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

3.4. Роль геоінформаційних систем та кадастрових технологій у землеустрої

Сучасний розвиток землеустрою тісно пов'язаний із впровадженням геоінформаційних систем та цифрових кадастрових технологій, які забезпечують ефективне управління просторовими даними, підвищення точності землевпорядних робіт та автоматизацію процесів обробки інформації. У контексті розроблення технічної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки геоінформаційні системи виступають ключовим інструментом формування, аналізу та візуалізації просторових характеристик території.

Геоінформаційні системи являють собою комплекс програмно-технічних засобів, призначених для збору, зберігання, обробки, аналізу та відображення просторових даних. Їх використання дозволяє інтегрувати різноманітну інформацію, зокрема кадастрові дані, матеріали топографо-геодезичних зйомок, містобудівну документацію, а також інші джерела просторової інформації, у єдину інформаційну систему.

У межах даного дослідження геоінформаційні технології застосовувалися при обробці даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру, формуванні координат поворотних точок меж земельної ділянки, побудові кадастрового плану та створенні графічних матеріалів технічної документації. Використання цифрових даних забезпечує високу точність визначення просторових параметрів земельної ділянки, що є необхідною умовою для її подальшого внесення до Державного земельного кадастру.

Кадастрові технології, як складова геоінформаційних систем, виконують функцію офіційного обліку земельних ділянок та забезпечують формування єдиного інформаційного простору у сфері земельних відносин. Державний земельний кадастр є базовою геоінформаційною системою, яка містить відомості про земельні ділянки, їх межі, площу, цільове призначення, форму власності та обмеження у використанні земель. Саме ці дані використовуються як основа для прийняття управлінських рішень у сфері землеустрою.

Особливе значення має інтеграція кадастрових даних із містобудівною документацією, що дозволяє забезпечити узгодженість між правовим статусом земельної ділянки та її функціональним призначенням у структурі території. Геоінформаційні системи забезпечують можливість накладання різних тематичних шарів, зокрема кадастрових меж, функціональних зон, інженерної інфраструктури та обмежень у використанні земель, що дозволяє комплексно оцінити територію та обґрунтувати доцільність зміни цільового призначення.

У процесі розроблення технічної документації використання геоінформаційних систем забезпечує не лише обробку просторових даних, але й контроль їх достовірності. Завдяки цифровим технологіям здійснюється

перевірка відповідності координат поворотних точок, узгодження меж із суміжними земельними ділянками, а також контроль площі земельної ділянки. Це значно знижує ризик помилок та забезпечує високу якість документації.

Крім того, геоінформаційні системи дозволяють здійснювати моделювання просторових рішень, що є особливо важливим при зміні цільового призначення земельної ділянки. Зокрема, можна оцінити вплив обмежень у використанні земель, визначити придатні для забудови частини території, а також проаналізувати відповідність ділянки вимогам містобудівної документації.

Сучасні кадастрові технології також забезпечують відкритість та доступність інформації про земельні ресурси. Використання Публічної кадастрової карти України дозволяє отримувати актуальні відомості про земельні ділянки, що сприяє підвищенню прозорості земельних відносин та ефективності управління земельними ресурсами.

Геоінформаційні системи та кадастрові технології відіграють визначальну роль у процесі землеустрою, забезпечуючи точність, достовірність та комплексність просторових даних. Їх використання дозволяє інтегрувати різні джерела інформації, автоматизувати процеси обробки даних та підвищити обґрунтованість прийнятих рішень щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. У межах даного дослідження застосування геоінформаційних технологій забезпечило формування повного комплексу просторових даних, необхідних для розроблення технічної документації із землеустрою та подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Кадастрові технології реалізуються через автоматизовану систему Державного земельного кадастру. Саме ця система є базовою геоінформаційною платформою, що забезпечує облік земельних ділянок, їх просторових характеристик, правового статусу та обмежень у використанні. Використання кадастрових даних дозволяє забезпечити достовірність інформації та її відповідність офіційним джерелам.

Спеціалізоване програмне забезпечення «Digital» один із найбільш поширених програмних продуктів у сфері землеустрою в Україні. Це програмне забезпечення розроблене з урахуванням вимог національного законодавства та стандартів у сфері земельних відносин, що забезпечує його повну сумісність із Державним земельним кадастром та іншими державними інформаційними системами.

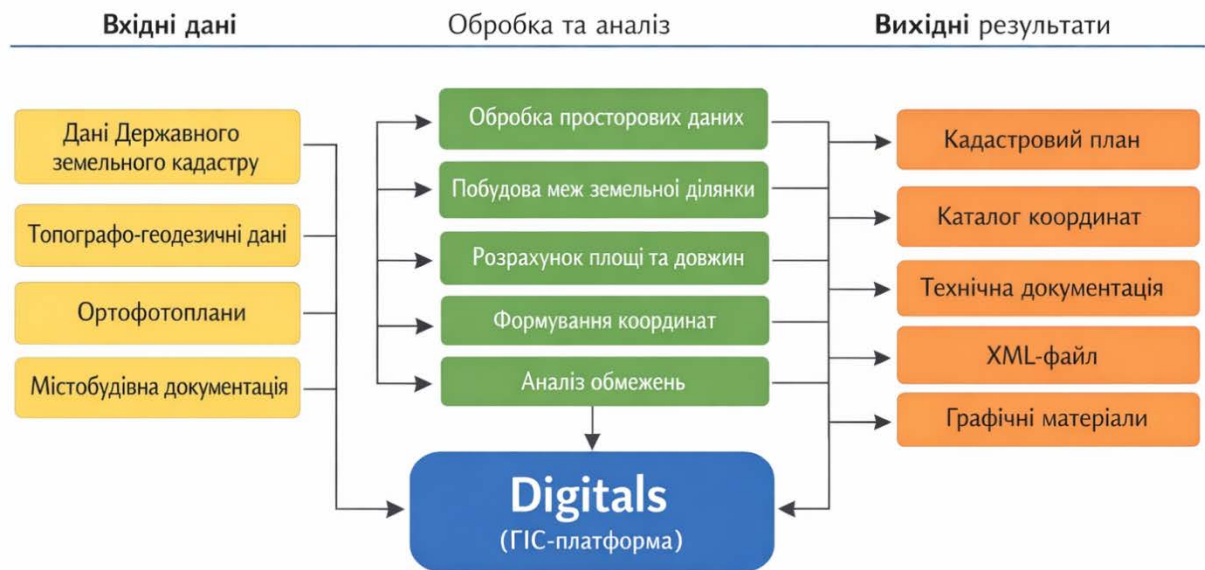


Рис.унок 3.5 — Функціональні можливості програмного забезпечення «Digital» у землеустрої

Схема (рисунок 3.5) відображає функціональну структуру програмного забезпечення «Digital» як геоінформаційної системи, що використовується у процесі розроблення технічної документації із землеустрою. У межах даної системи здійснюється інтеграція різних джерел просторових даних, їх обробка, аналіз та формування кінцевих результатів у вигляді кадастрових і текстових матеріалів.

Як видно зі схеми, програмне забезпечення забезпечує повний цикл обробки інформації — від отримання вихідних даних до формування обмінних файлів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Це дозволяє розглядати «Digital» як комплексний інструмент цифрового землеустрою, що об'єднує функції геодезії, кадастру та геоінформаційного аналізу.

«Digitals» є комплексною геоінформаційною системою, яка дозволяє виконувати широкий спектр землевпорядних, кадастрових та геодезичних робіт. Його функціональні можливості охоплюють формування та редагування просторових даних, побудову меж земельних ділянок, створення кадастрових планів, розрахунків площ, формування каталогів координат, а також підготовку графічних матеріалів для технічної документації.

Однією з ключових функцій програмного забезпечення є можливість формування меж земельної ділянки на основі координат поворотних точок. У процесі розроблення технічної документації у «Digitals» здійснюється побудова геометрії ділянки, перевірка замкненості контуру, визначення довжин ліній меж та обчислення площі. Це забезпечує високу точність просторових характеристик та їх відповідність вимогам нормативних документів.

Важливою складовою роботи у програмі є обробка кадастрових даних, отриманих із автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Програмне забезпечення дозволяє інтегрувати ці дані у власне середовище, здійснювати їх аналіз, редагування та використання для побудови графічних матеріалів. Це забезпечує узгодженість між аналітичними та графічними складовими документації.

Окрему увагу слід приділити функції формування обмінних файлів у форматі XML, які є обов'язковими для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Програмне забезпечення «Digitals» автоматизує процес створення таких файлів відповідно до встановлених стандартів, що забезпечує коректність передачі даних та їх подальшу інтеграцію у кадастрову систему. Саме ця функція є критично важливою, оскільки вона забезпечує завершення процесу формування земельної ділянки як об'єкта кадастрового обліку.

У сучасних умовах розвитку цифрових технологій програмне забезпечення «Digitals» використовується не лише для побудови графічних матеріалів, але й для формування повного комплексу технічної документації із землеустрою. Зокрема, у програмі можуть формуватися текстові матеріали, включаючи пояснювальну записку, таблиці координат, переліки обмежень, а також інші

складові документації. Це забезпечує комплексний підхід до розроблення документації та інтеграцію всіх її елементів у єдине цифрове середовище.

Застосування програмного забезпечення «Digitals» дозволяє значно підвищити ефективність виконання землепорядних робіт, зменшити кількість технічних помилок та забезпечити відповідність документації вимогам законодавства. Крім того, використання національного програмного продукту має важливе значення в умовах розвитку цифрової економіки України, оскільки сприяє впровадженню вітчизняних технологій у сфері управління земельними ресурсами.

Таким чином, геоінформаційні системи та кадастрові технології, зокрема програмне забезпечення «Digitals», відіграють визначальну роль у процесі розроблення технічної документації із землеустрою. Вони забезпечують точність, достовірність та комплексність просторових даних, інтеграцію різних джерел інформації та автоматизацію процесів обробки даних, що в сукупності сприяє підвищенню якості землеустрою та ефективності використання земельних ресурсів.

Програмне середовище «Digitals» підтримує роботу з векторними та растровими даними, що дозволяє інтегрувати результати топографо-геодезичних зйомок, ортофотоплани, кадастрові карти та інші джерела просторової інформації. Завдяки цьому забезпечується комплексний підхід до аналізу території та побудови меж земельних ділянок з урахуванням фактичного стану місцевості.

Елементом технічного забезпечення є підтримка державних систем координат, що використовуються у Державному земельному кадастрі. Програмне забезпечення дозволяє виконувати трансформацію координат, перевірку їх коректності, а також забезпечує сумісність із кадастровими базами даних. Це є критично важливим для забезпечення точності просторових характеристик земельної ділянки та їх подальшої інтеграції у кадастрову систему.

Програмний комплекс також забезпечує автоматизовані геодезичні обчислення, зокрема визначення площ земельних ділянок, довжин ліній, кутів, перевірку замкненості полігонів, що дозволяє мінімізувати вплив людського фактору та підвищити точність результатів. Всі обчислення виконуються із врахуванням нормативних вимог, що гарантує відповідність отриманих даних державним стандартам.

Технічне забезпечення «Digitals» передбачає можливість роботи з електронними цифровими підписами, що є необхідною умовою для формування та подання обмінних файлів до Державного земельного кадастру. Використання електронного підпису забезпечує захист даних, підтвердження авторства документації та її юридичну значимість.

Окрім цього, програмне забезпечення підтримує інтеграцію з іншими інформаційними системами та форматами даних, що дозволяє здійснювати обмін інформацією між різними суб'єктами землеустрою, органами державної влади та кадастровими реєстраторами. Це забезпечує безперервність процесу обробки даних та їх використання на різних етапах землевпорядних робіт.

З технічної точки зору, використання програмного забезпечення «Digitals» дозволяє реалізувати повний цикл землеустрою у цифровому середовищі — від обробки вихідних даних до формування готової технічної документації та її подання до кадастрової системи. Це значно підвищує ефективність виконання робіт, забезпечує їх точність та відповідність сучасним вимогам цифровізації земельних відносин.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі кваліфікаційної роботи здійснено комплексний аналіз використання кадастрових даних та просторової інформації при обґрунтуванні зміни цільового призначення земельної ділянки. Встановлено, що формування технічної документації із землеустрою базується на використанні офіційних джерел просторових даних, зокрема автоматизованої системи Державного

земельного кадастру, що забезпечує достовірність та актуальність отриманої інформації.

Проаналізовано просторові та метричні характеристики земельної ділянки, зокрема координати поворотних точок, площу, конфігурацію меж та довжини ліній. Визначено, що земельна ділянка сформована як проєктний об'єкт із чітко визначеними геометричними параметрами, що відповідають вимогам нормативно-правової бази у сфері землеустрою.

Досліджено процес формування меж земельної ділянки, встановлено, що вона виділена з існуючого земельного масиву та має замкнений контур, сформований на основі координатного методу. Межі узгоджені із суміжними землекористувачами та враховують наявні містобудівні обмеження, що забезпечує їх просторову та правову коректність.

Охарактеризовано графічні матеріали технічної документації, які забезпечують наочне відображення просторових характеристик земельної ділянки, її місця розташування, функціонального зонування та обмежень у використанні. Встановлено, що графічні матеріали виконують не лише ілюстративну, а й аналітичну функцію, сприяючи обґрунтуванню землевпорядних рішень.

Визначено, що геоінформаційні системи та кадастрові технології, зокрема програмне забезпечення «Digitals», відіграють ключову роль у процесі розроблення технічної документації. Їх використання забезпечує автоматизацію обробки просторових даних, високу точність розрахунків, формування кадастрових планів, каталогів координат та обмінних файлів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Таким чином, використання сучасних цифрових технологій та офіційних кадастрових даних забезпечує комплексність, достовірність та відповідність технічної документації вимогам чинного законодавства, що є необхідною умовою для обґрунтованої зміни цільового призначення земельної ділянки.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання кваліфікаційної роботи здійснено комплексне дослідження теоретичних, нормативно-правових та практичних аспектів зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в межах села Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області.

У першому розділі розкрито сутність цільового призначення земельних ділянок як ключового елемента системи земельних відносин, визначено його багаторівневу структуру та роль у регулюванні використання земель. Проаналізовано нормативно-правову базу, що регламентує порядок зміни цільового призначення земельних ділянок, встановлено сучасні тенденції розвитку законодавства, спрямовані на спрощення процедур у сфері землеустрою.

У другому розділі здійснено характеристику об'єкта дослідження та аналіз технічної документації із землеустрою. Встановлено, що земельна ділянка площею 0,7444 га формується як проєктний об'єкт шляхом виділення з існуючого земельного масиву, який перебуває у приватній власності товариства з обмеженою відповідальністю агрофірма «Серпанок». Проаналізовано правовстановлюючі документи, містобудівну документацію та склад технічної документації, що підтверджує відповідність прийнятих рішень вимогам чинного законодавства. Обґрунтовано зміну цільового призначення земельної ділянки з 01.01 (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) на 03.07 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі), що відповідає функціональному призначенню території.

Важливим результатом дослідження є встановлення того, що розроблення технічної документації із землеустрою здійснювалося за спрощеною процедурою, передбаченою чинним законодавством України, без розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такий підхід дозволив суттєво скоротити строки виконання робіт, зменшити обсяг процедурних дій та

підвищити ефективність процесу зміни цільового призначення земельної ділянки, зберігаючи при цьому відповідність усім нормативним вимогам.

У третьому розділі досліджено роль кадастрових даних та геоінформаційних технологій у процесі розроблення технічної документації. Встановлено, що формування просторових характеристик земельної ділянки здійснюється на основі даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру із застосуванням координатного методу. Проаналізовано координати поворотних точок, площу, конфігурацію меж та графічні матеріали, що забезпечують точність і достовірність просторових даних. Доведено, що використання сучасних геоінформаційних систем, зокрема програмного забезпечення «Digitals», забезпечує автоматизацію процесів обробки даних, формування кадастрових планів, каталогів координат та обмінних файлів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

У результаті виконаного дослідження обґрунтовано доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки з урахуванням вимог містобудівної документації, існуючих обмежень у використанні земель та сучасних підходів до раціонального використання територій. Встановлено, що застосування технічної документації із землеустрою як інструменту реалізації спрощеної процедури є ефективним, економічно обґрунтованим та відповідає сучасним умовам розвитку земельних відносин.

Таким чином, поставлена мета кваліфікаційної роботи досягнута, а визначені завдання виконані в повному обсязі. Отримані результати мають практичне значення та можуть бути використані у діяльності органів місцевого самоврядування, землевпорядних організацій та інших суб'єктів земельних відносин при здійсненні зміни цільового призначення земельних ділянок в умовах цифровізації кадастрової системи України.

Список використаних джерел.

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
4. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
6. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
7. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
9. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>
10. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>
11. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20>

12. Закон України «Про особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20>
13. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>
14. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>
15. Класифікація видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
16. Порядок ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>
17. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон, 2019.
18. Андрейцев В. І. Земельне право України: сучасні проблеми теорії і практики. Київ : Юридична думка, 2020. 640 с.
19. Мірошніченко А. М. Земельне право України : навчальний посібник. Київ : Алерта, 2021. 678 с.
20. Третяк А. М. Теоретико-методологічні основи сучасного землеустрою. Київ : Аграрна наука, 2020. 412 с.
21. Третяк А. М., Третяк В. М. Землеустрій в умовах трансформації земельних відносин. Київ : Аграрна наука, 2022. 428 с.
22. Добряк Д. С. Сучасні проблеми землеустрою та землекористування. Київ : Урожай, 2021. 376 с.
23. Палеха Ю. М. Просторове планування: європейські підходи та українська практика. Київ : Логос, 2020. 410 с.
24. Палеха Ю. М., Свистун Л. А. Просторове планування територій в Україні: теорія і практика. Київ : Ліра-К, 2022. 392 с.

- 25.Методичні рекомендації щодо складу та змісту технічної документації із землеустрою. Київ : Держгеокадастр, 2023.
- 26.Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Роз'яснення щодо зміни цільового призначення земельних ділянок. URL: <https://land.gov.ua>
- 27.Науково-практичні аспекти відновлення територій в умовах воєнного стану : збірник наукових праць. Київ, 2023.
- 28.Наукові підходи до просторового відновлення територій України в умовах післявоєнної реконструкції. Київ, 2024.
- 29.Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
- 30.Палеха Ю. М. Просторове планування територій: сучасні підходи та механізми реалізації. Київ : Логос, 2021. 368 с.
- 31.Державні будівельні норми України у сфері планування та забудови територій. Київ : Мінрегіон, 2021.
- 32.ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон, 2019.
- 33.Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20>.
- 34.Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>.
- 35.Наукові підходи до просторового відновлення територій України в умовах післявоєнної реконструкції. Київ, 2024.

ДОДАТКИ

ВИКОПЮВАННЯ

**зі плану зонування села Лисогора Вінницького району Вінницької області
з виділенням земельної ділянки з кадастровим номером
0520682500:01:004:0061**



Інструмент	І проєкти	Тіссас
		Будівля громадська
		Будівлі та споруди виробничі та складські
		Житлові будинки та індивідуальні будівлі
		Дорога, вулиця з твердим покриттям у червоних лініях
		Сільськогосподарська територія
		Територія садівництва: заповідна (1 см/га)
		Територія садівництва: забудови (1 розрахунковий період)
		Територія промислової забудови
		Територія транспортної інфраструктури
		Територія комунальної забудови
		Територія комунальної забудови (спадщина)
		Територія земель із спеціальним призначенням
		Територія земель із спеціальним призначенням
		Територія рекреаційного призначення
		Територія земель із спеціальним призначенням
		Заболочені території
		Територія сільськогосподарського призначення /ОСГ/
		Територія сільськогосподарського призначення /ПД/
		Територія с/г призначення /пасовища/
		Межа території населеного пункту
		Межа санітарно-захисної зони
		Зона охорони пам'ятки культурної спадщини
		Межа поштового зони
		Межа прибережної захисної смуги
		Межа екологічного розряду автомобільної дороги М 30
		Артезіанська свердловина
		Кабельна лінія електропередачі
		Смуга відходу автомобільної дороги М 30
		Рух автотранспорту маршруту
		Зупинка автотранспорту маршруту
		Компактна трансформаторна підстанція (КТП)
		Газорегулювальний пункт
		Калікативна насосна станція
		Ізольована лінійна електропередача
		Кількість ділянок
		Ізольована лінійна електропередача напругою 110 кВ
		Політична лінійна електропередача напругою 0,4 кВ

Умовні позначення		
Існуючі	Проектні	Назва
Громадські зони - Г		
Г-3	Г-3.1	Навчальна зона Г-3
Г-4		Культурна та спортивна зона Г-4
Г-5		Пішохідна зона Г-5
Г-6	Г-6.1	Торговельна зона
Зони транспортної інфраструктури - ТР		
ТР-1.3		Зона транспортної інфраструктури
ТР-2	ТР-2.1	Зона транспортної інфраструктури (Зона вулиць з чорними лініями)

Графічні матеріали генерального плану виконані на матеріалах топографо-геодезичних робіт, виконаних ТОВ МНВП "Зембудпроект" в 2015 році в цифровому вигляді для масштабу 1:2000.
Система висот Балтійська, система координат 1963 року, суцільні горизонталі проведені через 1 метр.
Під час розроблення генерального плану проводилась актуалізація матеріалів зйомки.

					Кваліфікаційна робота бакалавра			
					Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області	Стадія	Аркуш	Аркушів
Зм.	К-сть	Прізвище	Підпис	Дата		ДР	1	3
Виконав	Восьмушко Ю.О.							
Керівник	Салімова Н.В.				Виконання зі плану зонування села Лисогора Вінницького району Вінницької області з виділенням земельної ділянки з кадастровим номером	гр. ЗіК 22-1Н (п)		
Н. контр.								
Зав.кафедри	Чудовська В.А.							

ВИКОПЮВАННЯ З КАДАСТРОВОЇ КАРТИ

Якушинецької територіальної громада Вінницького району

Вінницької області



Умовні позначення:



межа земельної ділянки

Кадастрові дані земельної ділянки

Номер	0520682500:01:004:0011
Призначення	01.01
Категорія	Землі сільськогосподарського призначення
Власність	Приватна власність
Площа	47.2264 га

Зм.	К-сть	Прізвище	Підпис	Дата
Виконав		Восьмушко Ю.О.		
Керівник		Салімова Н.В.		
Н. контр.				
Зав.кафедри		Чудовська В.А.		

Кваліфікаційна робота бакалавра

Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДР	1	3

Викопювання з кадастрової карти Якушинецької територіальної громада Вінницького району Вінницької області

гр. ЗіК 22-1Н (п)

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки: 0520682500 : 01 : 004 :

Координати поворотних точок
меж земельної ділянки

№	X	Y	Длина
1	5450385,37	3214692,59	55,028
2	5450374,34	3214746,51	5,734
3	5450379,99	3214747,5	4,214
4	5450382,7	3214750,73	9,110
5	5450382,63	3214759,84	24,746
6	5450358,26	3214755,55	34,512
7	5450324,62	3214763,25	21,876
8	5450309,61	3214779,17	27,148
9	5450283,62	3214771,35	12,854
10	5450275,89	3214761,08	10,373
11	5450271,8	3214751,54	12,050
12	5450267,62	3214740,24	16,623
13	5450258,78	3214726,16	38,118
14	5450296,29	3214732,96	15,189
15	5450298,93	3214718	40,006
16	5450306,57	3214678,73	80,013
1	5450385,37	3214692,59	

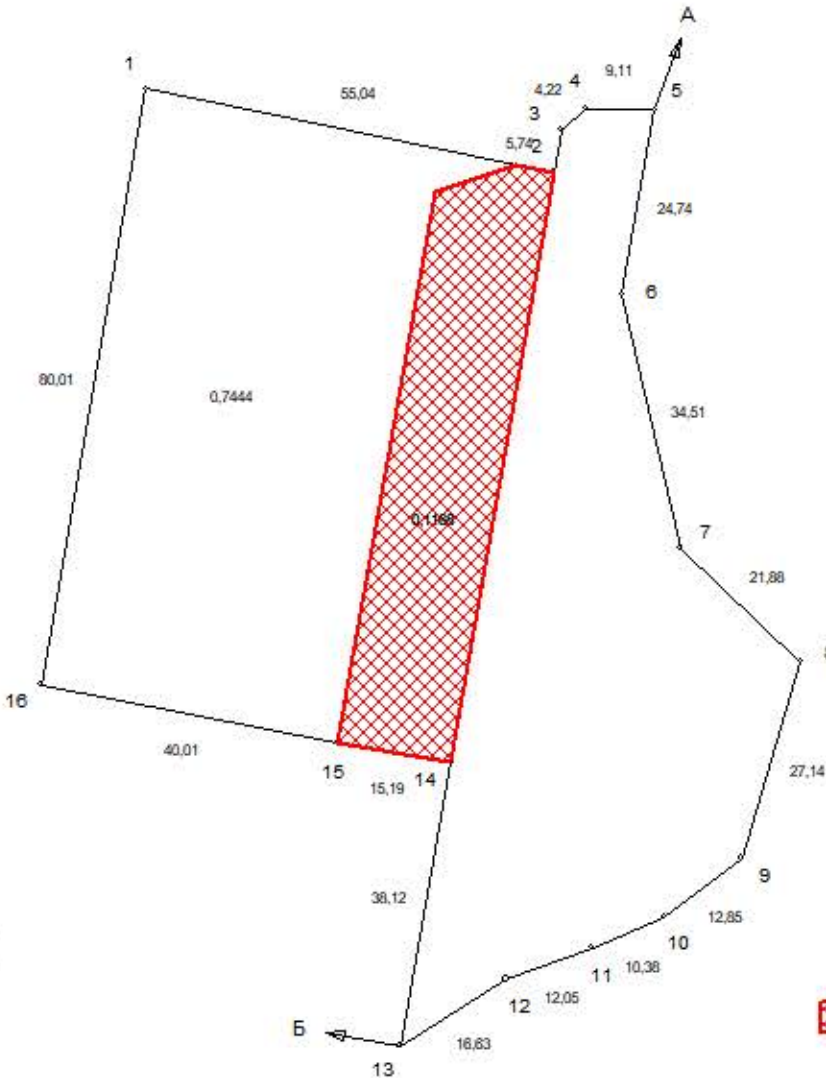


Схема розташування земельної ділянки на території Якушинецької територіальної громади



Суміжні землекористувачі і землевласники

Від А до Б землі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АГРОФІРМА "СЕРПАНОК"
Від Б до А землі ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АГРОФІРМА "СЕРПАНОК"

06.01.1 Території в червоних лініях 0,1168 га

Відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	0520682500:01:004:0061
Місце розташування	с. Лисогора, Якушинецька сільська рада, Вінницький район, Вінницька область
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення (КВЦПЗ)	03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Попереднє цільове призначення	01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Площа, га	0,7444
Форма власності	Приватна
Власник / землекористувач	ТОВ АФ «Серпанок»
Підстава зміни цільового призначення	Технічна документація із землеустрою щодо зміни цільового призначення
Наявність обмежень	Частково в межах червоних ліній, згідно містобудівної документації

Перелік земельних угідь та їх площ:

Загальна площа:

					Кваліфікаційна робота бакалавра				
						Обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки на основі технічної документації із землеустрою в с. Лисогора Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДР	3	3
Зм.	К-сть	Прізвище	Підпис	Дата	Кадастровий план земельної ділянки	гр. ЗіК 22-1Н (п)			
Виконав		Восьмушко Ю.О.							
Керівник		Салімова Н.В.							
Н. контр.									
Зав.кафедри		Чудовська В.А.							