

**Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола**

Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів та

загальноєкономічних дисциплін

## **ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ**

на тему: «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки,  
цільове призначення якої змінюється»

«The land management project regarding the allocation of a land plot, the  
purpose of which is changing»

**Виконав:**

студент IV курсу групи ТГЗ 41

спеціальності 193

«Геодезія та землеустрій»

Паламар Мар'ян Іванович

**Науковий керівник:**

Боднарчук І.Д.

Дипломний проєкт

допущений до захисту:

«\_\_\_»\_\_\_2024р.

Захист відбувся:

«\_\_\_»\_\_\_2024р.

Оцінка \_\_\_\_\_

**Тернопіль, 2024**

## РЕФЕРАТ

Дипломний проєкт містить вступ, 3 розділи, висновки, 53 сторінки тексту, 11 рисунків, 3 додатки, 18 найменувань використаних джерел.

Мета - аналіз розробленого Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої по вул. Морозенка у м. Тернопіль, з подальшою зміною її цільового призначення для будівництва об'єкта торгівлі.

У відповідності до поставленої мети передбачається виконання таких завдань:

1. Огляд нормативно-правової бази щодо зміни цільового призначення земельних ділянок.
2. Аналіз проведених топографо-геодезичних робіт та оцінка стану земельної ділянки.
3. Всебічний аналіз робіт із землеустрою при розробці проекту для зміни цільового призначення щодо відведення земельної ділянки, що перебуває в оренді за адресою м. Тернопіль вул. Морозенка.
4. Розробка рекомендацій та пропозицій щодо удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земель.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка по вул. Морозенка у м. Тернопіль, цільове призначення якої планується змінити.

Предметом дослідження є процес розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою зміни її цільового призначення для будівництва об'єкта торгівлі по вул. Морозенка у м. Тернопіль.

Методами дослідження є аналіз чинного земельного законодавства та окремих законів, які застосовуються для реалізації права юридичної особи на зміну цільового призначення земельної ділянки; методи топографо-геодезичних робіт; картографічні методи; методи проектування; узагальнення та систематизація зібраних даних для підготовки рекомендацій та висновків щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Висновки: у ході виконання проєкту було всебічно проаналізовано правові, технічні та економічні аспекти проекту, що дозволило забезпечити

раціональне використання земельних ресурсів та задоволення потреб громади; розроблено рекомендації та пропозиції щодо удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земель; описано порядок реєстрації ділянки у базі Державного земельного кадастру та в реєстрі речових прав при зміні цільового призначення.

## **ABSTRACT**

Qualification work consists of an introduction, 3 sections, conclusions, 53 pages of text, 11 figures, 3 appendices, and 18 references used.

The purpose is to analyze the developed land survey project for the allocation of a land plot located at Morozenka Street in Ternopil, with subsequent change of its designated use for the construction of a trade object.

In accordance with the stated purpose, the following tasks are to be accomplished:

1. Analysis of the regulatory framework regarding the change of designated land use.
2. Topographic and geodetic surveys and assessment of the land plot's condition.
3. Analysis of land survey works in the development project for changing the designated use of the leased land plot at Morozenka Street, Ternopil.
4. Development of recommendations and proposals to improve the execution of topographic and geodetic surveys during land use designation changes.

The research object is the land plot at Morozenka Street in Ternopil, whose designated use is planned to be changed. The research subject is the process of developing a land survey project for the allocation of the land plot with the aim of changing its designated use for the construction of a trade object at Morozenka Street in Ternopil.

Research methods include analysis of current land legislation and specific laws applicable to corporate rights to change land use, topographic and geodetic methods, cartographic methods, design methods, and summarizing collected data to prepare

recommendations and conclusions regarding land use designation changes.

Conclusions: The work comprehensively analyzed legal, technical, and economic aspects of the project, facilitating the rational use of land resources and meeting community needs. Recommendations were developed to enhance the execution of topographic and geodetic surveys during land use designation changes. The process of registering the plot in the State Land Cadastre database and in the registry of property rights during use designation changes was described.

## **Перелік умовних позначень, символів, скорочень і термінів**

ДПТ – Детальний план території;

ТЕО – техніко-економічні обґрунтування;

ЗКУ – Земельний Кодекс України;

ст. – стаття;

ЗУ – Закон України;

ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю;

га. – гектари;

вул. – вулиця;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

СТО – станція технічного обслуговування;

АЗС – автомобільна заправна станція;

ЦНАП – Центр надання адміністративних послуг.

## ЗМІСТ

Перелік умовних позначень, символів, скорочень і термінів.....	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	6
1.1 Аналіз містобудівної документації населеного пункту.....	6
1.2 Закони у сфері землеустрою щодо встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки.....	10
1.3 Порядок реєстрації ділянки у базі Державного земельного кадастру та в реєстрі речових прав при зміні цільового призначення.....	13
Висновки до розділу 1.....	28
РОЗДІЛ 2 ПОСЛІДОВНІСТЬ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПІД ЧАС ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	20
2.1 Підготовчі роботи під час розроблення Проекту землеустрою.....	20
2.2 Роботи із землеустрою при розробці проекту для зміни цільового призначення.....	27
2.3 Послідовність реєстрації ділянки зі зміненим цільовим призначенням у Державному земельному кадастрі та в реєстрі речових прав.....	36
Висновки до розділу 2.....	42
РОЗДІЛ 3 ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	44
3.1 Польові роботи при перенесенні поворотних точок земельної ділянки в натуру (на місцевість).....	44
3.2 Рекомендації та пропозиції щодо удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земель.....	50
Висновки до розділу 3.....	54

ВИСНОВКИ.....	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	58
ДОДАТКИ.....	60

## ВСТУП

Сучасний розвиток міст вимагає оптимального використання земельних ресурсів, що забезпечує гармонійне поєднання житлових, комерційних та рекреаційних зон. У цьому контексті зміна цільового призначення земельних ділянок є ключовим інструментом для адаптації міської інфраструктури до нових економічних і соціальних потреб. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва об'єкта торгівлі на вул. Морозенка у м. Тернопіль є надзвичайно актуальним з кількох причин.

По-перше, розвиток торгівельної інфраструктури сприяє економічному зростанню міста, створенню нових робочих місць та підвищенню рівня життя населення. У контексті міста Тернопіль, де попит на комерційні приміщення постійно зростає, створення нових об'єктів торгівлі є необхідним кроком для задоволення потреб громади та підтримки місцевого бізнесу.

По-друге, ефективне управління земельними ресурсами є важливою складовою сталого розвитку міста. Зміна цільового призначення земельної ділянки з метою будівництва об'єкта торгівлі дозволяє використовувати наявні ресурси максимально раціонально, враховуючи потреби міста в економічному, соціальному та екологічному аспектах.

По-третє, реалізація такого проекту вимагає проведення комплексних топографо-геодезичних робіт, що забезпечують точність і надійність даних для подальшого планування і будівництва. Це підвищує якість проектних рішень та дозволяє уникнути потенційних проблем у майбутньому.

По-четверте, проект землеустрою та зміна цільового призначення земельної ділянки потребують ретельного аналізу нормативно-правової бази, що є важливим для забезпечення законності та відповідності проекту всім вимогам чинного законодавства.

Таким чином, **актуальність теми** полягає в економічному, соціальному, юридичному та інфраструктурному аспектах, що забезпечують сталий розвиток міста та покращення якості життя його мешканців.

**Метою проєкту** є аналіз розробленого проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої по вул. Морозенка у м. Тернопіль, з подальшою зміною її цільового призначення для будівництва об'єкта торгівлі. Виконання цього проєкту передбачає всебічний аналіз правових, технічних та економічних аспектів, що забезпечить раціональне використання земельних ресурсів та задоволення потреб громади.

**Завдання дослідження:**

1. Огляд нормативно-правової бази щодо зміни цільового призначення земельних ділянок.
2. Аналіз проведених топографо-геодезичних робіт та оцінка стану земельної ділянки.
3. Всебічний аналіз робіт із землеустрою при розробці проєкту для зміни цільового призначення щодо відведення земельної ділянки, що перебуває в оренді за адресою м. Тернопіль вул. Морозенка.
4. Розробка рекомендацій та пропозицій щодо удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земель.

**Об'єктом дослідження** є земельна ділянка по вул. Морозенка у м. Тернопіль, цільове призначення якої планується змінити.

**Предметом дослідження** є процес розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою зміни її цільового призначення для будівництва об'єкта торгівлі по вул. Морозенка у м. Тернопіль.

**Методами дослідження** є аналіз чинного земельного законодавства та окремих законів, які застосовуються для реалізації права юридичної особи на зміну цільового призначення земельної ділянки; методи топографо-геодезичних робіт; картографічні методи; методи проектування; узагальнення та систематизація зібраних даних для підготовки рекомендацій та висновків щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

**Структура проєкту:** проєкт складається зі вступу, основної частини у 3-х розділах, висновків, списку використаних джерел та додатків.

## **РОЗДІЛ 1**

### **ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

#### **1.1 Аналіз містобудівної документації населеного пункту**

Аналіз містобудівної документації населеного пункту є важливою складовою планування розвитку міської інфраструктури та забезпечення належного рівня комфорту й безпеки для мешканців. Цей процес включає оцінку та аналіз різних документів, які регулюють планування і забудову території, такі як генеральний план, детальний план території, зонінг, плани забудови та інші регуляторні документи.

Основні етапи аналізу містобудівної документації

1. Збір документів:
  - Генеральний план населеного пункту.
  - Детальні плани території (ДПТ).
  - Зонінг.
  - Інші регуляторні документи, плани забудови, техніко-економічні обґрунтування.
2. Вивчення генерального плану:
  - Оцінка відповідності сучасним потребам і умовам.
  - Аналіз планувальної структури населеного пункту.
  - Визначення функціонального зонування (житлова, комерційна, індустріальна, рекреаційна зони тощо).
  - Оцінка інфраструктурних елементів (дороги, інженерні мережі, громадські будівлі).
3. Аналіз детальних планів території (ДПТ):
  - Деталізація планувальних рішень на конкретних ділянках.
  - Оцінка планувальних обмежень та можливостей розвитку.
  - Врахування архітектурно-історичних цінностей та охоронних зон.

#### 4. Оцінка зонінгу:

- Визначення правових аспектів використання земельних ділянок.
- Перевірка відповідності зонінгу генеральному плану.
- Оцінка можливостей зміни зонування для розвитку території.

#### 5. Техніко-економічні обґрунтування (ТЕО):

- Аналіз ТЕО для великих проектів.
- Оцінка економічної доцільності планованих заходів.
- Визначення джерел фінансування та інвестиційних можливостей.

#### 6. Громадські обговорення та врахування думки громади:

- Проведення слухань та обговорень з мешканцями.
- Врахування побажань та зауважень громадськості.
- Інформування населення про плани та перспективи розвитку.

Проводячи аналіз, варто враховувати основні аспекти, такі як інфраструктурна забезпеченість, екологічні аспекти, демографічні показники, соціально-економічний розвиток та архітектурно-планувальні рішення.

Інфраструктурна забезпеченість охоплює аналіз доступності громадського транспорту, шкіл, медичних закладів, а також оцінку стану доріг, інженерних мереж і комунікацій. Це включає перевірку, наскільки легко мешканцям дістатися до зупинок автобусів, трамваїв чи станцій метро, а також оцінку частоти та зручності маршрутів. Важливо також оцінити, чи є достатня кількість шкіл, наскільки вони розташовані близько до житлових районів, і чи забезпечують вони належний рівень освіти. Окрім цього, аналізується доступність медичних закладів, включаючи лікарні, поліклініки та аптеки, а також їх готовність надати необхідні медичні послуги. Стан доріг є критичним, оскільки від нього залежить безпека та швидкість пересування, тому перевіряється якість дорожнього покриття, наявність пішохідних переходів і світлофорів. Інженерні мережі та комунікації, такі як водопостачання, каналізація, електромережі та інтернет-зв'язок, також оцінюються на предмет їх надійності, ефективності та здатності задовольнити потреби населення [12].

Екологічні аспекти включають увагу до природоохоронних зон і зелених насаджень, а також оцінку впливу планованих забудов на навколишнє середовище. Це означає, що аналізуються наявні природоохоронні території, такі як заповідники, парки, лісові масиви та інші зони, які потребують особливої охорони через їхню екологічну цінність. Зелені насадження, включаючи міські парки, сквери та інші озеленені ділянки, оцінюються на предмет їхньої ролі у забезпеченні екологічного балансу, покращенні якості повітря та створенні комфортного середовища для життя мешканців. Також важливо дослідити, як плановані забудови можуть вплинути на навколишнє середовище, включаючи потенційні загрози для природоохоронних зон, зміни у рівні забруднення повітря, води та ґрунтів, а також вплив на місцеву флору та фауну. Оцінка впливу передбачає розробку заходів для мінімізації негативних наслідків, збереження біорізноманіття та забезпечення сталого розвитку території [13, с.28].

Демографічні показники включають аналіз поточної демографічної ситуації, що охоплює кількість населення, його віковий склад, статеву структуру, рівень народжуваності та смертності, а також міграційні процеси. Оцінюється прогноз населення, який враховує тенденції зростання або зменшення чисельності мешканців у майбутньому, зокрема через природний приріст або міграцію. Ці показники є важливими для планування, оскільки дозволяють врахувати потреби різних соціальних груп, таких як діти, молодь, працездатне населення та пенсіонери. Вивчаються потреби в освітніх закладах, медичних послугах, житлі та робочих місцях, щоб забезпечити відповідні умови для кожної групи. Такий аналіз допомагає приймати рішення щодо розвитку інфраструктури, соціальних програм та економічних заходів, спрямованих на покращення якості життя населення та забезпечення його стійкого розвитку.

Соціально-економічний розвиток охоплює оцінку економічного потенціалу населеного пункту, що включає аналіз місцевої економіки, рівня зайнятості, доходів населення та структури господарства. Розглядаються

перспективи розвитку бізнесу, що передбачає вивчення інвестиційного клімату, наявності підприємств малого та середнього бізнесу, умов для підприємницької діяльності та підтримки стартапів. Оцінюються можливості для зростання промисловості, враховуючи наявні виробничі потужності, доступність ресурсів, логістичні переваги та потенціал для створення нових робочих місць. Важливими аспектами є також розвиток торгівлі, сфери послуг, аграрного сектора та туризму, що можуть стати додатковими джерелами доходу для місцевого бюджету. Увага приділяється інфраструктурним проектам, які сприяють економічному зростанню, таким як будівництво нових доріг, покращення транспортної доступності, розвиток комунальних послуг та створення сприятливих умов для залучення інвестицій. Такий комплексний підхід дозволяє забезпечити стійкий соціально-економічний розвиток, підвищити якість життя населення та створити умови для довготривалого процвітання населеного пункту [14, с. 68].

Архітектурно-планувальні рішення повинні відповідати сучасним архітектурним тенденціям, що включає використання інноваційних матеріалів, технологій та дизайну, які відповідають естетичним і функціональним вимогам сучасності. Важливим аспектом є створення зручних та безпечних просторів, що враховують потреби всіх категорій населення, зокрема дітей, літніх людей та осіб з обмеженими можливостями. Планування має сприяти гармонійному розвитку міської забудови, забезпечуючи баланс між житловими, комерційними, рекреаційними та промисловими зонами. Враховується необхідність збереження історичної та культурної спадщини, інтеграції зелених зон і парків у міський ландшафт, а також розвитку транспортної інфраструктури для поліпшення мобільності та зменшення заторів. Також увага приділяється екологічним аспектам, таким як енергоефективність будівель, використання відновлюваних джерел енергії та мінімізація негативного впливу на навколишнє середовище. Ці рішення повинні бути узгоджені з місцевими планами розвитку та нормативними вимогами, забезпечуючи сталість та відповідність довгостроковим цілям міського розвитку.

Після проведення всебічного аналізу містобудівної документації необхідно підготувати звіт, який включатиме висновки та рекомендації щодо подальшого розвитку населеного пункту. Це може включати пропозиції щодо змін у планувальних рішеннях, вдосконалення інфраструктури, підвищення екологічної безпеки, покращення соціальних умов для мешканців та інші аспекти, що сприяють сталому розвитку території.

Аналіз містобудівної документації є складним і багатограним процесом, який вимагає участі кваліфікованих спеціалістів у галузі містобудування, архітектури, економіки, екології та соціології.

## **1.2 Закони у сфері землеустрою щодо встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки**

Законодавство України у сфері землеустрою, що регулює встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок, базується на Конституції України та ряді законів і нормативно-правових актів. Основними є такі:

1. Земельний кодекс України: основний нормативний акт, що регулює відносини у сфері землеустрою, встановлення і зміну цільового призначення земель, порядок надання, обміну та викупу земельних ділянок.
2. Закон України "Про землеустрій": регулює організаційні, правові, економічні та екологічні засади здійснення землеустрою, включаючи встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок.
3. Закон України "Про землю": визначає загальні принципи використання земельних ресурсів, включаючи порядок встановлення та зміни цільового призначення земель.
4. Місцеві нормативно-правові акти: рішення місцевих органів влади, які визначають конкретні умови використання земельних ділянок в межах їхньої компетенції, включаючи місцеві плани розвитку та зонування територій.

5. Екологічні норми і стандарти: враховуються екологічні аспекти використання земель і зміни їхнього цільового призначення для забезпечення екологічної безпеки та сталого розвитку.

Ці нормативні акти узгоджуються для забезпечення належного використання земельних ресурсів, захисту прав власників та інтересів суспільства, а також забезпечення сталого розвитку територій в Україні.

У відповідності до ст. 19 ЗКУ «землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» [1].

Цей поділ дозволяє ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечувати їх раціональне використання, охорону та збереження для майбутніх поколінь, а також сприяє сталому розвитку територій у всіх аспектах життєдіяльності суспільства.

Так як земельна ділянка знаходиться у межах населеного пункту, то для зміни цільового призначення є обов'язковим застосування Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

У ЗУ вказано, що «містобудівна документація розробляється у формі електронного документа з використанням формату, що визначається Кабінетом Міністрів України. Ця документація базується на оновленій картографічній основі, яка відображена у Державному картографо-геодезичному фонді

України. Вона представлена у цифровій формі як набори тематичних геопросторових даних, заснованих на Державній геодезичній референтній системі координат УСК-2000 та єдиній системі класифікації та кодування об'єктів містобудування. Це забезпечує формування баз даних містобудівного кадастру» [9].

Стаття 8 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що «планування територій здійснюється на трьох рівнях: державному, регіональному та місцевому. За це відповідають відповідні органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, а також органи місцевого самоврядування» [9].

На державному рівні планування територій охоплює загальнодержавні інтереси, включаючи розвиток інфраструктури, транспортних мереж та інших стратегічних об'єктів. Регіональний рівень зосереджується на специфічних потребах і умовах певних областей чи регіонів, враховуючи місцеві ресурси, економічний потенціал та екологічні аспекти. На місцевому рівні планування територій охоплює конкретні населені пункти та громади, спрямоване на забезпечення комфортного проживання, розвитку інфраструктури, зелених зон та житлових районів.

Щодо забудови земельних ділянок, цей процес здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок відповідно до встановлених законодавством правил. Це означає, що будь-які будівельні роботи повинні відповідати затвердженим планам та проектам, які враховують всі необхідні вимоги щодо безпеки, екології та функціональності забудови.

Отже, стаття 8 підкреслює важливість комплексного підходу до планування територій на різних рівнях влади та регулює порядок забудови земельних ділянок, забезпечуючи узгодженість дій між різними органами та власниками земель.

Законодавство України у сфері землеустрою, що регулює встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок, ґрунтується на Конституції України та ряді ключових законодавчих актів. Основними серед них є

Земельний кодекс України, який визначає основні правила у сфері землеустрою, порядок надання, обміну та викупу земель, а також закони "Про землеустрій" і "Про землю", що встановлюють загальні принципи використання земельних ресурсів. Місцеві нормативно-правові акти та екологічні стандарти доповнюють цей рамковий законодавчий порядок, забезпечуючи належне використання та охорону земельних ресурсів.

Поділ земель за основним цільовим призначенням на різні категорії відповідно до Земельного кодексу України дозволяє ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечуючи їх раціональне використання, охорону та збереження для майбутніх поколінь. Крім того, це сприяє сталому розвитку територій, забезпечуючи всі аспекти життєдіяльності суспільства.

Процес зміни цільового призначення земельних ділянок вимагає дотримання законодавчих вимог, включаючи використання містобудівної документації, яка розробляється у відповідності до встановлених форматів та стандартів. Планування територій здійснюється на трьох рівнях: державному, регіональному та місцевому, що дозволяє урахувати загальнодержавні інтереси, специфічні потреби регіонів та конкретні населені пункти [2].

Отже, система законодавчих актів землеустрою України забезпечує належне управління земельними ресурсами, враховуючи потреби сучасного суспільства в сталому розвитку територій та збереженні природних ресурсів.

### **1.3 Порядок реєстрації ділянки у базі Державного земельного кадастру та в реєстрі речових прав при зміні цільового призначення**

Порядок реєстрації зміни цільового призначення земельної ділянки у базі Державного земельного кадастру та в реєстрі речових прав є важливим аспектом правового регулювання власності на землю в Україні. Цей процес забезпечує точність і достовірність інформації про земельні відносини, що є важливим для захисту прав власників та користувачів земель. Відповідно до закону, для зміни цільового призначення потрібно скласти відповідну містобудівну документацію та отримати необхідні дозволи та узгодження. Цей

процес дозволяє ефективно використовувати земельні ресурси, забезпечуючи їх раціональне використання та відповідність екологічним та містобудівним стандартам.

У відповідності ЗУ «Про Державний земельний кадастр» «державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях. Державний земельний кадастр є державною власністю» [3].

Цей вираз законодавчої норми відображає важливі принципи ведення Державного земельного кадастру в Україні. Відповідно до нього, внесення і використання інформації в кадастрі можливе тільки згідно з вимогами чинного законодавства. Забороняється вимагати будь-яких додаткових документів чи дій, які не передбачені конкретним законом про землеустрій. Крім того, програмне забезпечення кадастру має забезпечувати надійне зберігання та підтвердження походження, цілісності і достовірності всіх відомостей і документів, що використовуються під час його ведення. Такий підхід сприяє забезпеченню законності, прозорості та надійності у веденні державного кадастру земель.

ЗУ «Про Державний земельний кадастр» говорить, що «геодезичною основою для Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа. Для формування картографічної основи Державного земельного кадастру використовується єдина державна система координат. До Державного

земельного кадастру включаються відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі» [3].

Закон України "Про Державний земельний кадастр" встановлює важливі принципи та вимоги щодо формування та підтримки Державного земельного кадастру. Один з ключових аспектів, який зазначається у цьому Законі, - це використання державної геодезичної мережі як геодезичної основи для кадастру. Це означає, що точність та достовірність географічних відомостей, що збираються і включаються до кадастру, забезпечується за рахунок цієї мережі.

Державна геодезична мережа в Україні є основою для визначення координат точок і об'єктів на земельних ділянках, що включаються до кадастру. Важливою є також єдина державна система координат, яка використовується для забезпечення єдності інформації та її інтеграції в Державний земельний кадастр.

Включення в кадастр відомостей про координати пунктів державної геодезичної мережі забезпечує високу точність та сприяє надійності управління земельними ресурсами. Цей підхід також дозволяє вести систематизоване та єдине облікове ведення земельних ділянок, що є важливим для забезпечення ефективного земельного управління та використання земельних ресурсів у країні.

Державний земельний кадастр України є системою, що забезпечує збір, обробку та зберігання відомостей про земельні ділянки країни. Він включає в себе інформацію про кожну земельну ділянку, включаючи кадастровий номер, місце розташування, опис меж, площу, координати поворотних точок меж, а також дані про цільове призначення та власників (користувачів) [3].

Державні кадастрові реєстратори, які є державними службовцями, здійснюють внесення інформації до кадастру та надають доступ до цих даних. Їхня діяльність включає приймання заяв, перевірку відповідності документів вимогам законодавства, присвоєння кадастрових номерів, ведення поземельних книг та забезпечення зберігання відомостей.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється у встановлені законодавством терміни, не перевищуючи семи робочих днів, якщо інше не встановлено відповідними нормативно-правовими актами. Документи, що становлять основу для внесення даних, повинні відповідати вимогам законодавства та бути подані в паперовій та/або електронній формі [3].

Таким чином, Державний земельний кадастр є важливою системою для регулювання земельних відносин в Україні, забезпечуючи доступність та точність інформації про земельні ресурси країни.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснюється відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Цей закон регулює відносини, що виникають у цій сфері та спрямований на визнання та захист таких прав державою.

Державна реєстрація прав це офіційне визнання і підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень через внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Реєстраційна справа - це документи, на основі яких проведено реєстраційні дії, зберігаються як у паперовій, так і в електронній формі.

Державний реєстр прав включає інформацію про зареєстровані речові права та обтяження на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки та об'єкти нерухомості, що не можуть бути переміщені без знецінення.

Ведення Державного реєстру прав здійснюється за допомогою програмного забезпечення, яке забезпечує сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами [4].

Державний реєстр прав України містить інформацію про різні аспекти власності та прав на нерухоме майно. Його структура включає чотири розділи: відомості про нерухоме майно та його ціну; права власності та інші речові права; обтяження цих прав; посилання на розділ, що містить спеціальне майнове право на нерухоме майно.

Індивідуальний реєстраційний номер присвоюється кожному об'єкту нерухомого майна при його першій державній реєстрації і залишається незмінним протягом всього терміну його існування. У разі подання паперових заяв виконуються сканування для створення електронних копій документів, що відправляються до реєстру.

Реєстраційна справа формується у паперовій і електронній формах з моменту відкриття розділу в Державному реєстрі прав та включення в неї відомостей про права та обтяження об'єкта. Державна реєстрація може здійснюватись електронно, і реєстраційна справа автоматично формується програмними засобами.

Витяги з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав можуть надаватись у паперовій або електронній формі з підписом державного реєстратора. Відповідальність за достовірність інформації в документах несе заявник, а за відповідність електронних копій документів їх оригіналам - особа, що виготовила такі копії.

Державна реєстрація прав здійснюється швидко, у строк не більше п'яти робочих днів з моменту подання заяви. Інформація з Державного реєстру прав доступна у режимі реального часу і має однакову юридичну силу для документів у паперовій та електронній формі.

Отже, Процес державної реєстрації речових прав на нерухоме майно регулюється окремим законом, який визначає порядок реєстрації прав власності та обтяжень на нерухоме майно. Реєстрація прав здійснюється швидко, у межах п'яти робочих днів з моменту подання заяви, і може проводитись як у паперовій, так і у електронній формі. Всі відомості з Державного реєстру прав є публічними і доступними у режимі реального часу.

Ці дві системи забезпечують ефективне управління земельними ресурсами та нерухомим майном в Україні, сприяють їх раціональному використанню та відповідності екологічним та містобудівним стандартам.

## **Висновки до розділу 1**

Аналіз містобудівної документації є важливою складовою планування розвитку міської інфраструктури та забезпечення комфорту й безпеки для мешканців. Цей процес включає збір, вивчення та оцінку різноманітних документів, таких як генеральний план, детальні плани території, зонінг та інші регуляторні акти.

Основні етапи аналізу включають збір необхідних документів, детальне вивчення генерального плану з визначенням функціонального зонування та оцінкою інфраструктури. Детальні плани території аналізуються для визначення можливостей розвитку конкретних ділянок та обмежень. Важливим аспектом є оцінка зонінгу, включаючи перевірку відповідності зонування генеральному плану та можливості його зміни для забезпечення більш ефективного використання територій.

Усі аспекти аналізу, включаючи інфраструктурну забезпеченість, екологічні аспекти, демографічні показники, соціально-економічний розвиток та архітектурно-планувальні рішення, враховуються для забезпечення сталого та гармонійного розвитку населеного пункту.

Законодавство України у сфері землеустрою, що регулює встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок, базується на Конституції України та ряді ключових законодавчих актів. Основними з них є Земельний кодекс України, Закон України "Про землеустрій", Закон України "Про землю", місцеві нормативно-правові акти та екологічні стандарти. Ці нормативні акти забезпечують належне управління земельними ресурсами, захист прав власників та інтереси суспільства, а також сприяють сталому розвитку територій.

Поділ земель за основним цільовим призначенням на різні категорії згідно з Земельним кодексом України дозволяє ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечуючи їх раціональне використання та охорону для майбутніх поколінь. Процес зміни цільового призначення земельних

ділянок передбачає використання містобудівної документації, яка розробляється відповідно до установлених стандартів та форматів.

Планування територій здійснюється на трьох рівнях: державному, регіональному та місцевому, що дозволяє враховувати загальнодержавні інтереси, специфічні потреби регіонів та конкретних населених пунктів. Це забезпечує комплексний підхід до планування, спрямований на забезпечення сталого розвитку територій і задоволення потреб сучасного суспільства.

Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно в Україні є ключовими інструментами для ефективного управління земельними ресурсами та нерухомим майном країни. Державний земельний кадастр забезпечує точність та достовірність інформації про земельні відносини, сприяючи захисту прав власників та користувачів земель. Ця система єдина в своєму роді та включає в себе відомості про всі земельні ділянки, їхнє цільове призначення, власників та інші атрибути.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно забезпечує відкритий доступ до інформації про права на нерухоме майно та їх обтяження. Реєстрація прав здійснюється оперативно і має однакову юридичну силу для документів у паперовій та електронній формі. Це сприяє правовій певності та захисту інтересів учасників правовідносин з нерухомим майном.

## **РОЗДІЛ 2**

### **ПОСЛІДОВНІСТЬ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПІД ЧАС ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

#### **2.1 Підготовчі роботи під час розроблення Проекту землеустрою**

Підготовчі роботи під час розроблення Проекту землеустрою є важливим етапом перед виконанням самого Проекту. На цьому етапі збираються всі необхідні вихідні дані про земельну ділянку, такі як акти на право власності, межові плани та інші дозволи. Проводиться аналіз цієї інформації для визначення відповідності ділянки планованим цілям і потребам проекту. Також враховуються територіальні особливості, природні умови та існуючі обмеження. Після цього розробляється технічна документація, яка включає схеми, карти і геодезичні виміри. Проект готується для подальшого подання на експертизу та затвердження відповідними органами.

На етапі збору вихідних даних для розроблення проекту землеустрою проводяться наступні кроки:

1. Збирання актів на право власності, які підтверджують власність на земельну ділянку. Це включає в себе документи, що підтверджують право власності або інші законні основи використання землі.
2. Отримання межових планів, які визначають географічні межі земельної ділянки. Ці плани містять інформацію про розміщення меж, їх довжини та координати поворотних точок.
3. Збір інших дозволів та узгоджень, які можуть бути необхідними для зміни цільового призначення землі. Це можуть бути дозволи на будівництво, зміну використання землі або інші дозвільні документи.
4. Отримання технічних умов і вимог від відповідних органів і установ. Це включає в себе технічні вимоги до проекту, які можуть стосуватися геодезичних вимірів, інженерних комунікацій, екологічних стандартів тощо.

Ці кроки необхідні для збору повної та достовірної інформації про земельну ділянку перед подальшою розробкою проекту землеустрою.

До підготовчих робіт при розробленні Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється з метою будівництва об'єкта торгівлі по вул. Морозенка у м. Тернопіль, доречно віднести вивчення вихідних документів на земельну ділянку.

Так юридична особа ТОВ «Теркурій» виявила бажання змінити цільове призначення земельної ділянки площею 0,0473 га по вул. Морозенка за кадастровим номером 6110100000:04:005:0075 у м. Тернопіль, що належить їй на правах оренди. Замовником надано укладений договір оренди на земельну ділянку та проведену державну реєстрацію права оренди (Додаток А).

Також було встановлено, що на дану земельну ділянку укладено договір суборенди з гр. Федуніком Юрієм Володимировичем на термін дії договору оренди для обслуговування приміської міні автостанції сама будівля котрої знаходиться на іншій земельній ділянці, котра була попередньо єдиною з ділянкою 0,0473 га.

Вивчивши документи на земельну ділянку, встановлено, що на ділянці площею 0,0473 га відсутній об'єкт нерухомого майна-будівлі. Наданих вихідних документів є достатньо, щоб приступати до вивчення можливості зміни цільового призначення земельної ділянки по вул. Морозенка.

До підготовчих робіт також належить територіальний аналіз, який покликаний вивчити особливості території, її природні умови, геологічні та гідрогеологічні характеристики, а також, аналіз природних ресурсів, екологічні аспекти.

Щодо територіальних особливостей земельної ділянки площею 0,0473 га по вул. Морозенка за кадастровим номером 6110100000:04:005:0075 у м. Тернопіль, важливо враховувати її локацію та призначення, які можуть впливати на подальше використання землі та необхідність отримання спеціалізованих дозволів чи узгоджень для зміни її цільового призначення.

Забезпечення взаємодії з власниками сусідніх ділянок та іншими зацікавленими сторонами є ключовим етапом у процесі зміни цільового призначення земельної ділянки. Необхідно отримати узгодження та висновки від місцевих органів самоврядування та інших організацій, щоб забезпечити легальність та підтримку проекту від усіх відповідних сторін.

Також обов'язковим є укладання договірних відносин між замовником та особою виконавцем.

Інженер землепорядник Боднарчук Віталій Васильович є сертифікованим інженером землепорядником. У відповідності до ст. 66 ЗУ «Про землеустрій» професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою. Сертифіковані інженери-землепорядники зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Державний реєстр сертифікованих інженерів-землепорядників оприлюднюється на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серії та номери паспорта громадянина України. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного реєстру сертифікованих інженерів-землепорядників, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування реєстру на основі поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень [2].

Надання послуг щодо робіт із землеустрою передбачає отримання певних коштів. Отже Замовник ТОВ «Терекурій-2» та Виконавець Боднарчук В.В. вступають у правові відносини згідно Податкового Кодексу України [11]. На виконання ЗУ «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» [10] гр. Боднарчук В.В.

zareestrovaniy yak Fizichna osoba pidpriyemets-plyatnyk edynoho podatku Zgrupy.

Отже між ТОВ «Теркурій -2» та ФОП Боднарчук В.В. укладено договір на проведення робіт із землеустрою, згідно котрого продукцією буде Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення на паперовому носії. Обов'язковою умовою договору є термін виконання робіт. Згідно земельного законодавства роботи із землеустрою можуть виконуватись до шести місяців. Також в договорі вказується предмет договору- проведення робіт із землеустрою, права та обов'язки обидвох сторін договору.

Необхідно також відзначити, що оскільки земельна ділянка площею 0,0473 га вже була сформована і внесена до Державного земельного кадастру (ДЗК), топографо-геодезичні роботи на цій ділянці не будуть проводитись. Це означає, що дані щодо розміру, меж та інших характеристик ділянки вже належним чином зафіксовані і доступні в кадастрі, інженер-землевпорядник може безпосередньо переходити до інших етапів робіт, не повторюючи зайвих вимірювань і обстежень.

Після закінчення робіт-внесення в ДЗК відомостей про змінене цільове призначення ділянки та проведеної оплати за виконаний вид робіт, між Замовником та Виконавцем підписується Акт виконаних робіт, котрий підтверджує закінчення правових відносин, тобто замовник отримав продукцію а виконавець отримав кошти за проведені роботи.

Отже, після підписання договору на проведення робіт із землеустрою, інженер-землевпорядник відкриває процес проведення необхідних землеустрійних робіт. Це включає в себе збір і аналіз вихідних даних про земельну ділянку, узгодження з зацікавленими сторонами, вимірювання та кадастрову оцінку ділянки, а також складання необхідної технічної документації. Інженер забезпечує консультаційні послуги з питань землеустрою, надаючи клієнтові інформацію щодо процесу, вимог законодавства та оптимальних рішень з управління земельними ресурсами.

Весь процес здійснюється з метою забезпечення законності та ефективного використання землі відповідно до встановлених стандартів та потреб клієнта.

Процес складання містобудівної документації для зміни цільового призначення земельної ділянки включає кілька ключових етапів. Початковим кроком є отримання всієї необхідної інформації про ділянку, зокрема актів на право власності, межових планів та інших дозволів. Наступним етапом є вивчення технічних умов і вимог, що надаються відповідними органами. Після цього складається проект містобудівної документації, який включає плани зміни цільового призначення землі та інші необхідні технічні аспекти. Після розроблення проекту його подають на узгодження до компетентних органів та отримують відповідні висновки та дозволи.

Згідно ЗКУ основною підставою для зміни цільового призначення ділянки є існуюча містобудівна документація населеного пункту. Наявною містобудівною документацією м. Тернополя є «Генеральний план м. Тернопіль» розроблений інститутом «Діпромiсто» і затверджений сесією Тернопільської міської ради 10.08.2010 р. та рішенням Тернопільської міської ради №7/24/35 від 20.04.18 р. «Про затвердження містобудівної документації м. Тернопіль». Внесення дострокових змін до генерального плану міста та внесення дострокових змін до генерального плану міста Тернополя» «План зонування території міста Тернополя» затверджено рішенням Тернопільської міської ради 24.10.2017 р. №7/19/137 та затверджено рішенням Тернопільської міської ради №7/24/36 від 20.04.18 р. «Про затвердження містобудівної документації «м. Тернопіль. Внесення дострокових змін до плану зонування території міста» та внесення дострокових змін до плану зонування території міста Тернополя».

План зонування м. Тернопіль, який є важливою частиною містобудівної документації, доступний для завантаження на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради у форматі PDF. Цей формат обрано для зручності користувачів, що дозволяє легко зберігати та отримувати доступ до важливих планів із визначенням зонування міста.

Також інженером-землевпорядником завантажено Пояснювальну записку до плану зонування. За допомогою програмного забезпечення DIGITALS зроблено прив'язку плану зонування м. Тернопіль до окремих точок місцевості у системі СК-63, що дає можливість завантажити координати земельної ділянки на план зонування та максимально точно ідентифікувати дану земельну ділянку (рис. 2.1). Такий підхід забезпечує надійність та точність визначення параметрів земельних ділянок у контексті містобудівного планування міста.

Встановлено, що земельна ділянка площею 0,0473 га знаходиться у зоні транспортної інфраструктури ТР-3 до якої відносяться території СТО, АЗС, автопарки, гаражі, автостоянки. В пояснювальній записці вказано, які об'єкти нерухомого майна можуть знаходитись у даній зоні.

Переважні види використання:

- СТО;
- АЗС;
- автопарки;
- гаражі;
- автостоянки.

Супутні види дозволеного використання:

- інженерні мережі;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- заклади торгівлі та обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень: елементи зовнішньої реклами.

Викопіювання з плану зонування м. Тернопіль  
з нанесенням земельної ділянки площею 0,0473га  
по вул. Морозенка орендар "ТЕРКУРІЙ-2"



ТР-3. Зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок.

Переважні види використання:

- СТО;
  - АЗС;
  - автопарки;
  - гаражі;
  - автостоянки;
- Супутні види дозволеного використання:
- інженерні мережі;
  - майданчики для стоянки автотранспорту;
  - заклади торгівлі та обслуговування;
  - заклади громадського харчування;
  - малі архітектурні форми;
  - громадські вбиральні;
  - дорожня інформація (знаки та ін.).

**Рис. 2.1** Викопіювання з плану зонування м. Тернопіль

Замовником ТОВ «Теркурій» було заявлено про бажання збудувати на даній земельній ділянці будівлю торгівлі, що цілком відповідає можливості займатись комерцією в даній зоні.

Наступним етапом було проведення дослідження допустимих видів цільового призначення у визначеній функціональній зоні. Інженер-землевпорядник здійснив це на основі відповідних вимог, використовуючи додаток 60 до Постанови Кабінету Міністрів України №1051 «Про Порядок ведення Державного земельного кадастру» [7]. Цей додаток містить вичерпні критерії та рекомендації щодо можливих цільових призначень земельних ділянок в різних функціональних зонах, що дозволило здійснити обґрунтований вибір найбільш підходящого варіанту для конкретної ділянки.

Встановлено, що зона ТР-3 плану зонування відповідає назві виду функціонального призначення території – територія закладів з обслуговування автотранспортних засобів.

У відповідності до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру у даній зоні є допустимим встановлювати цільове призначення земельній ділянці 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі [7].

Тільки після таких досліджень інженером-землевпорядником прийнято рішення про можливість розроблення Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення.




## **2.2 Роботи із землеустрою при розробці проекту для зміни цільового призначення**

При розробці проекту для зміни цільового призначення земельної ділянки проводяться роботи з землеустрою, що включають збір вихідних даних, топографо-геодезичні виміри, вивчення містобудівних умов, підготовку технічної документації та узгодження з відповідними органами.

Після встановлення інженером-землевпорядником можливості зміни цільового призначення відбувається формування окремих документів згідно

інформаційної карточки А-25-09 Надання дозволу на зміну цільового призначення. Слід зазначити, що земельна ділянка знаходиться в оренді, тому зміна цільового призначення ділянки відбувається за згодою власника земельної ділянки-Тернопільської міської ради. Про це йдеться в Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) [5].

Отже згідно карточки А-25-09 (рис. 2.2) замовник має надати витяг з містобудівної документації (пункт 3) офіційно замовлений в Управлінні містобудування та архітектури.

Згідно з вимогами ISO 9001 Введено в дію з 27.01.2022		А-25-09 Версія 09		
Тернопільська міська рада				
<b>ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА</b> Надання дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки Відділ земельних ресурсів				
<b>ПОГОДИВ</b>		<b>ЗАТВЕРДЖУЮ</b>		
Начальник відділу земельних ресурсів Віктор КІБЛЯР		Міський голова Сергій НАДАЛ		
	Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000 Дійсний з: 06.01.2021 11:46:59 Дійсний до: 06.01.2023 11:46:59 Підписувач: Кібляр Віктор Леонтійович		Сертифікат: 58E2D9E7F900307B040000005B89280092A58800 Дійсний з: 24.09.2020 09:29:58 Дійсний до: 24.09.2022 09:29:58 Підписувач: Надал Сергій Віталійович	
1	<b>ЦНАП</b> (місцезнаходження, режим роботи, довідковий телефон, адреса веб-сайту та електронної пошти) <b>Центр надання адміністративних послуг(ЦНАП)</b> 46025, м. Тернопіль, вул.Князя Острозького,6, 1 поверх. Графік прийому громадян: понеділок, середа, четвер – з 9.00 до 16.00; п'ятниця – з 8.00 до 15.00; вівторок – з 11.00 до 20.00; субота – з 8.00 до 15.00. Телефон 0674472741, 0800303520 (безкоштовно) Електронна адреса ЦНАП: <a href="mailto:cnapternopol@meta.ua">cnapternopol@meta.ua</a>			
субота, неділя – вихідні дні.				
2	Вичерпний перелік документів, необхідних для отримання АП, що передбачені законом, та вимоги до них 1. Заява, встановленого зразка, на ім'я міського голови 2. Для фізичної особи-громадянина – паспорт (1,2 і сторінка з реєстрацією місця проживання), або ID-картка, реєстраційний номер облікової картки платника податків. 2.1. Для юридичних осіб – витяг з Державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань.			
Тернопільська міська рада, відділ земельних ресурсів <b>ІНФОРМАЦІЙНА КАРТКА А-25-09</b> Сторінка 1 з 2				
3	3. Витяг з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території. 4. Документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд; 5. Документ, що засвідчує право користування земельною ділянкою. 6. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. 3. Порядок та спосіб Особисто, законним представником з пред'явленням оригіналів документів та			

**Рис. 2.2 Інформаційна карточка А-25-09**

Витяг з містобудівної документації також замовляється через ЦНАП у відповідності до карточки А-14-13.

На виконання п.6 інформаційної картки А-25-09 інженер-землевпорядник замовив витяг з ДЗК через свій електронний кабінет (рис. 2.3).

**ВИТЯГ**  
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу: 110-6114144942023  
Дата формування: 29.03.2023  
Надіслано на запит (світло): Федусюк Юрій Володимирович  
29.03.2023, 10:41:2778592023

Дані, за якими здійснюється пошук інформації у Державному земельному кадастрі:  
Кадастровий номер земельної ділянки: 6110100000-04-005-0075

Загальні відомості про земельну ділянку:  
Кадастровий номер: 6110100000-04-005-0075  
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Тернопільська область, м. Тернопіль, вулиця Морозівська  
Цільове призначення: 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства  
Категорія земель: Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення  
Вид використання земельної ділянки: Обслуговування промислої міні-автостанції за адресою: м. Тернопіль, вул. Морозівська  
Форма власності: кооперативна  
Площа земельної ділянки, гектарів: 0.0473

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки:  
Технічна документація із землеустрою щодо межів та об'єкти земельних ділянок, 12.11.2019; ТОВ "СМП Гослен", Бюшин М. Б.  
Інформація про документально оформленню, на підставі якого здійснена державна реєстрація земельної ділянки: Відділ у м. Тернополі Місцяриного управління у Тернопільському районі та м. Тернополі Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області  
Орган, який здійснює земельну ділянку: 16.12.2019  
Дата державної реєстрації земельної ділянки

Відомості про об'єкти у використанні земельної ділянки:  
Вид об'єкта у використанні земельної ділянки: Оперативна зона плавного (важкого) об'єкта транспорту  
Площа земельної ділянки (в частині), на яку поширюється дія об'єкта: 0.0024 гектарів  
Підстава для виникнення об'єкта у використанні земельної ділянки: Закон  
Дата державної реєстрації об'єкта: безстроково  
Строк дії об'єкта: безстроково

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (за наявності):  
Витяг підготував та надає: Відділ у м. Тернополі Місцяриного управління у Тернопільському районі та м. Тернополі Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області

Сторінка 1 з 1: Державний земельний кадастр

Сторінка 2 з 2: Державний земельний кадастр

Державний земельний кадастр про земельну ділянку від 29.03.2023 р. № 110-6114144942023

Кадастровий номер земельної ділянки: 6110100000-04-005-0075

Опис меж:  
Від А до Б ТОВ "Теркурій 2";  
Від Б до В ТОВ "Теркурій 2";  
Від В до Г ТОВ "Теркурій 2";  
Від Г до А ТОВ "Теркурій 2";

Умовні позначення:

Експлікація земельних угод:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угодями, гектарів	
	Землі під будівлями та спорудами транспорту	Землі під будівлями та спорудами транспорту
1	2	
Площа земельної ділянки, гектарів	0.0473	
Площа земельної ділянки, гектарів	0.0473	

Масштаб 1:2000


Сторінка 1 з 1: Державний земельний кадастр

Сторінка 2 з 2: Державний земельний кадастр

Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки (за наявності)  
Прізвище та ініціали особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки: Стецько О. В.

Рис. 2.3 Витяг з ДЗК

Зібравши необхідні документи, уповноважений представник ТОВ «Теркурій-2» звертається у ЦНАП з заявою про надання дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки по вул. Морозенка площею 0,0473 га. Результатом даної послуги є Рішення Тернопільської міської ради від 09.06.2023 року №8/26/135 (рис. 2.4).



**ТЕРНОПІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА**  
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

**РІШЕННЯ**  
ДВАДЦЯТЬ ШОСТА СЕСІЯ

Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по зміні її цільового призначення за адресою вул. Полковника Морозенка ТОВ «Теркурій-2»


Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю «Теркурій-2», керуючись ст. 12, 20, 122, 123 Земельного кодексу України, Законами України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про землеустрій", Генеральним планом м. Тернополя, враховуючи висновки постійних комісій міської ради з питань містобудування, з питань регулювання земельних відносин та екології, міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Дати дозвіл товариству з обмеженою відповідальністю «Теркурій-2» (код ЄДРПОУ 30345236) на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по зміні її цільового призначення площею 0,0473 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул. Полковника Морозенка.
2. Зобов'язати товариство з обмеженою відповідальністю «Теркурій-2» в шестимісячний термін подати на затвердження проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки по зміні цільового призначення.

Міський голова Сергій НАДАЛ

Тернопільська міська ра  
№ 8/26/135 від 09.06.2023



### **Рис. 2.4 Рішення про надання дозволу на зміну цільового призначення**

Замовник ТОВ «Теркурій-2» особисто у ЦНАПі отримує дане рішення і віддає його інженеру землепоряднику для продовження робіт із землеустрою, а саме вже безпосереднє розроблення проекту землеустрою у відповідності до ст. 50 ЗУ «Про землеустрій».

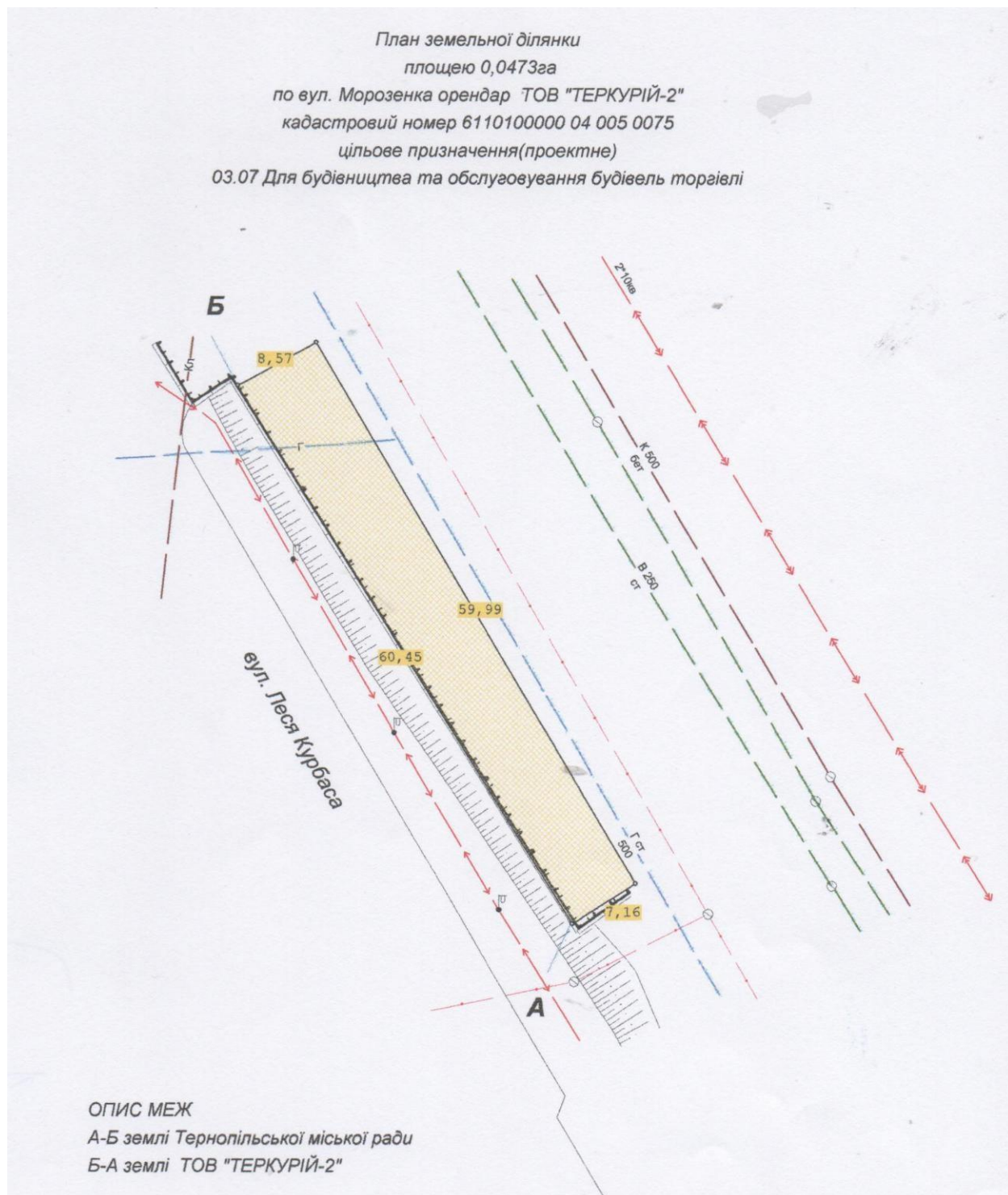
Враховуючи проведені підготовчі роботи та збирання документів для подання заяви на розробку проекту землеустрою, інженер-землепорядник вже має частину необхідних документів, які є складовою проекту землеустрою. Це включає в себе акти на право власності на земельну ділянку, межові плани, технічні умови і вимоги від відповідних органів, а також будь-які інші необхідні дозволи та узгодження, отримані до цього моменту. Ці документи визначають характеристики земельної ділянки, її межі, призначення і вимоги, які необхідно врахувати при подальшій розробці проекту землеустрою.

Для подальшої роботи необхідно скласти детальний план земельної ділянки масштабу 1:500 з нанесенням інженерних комунікацій. Цей план є ключовим етапом в проекті землеустрою і включає в себе докладне відображення всіх важливих аспектів території.

На плані будуть чітко показані межі земельної ділянки, її розміри, а також розташування будь-яких інженерних мереж і комунікацій, що пролягають через цю ділянку. Це включає системи водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання, теплові мережі тощо. Важливо також врахувати місця розташування інших інженерних структур, таких як колодязі, трансформаторні підстанції, водозабори і т. д.

Процес складання плану масштабу 1:500 включає збір точних геодезичних даних про ділянку, орієнтацію території та встановлення координат ключових об'єктів. Цей план не лише допомагає уточнити географічне розташування об'єктів, але й служить основою для подальших інженерних і будівельних робіт на ділянці.

План земельної ділянки площею 0,0473 га по вул. Морозенка масштабу 1:500 складений і включає в себе детальне відображення всіх аспектів території цієї ділянки. На плані чітко відображені межі земельної ділянки з урахуванням її розмірів і геометрії (рис 2.5).



**Рис. 2.5 План земельної ділянки площею 0,0473 га по вул. Морозенка масштабу 1:500**

На плані нанесені інженерні комунікації, зокрема системи водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання та інші важливі інженерні мережі, що пролягають через ділянку. Враховані місця розташування інженерних структур, таких як колодязі, трансформаторні підстанції та інші об'єкти інфраструктури.

Всі інженерні комунікації нанесено шляхом відкривання люків та згідно даних Управління містобудування, архітектури та кадастру Тернопільської міської ради.

Встановлено, що через земельну ділянку, що підлягає зміні цільового призначення, не проходять інженерні комунікації, але поблизу ділянки проходить газопровід низького тиску, котрий має охоронну зону 2 м по обидва боки у відповідності до ДБН 2019. Тому, на дану земельну ділянку частково накладено обмеження 01.08 площею 0,0056 га.

Також встановлено, що земельна ділянка не перебуває в інших охоронних чи санітарно-захисних зонах. Складено та погоджено з замовником Перелік обмежень на земельну ділянку (Додаток Б).

Постановою №1051 від 17.10.2012 року у додатку 6 встановлено перелік обмежень, які стосуються земельних ділянок. Цей перелік містить різноманітні умови та обмеження, які необхідно враховувати при використанні земельних ресурсів, зокрема у сферах забудови, експлуатації та інших цільових призначень.

Крім того, варто відзначити, що об'єкт, який розглядається, перебуває у суборенді. Це означає, що на ділянці можуть існувати додаткові обмеження або умови, зокрема у відносинах між первинним орендодавцем і суборендарем. Інформація про це також враховується як одне з обмежень, що впливає на використання та розробку даної земельної ділянки.

Отже, зазначені обмеження і умови відображають контекст і правове середовище, в якому здійснюється діяльність щодо цільового призначення та використання земельної ділянки.

У відповідності до ст.34 ЗУ «Про ДЗК» складено кадастровий план земельної ділянки, цільове призначення котрої змінюється (рис. 2.6)

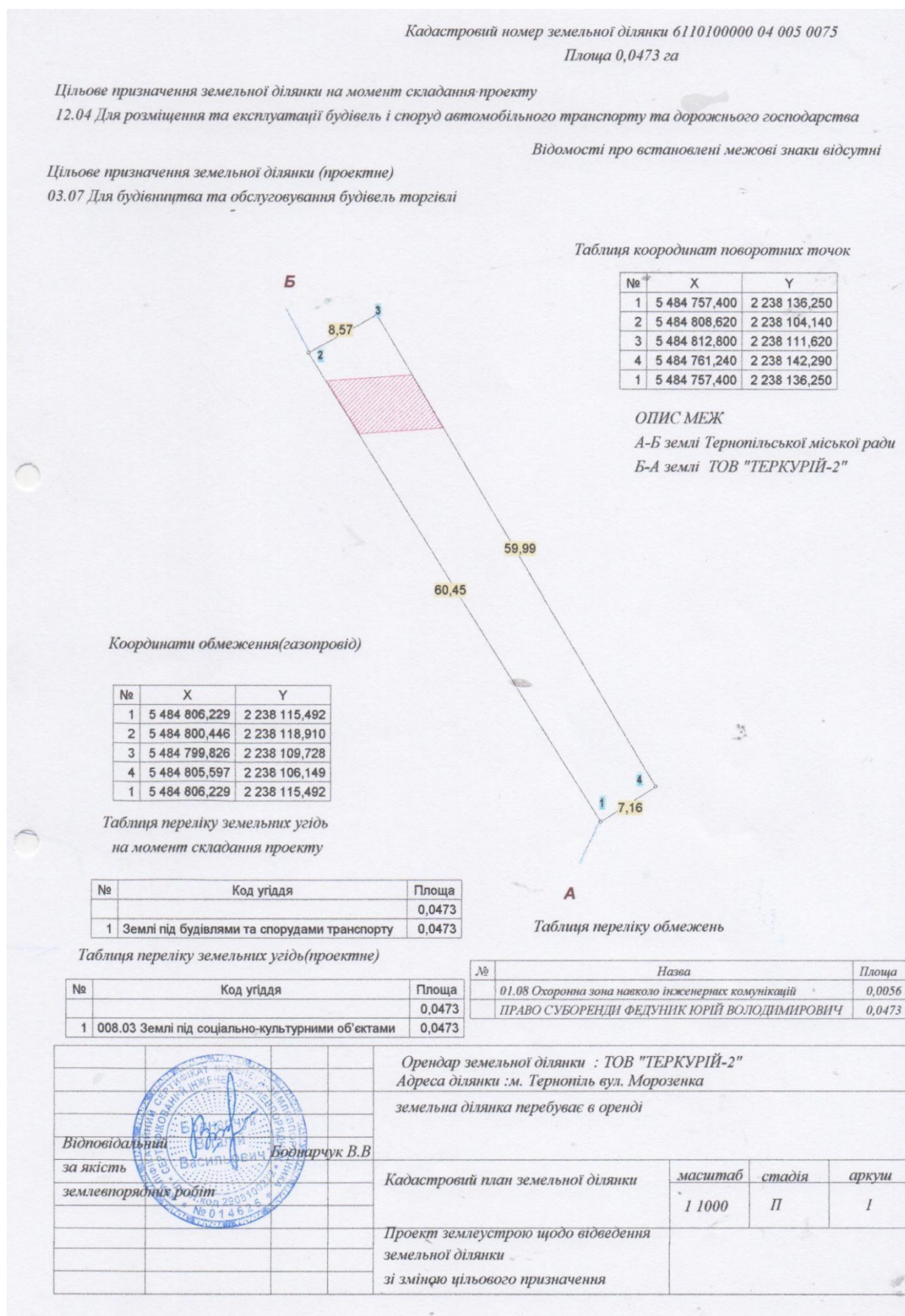


Рис. 2.6 Кадастровий план земельної ділянки

Замовник надав документ під назвою "Обґрунтування доцільності цільового призначення земельної ділянки", який був розроблений сертифікованим архітектором. Цей документ є важливою складовою проекту землеустрою і включає додатковий матеріал, який має на меті обґрунтувати цільове призначення конкретної земельної ділянки.

Документ "Обґрунтування доцільності цільового призначення земельної ділянки" включає аналіз різних аспектів, що стосуються використання землі, таких як її місцезнаходження, функціональні можливості, планування і архітектурні особливості. Він також може містити рекомендації щодо найбільш ефективного і відповідного використання ділянки з урахуванням місцевих умов і вимог.

Сертифікований архітектор, який розробив цей документ, використовує свої професійні знання і досвід для обґрунтування та обґрунтування вибору конкретного цільового призначення. Він може враховувати вимоги місцевого законодавства, місцевих планів розвитку і зонування, а також принципи сталого розвитку та економічної доцільності проекту.

Отже, документ "Обґрунтування доцільності цільового призначення земельної ділянки" є важливим інструментом для забезпечення конструктивного підходу до проекту землеустрою, що враховує інтереси замовника, вимоги законодавства та професійні стандарти в галузі містобудування і архітектури (Додаток В).

Також у склад Проекту землеустрою долучено копію договору оренди на земельну ділянку від 27 січня 2020 року та договір суборенди від 07 грудня 2020 року.

Пояснювальна записка до проекту землеустрою, яка складена відповідно до статті 29 Закону України "Про землеустрій", є ключовим документом, який обґрунтовує необхідність і цілі зміни цільового призначення земельної ділянки. Вона включає в себе детальний аналіз поточного стану земельної ділянки, її розташування, технічні можливості та архітектурні особливості.

Титульний аркуш проекту землеустрою містить інформацію про назву проекту, дані замовника та розробника, дату складання, а також вказання на відповідність до вимог Закону України "Про землеустрій". У випадку зміни цільового призначення земельної ділянки, титульний аркуш також включає відповідну інформацію про попереднє і нове цільове призначення, що пропонується.

Проект землеустрою погоджений підписами та печатками розробника та замовника, що підтверджує їхню згоду з усіма включеними у нього деталями і рекомендаціями. Оригінал проекту землеустрою прошито та пронумеровано, що забезпечує його структурованість та легкість використання під час подальших процедур [6].

Розробник передає оригінал проекту землеустрою замовнику з метою подальшого подання до відповідного органу місцевого самоврядування, наприклад, Тернопільської міської ради, для затвердження зміни цільового призначення на зазначену земельну ділянку. Цей етап є важливим завершальним кроком в процесі зміни цільового призначення, що передбачає отримання необхідних дозволів і узгоджень з відповідними органами.

Отримавши рішення про зміну цільового призначення від 15.09.2023 р. №8/31/104 замовник віддає це рішення розробнику з метою внести інформацію про змінене цільове призначення у Державний земельний кадастр.

### **2.3 Послідовність реєстрації ділянки зі зміненим цільовим призначенням у Державному земельному кадастрі та в реєстрі речових прав**

Цей етап включає у себе збір необхідних документів та даних, які підтверджують правомірність і обґрунтованість зміненого цільового призначення. Розробник землеустрою, отримавши від замовника відповідне рішення, перевіряє його відповідність до вимог законодавства та включає необхідну інформацію до проекту. Важливим аспектом є точність та

правильність внесення даних у Державний земельний кадастр, що забезпечує їхню достовірність і юридичну значимість.

Процес внесення змін до кадастру передбачає виконання встановлених процедур і отримання необхідних погоджень від відповідних органів місцевого самоврядування чи інших уповноважених установ. Цей етап завершується оновленням відповідних записів у Державному земельному кадастрі, що підтверджує легальність та зміст зміни цільового призначення земельної ділянки в контексті її подальшого використання та розвитку.

Долучивши до проекту відведення рішення про зміну цільового призначення, землевпорядник сканує паперовий носій проекту перетворюючи його в електронний у відповідності до вимог Постанови №1051 від 17.10.2012 р.

Виготовлення документації в електронній формі здійснюється з урахуванням таких вимог:

- формат зображення - кольоровий;
- роздільна здатність - 300 точок на дюйм;
- глибина кольору - не менш як 4 біти;
- формат готового файлу - PDF (з текстовим змістом, нескановане зображення);
- розмір файлу - не більш як 3 мегабайти.

Якість документації в електронній формі повинна забезпечувати розбірливе читання його змісту.

Також сформовано електронний документ земельної ділянки, дотримуючись відповідної структури: елемент зона, квартал, ділянка, угіддя, оренда, суборенда, суміжники, реквізити файлу. Кваліфікований електронний підпис в електронному документі накладається згідно із Законами України “Про електронні документи та електронний документообіг” і “Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги”. В особистому електронному кабінеті сертифікований інженер землевпорядник перевіряє заповнений «XML».

Так як помилки відсутні, то електронний документ готовий до подальшої роботи і з'явиться у випадяючому списку. Зміна цільового призначення проводиться у розділі виправлення/внесення змін (рис. 2.7).

**Рис. 2.7 Розділ виправлення/внесення змін Державного земельного кадастру України**

Інженер землевпорядник активно відстежує процес опрацювання заяви у розділі історія. Відповідно до процедурного порядку, протягом семи робочих днів з моменту подання, заявка отримує статус "готово". Це означає завершення формальних процедур та готовність документації до подальшого використання.

Після отримання статусу "готово", інженер землевпорядник виконує наступні кроки: з електронного кабінету завантажує витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) та роздруковує необхідні документи. Ці документи містять важливу інформацію про земельну ділянку, включаючи дані про право власності та речові права на неї (рис. 2.8, 2.9).

Завдяки доступності цифрових ресурсів, дані про земельну ділянку можна легко завантажити у вигляді інформації з ДЗК, що спрощує доступ і забезпечує швидке отримання необхідної інформації для подальшої роботи та аналізу.

Такий підхід сприяє ефективному веденню земельних справ та забезпечує відповідність всіх дій законодавчим вимогам.

**Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру**

**Інформація Державного земельного кадастру  
про право власності та речові права на земельну ділянку**

**Замовник:** Боднарчук Віталій Васильович

**Час та дата запиту:** 12:00 09-06-2024



Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	6110100000:04:005:0075
Цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення
Вид використання	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Форма власності	Інформація відсутня
Площа земельної ділянки	0.0473
Місце розташування	Тернопільська область, м.Тернопіль, вулиця Морозенка
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
Інформація про документацію із землеустрою на земельну ділянку	
Документація із землеустрою	Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок
Дата документації із землеустрою	12.11.2019
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Боднарчук Віталій Васильович
Номер сертифіката та дата видачі	№014625 від 03.09.2021
Місце роботи інженера-землевпорядника	ФОП Боднарчук Віталій Васильович
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Боднарчук Віталій Васильович
Номер сертифіката та дата видачі	№014625 від 03.09.2021

**Рис. 2.8 Інформація з ДЗК зі зміненим цільовим призначенням  
земельної ділянки**

Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку	
* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	
Найменування юридичної особи	Тернопільська міська рада
Код ЄДРПОУ юридичної особи	34334305
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	05.02.2020
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	35441452
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Тернопільська міська рада
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Вид речового права	право оренди земельної ділянки
Найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРКУРІЙ-2"
Код ЄДРПОУ юридичної особи	30345236
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	05.02.2020
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	35441523
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Тернопільська міська рада
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня

**Рис. 2.9 Інформація з ДЗК зі зміненням цільовим призначенням земельної ділянки**

Роздрукований витяг про зміну цільового призначення передаємо замовнику. Цей документ підтверджує реєстрацію змін у Державному земельному кадастрі (ДЗК). Від моменту цієї реєстрації замовник має право починати використовувати земельну ділянку згідно з новим цільовим призначенням 03.07, яке передбачає будівництво та обслуговування будівель торгівлі.

Цей етап означає перехід від документального оформлення змін до практичного використання землі з урахуванням її нових функціональних можливостей. Замовник може розпочати будівельні та інші роботи, пов'язані з відповідними видами діяльності, що передбачені зміненим цільовим призначенням.

Важливою складовою цього процесу є забезпечення відповідності всіх дій законодавчим вимогам та отримання необхідних дозволів із збереженням правової чистоти процедур землеустрою. Такий підхід забезпечує легальність та стабільність розвитку земельних відносин у контексті місцевої територіальної громади та відповідає загальнодержавним стратегіям розвитку.

У реєстрі речових прав земельна ділянка не підлягає реєстрації зміни цільового призначення, оскільки це стосується виключно реєстрації прав на землю. Зміна цільового призначення не впливає на саме право власності чи користування земельною ділянкою. Тому єдиними юридично значущими документами, які підтверджують зміну цільового призначення, є рішення Тернопільської міської ради від 15 вересня 2023 року під номером 8/31/104 та витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК).

З цими двома документами на руках замовник може безпечно приступати до проектування будівлі комерційного призначення. Це включає отримання всіх необхідних дозвільних документів для будівництва відповідно до затвердженого цільового призначення земельної ділянки. Такий підхід забезпечує законність та правову обґрунтованість усіх подальших дій замовника у відношенні до розробки та забудови земельної ділянки.

## Висновки до розділу 2

Процес зміни цільового призначення земельної ділянки починається зі збору всієї необхідної документації, яка включає акти на право власності, межові плани та різні дозвільні документи. Ця документація є ключовою для визначення стану і параметрів ділянки, необхідних для подальших кроків у процесі зміни її цільового призначення.

Після збору необхідної документації, наступним важливим етапом є вивчення технічних умов і вимог, які встановлюються відповідними органами. Ця інформація є основою для розроблення проекту землеустрою, в який входять плани щодо зміни цільового призначення і інші технічні аспекти. Після складання проекту він подається на узгодження до компетентних органів, де отримує відповідні висновки та дозволи, необхідні для подальших кроків у зміні призначення земельної ділянки.

Після отримання рішення про зміну цільового призначення від компетентного органу, необхідно внести цю інформацію до Державного земельного кадастру. Це є обов'язковим кроком для офіційного визначення нового призначення земельної ділянки, що забезпечує її правовий статус і визначає умови її використання. Реєстрація змін в Державному земельному кадастрі є важливим етапом, що дозволяє замовнику легально та безперешкодно розпочати використання земельної ділянки у відповідності з новим призначенням, визначеним у рішенні органу місцевого самоврядування.

З реєстрацією зміни цільового призначення у Державному земельному кадастрі замовник отримує можливість приступити до розробки проекту будівництва відповідно до нового призначення земельної ділянки. Цей процес є ключовим для законного та правомірного використання землі згідно з новими вимогами та умовами, визначеними у зміненому цільовому призначенні. Реєстрація змін у Державному земельному кадастрі дозволяє забезпечити юридичну чистоту процесу будівництва, зберігає правовий статус земельної ділянки та гарантує відповідність усім законодавчим нормам і вимогам у майбутніх будівельних роботах.

Всі документи, що підтверджують зміну цільового призначення, включаючи рішення органу місцевого самоврядування та витяг з Державного земельного кадастру, є основою для подальших правових дій замовника щодо використання земельної ділянки.

Ці висновки підкреслюють важливість системного підходу та точності в усіх етапах зміни цільового призначення земельної ділянки, що є критичним для забезпечення законності та правової обґрунтованості усіх дій учасників процесу.

### **РОЗДІЛ 3**

## **ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

### **3.1 Польові роботи при перенесенні поворотних точок земельної ділянки в натуру (на місцевість)**

Польові роботи для перенесення поворотних точок земельної ділянки в натуру для Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по вул. Морозенка у м. Тернопіль, з метою будівництва об'єкта торгівлі, включають наступні етапи:

1. Підготовка до вимірювань: ознайомлення з кадастровою документацією і планами землеустрою, складання робочих планів та визначення місця розміщення нового об'єкта.
2. Встановлення поворотних точок: використання сучасних технологій GNSS для точного визначення географічного положення поворотних точок земельної ділянки на місцевості.
3. Лазерне сканування території: використання лазерного сканування для отримання детальних даних про рельєф і наявні об'єкти, що дозволяє точно моделювати територію для майбутнього будівництва.
4. Вимірювання меж і параметрів: польові вимірювання для точного визначення меж земельної ділянки і необхідних параметрів для відведення земель під будівництво.
5. Контроль якості і документування: проведення контролю якості вимірювань і забезпечення їхньої точності, документування всіх отриманих результатів для подальшого включення до кадастрової документації.

Ці роботи важливі для забезпечення правильності відведення земельної ділянки під будівництво торговельного об'єкта і відповідають всім нормативним вимогам і стандартам землеустрою.

При аналізі Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки по вул. Морозенка у м. Тернопіль, при зміні цільового призначення земельної ділянки, топографо-геодезичні роботи не проводяться, оскільки земельна ділянка вже сформована, має встановлені координати поворотних точок, внесена до Державного земельного кадастру і має кадастровий номер.

Після затвердження зміни цільового призначення земельної ділянки, замовником ТОВ "Теркурій-2" виникла потреба перенести координати поворотних точок земельної ділянки в натуру (на місцевість) та закріпити їх металевими штирями. Цей процес включає проведення топографо-геодезичних робіт для визначення точного місцезнаходження цих точок у природному середовищі.

Інженер землевпорядник завантажив координати точок земельної ділянки з Державного земельного кадастру (ДЗК) через свій особистий електронний кабінет (рис. 3.1). Цей процес передбачає доступ до електронної бази даних, де зберігаються відомості про земельні ділянки, включаючи їх географічне розташування та координати поворотних точок. Завантаження координат дозволяє інженеру мати доступ до необхідних геодезичних даних для подальших робіт на місцевості.

Далі, після отримання цих координат, інженер використовує їх для визначення реального місцезнаходження поворотних точок земельної ділянки в природному середовищі. Цей процес, відомий як перенесення точок в натуру, вимагає використання спеціалізованого геодезичного обладнання та методик для забезпечення максимальної точності та надійності отриманих результатів.

Під час польових робіт інженер встановлює металеві штирі в точках, координати яких були завантажені з ДЗК, щоб фіксувати їх положення на місцевості. Цей крок є важливим для подальшого використання цих точок у будівельному процесі, плануванні і оцінці земельних ресурсів.

Пошук інформації за кадастровим номером про суб'єктів права власності та речових прав на земельну ділянку

Інструкція

Вкажіть кадастровий номер земельної ділянки, на яку ви бажаєте отримати інформацію \*

6110100000:04:005:0075

Всі поля відмічені зірочкою повинні бути заповнені

Переглянути

Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку

Найменування юридичної особи

Тернопільська міська рада

Код ЄДРПОУ юридичної особи

34334305

Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)

05.02.2020

Номер запису про право (в державному реєстрі прав)

35441452

Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)

Тернопільська міська рада

Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку

Вид речового права

право оренди земельної ділянки

Найменування юридичної особи

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРКУРІЙ- 2"

Код ЄДРПОУ юридичної особи

30345236

Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)

05.02.2020

Номер запису про право (в державному реєстрі прав)

35441523

Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)

Тернопільська міська рада

Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження

Охоронна зона навколо інженерних комунікацій

Відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер земельної ділянки

6110100000:04:005:0075

Цільове призначення

03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Категорія земель

Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид використання

Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Форма власності

Площа земельної ділянки

0.0473 га

Місце розташування

Тернопільська область, м.Тернопіль, вулиця Морозенка

Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки

Значення, гривень

Інформація відсутня

Дата оцінки ділянки

Інформація відсутня

Інформація про документацію із землеустрою на земельну ділянку

Документація із землеустрою

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Дата документації із землеустрою

12.11.2019

Відомості про сертифікованого інженера - землепорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)

ПІБ інженера - землепорядника

Богданюк Віталій Васильович

Масштаб кадастрового плану 1:2000

Експлікація земель (1)

Усього земель, га	Назва (код) угіддя	Площа угіддя, га
0.0473		
1	Землі під соціально-культурними об'єктами	0.0473

Завантажити документ в PDF

Завантажити координати

**Рис. 3.1 Інформація з ДЗК про координати земельної ділянки**

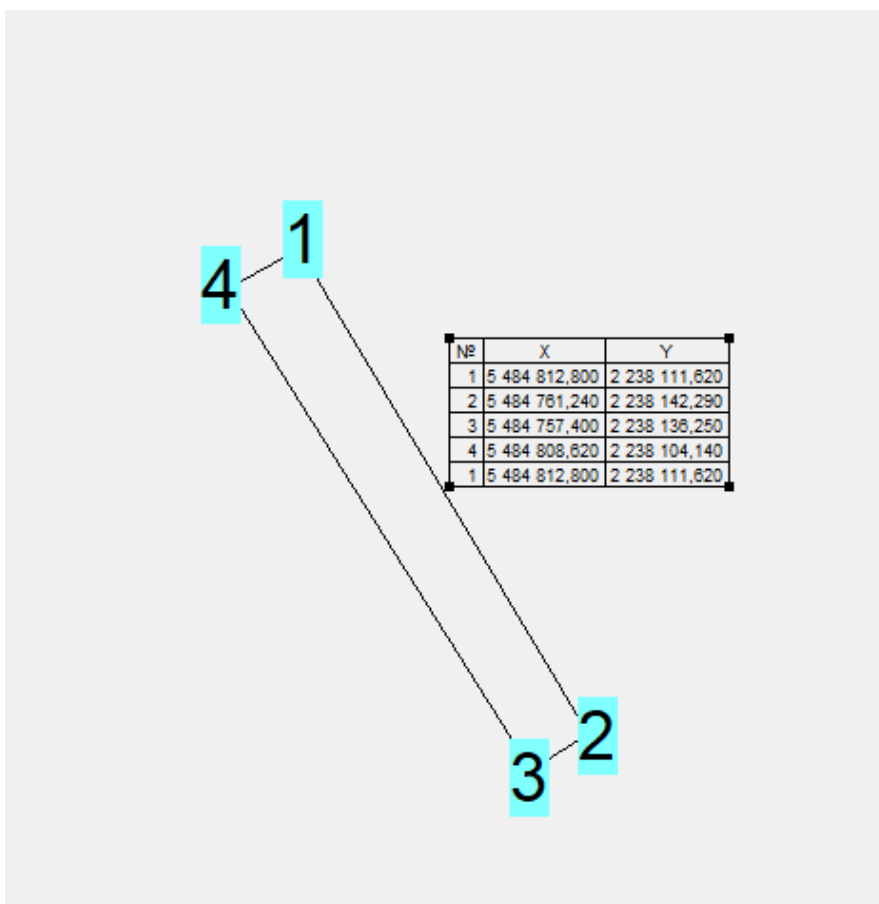
Застосування функції завантаження координат у форматі JSON в комп'ютер включає кілька ключових кроків. Перш за все, інженер землепорядник отримує доступ до Державного земельного кадастру (ДЗК) через свій особистий електронний кабінет. Він використовує спеціалізоване програмне забезпечення, що підтримує роботу з геодезичними даними, наприклад, програму DIGITALS.

Координати поворотних точок земельної ділянки, які він завантажив з ДЗК у форматі JSON, далі обробляються за допомогою програмного забезпечення DIGITALS. Це програмне забезпечення дозволяє інженерові імпортувати ці координати і створювати таблицю з їхніми значеннями. Така таблиця може містити рядки з усіма необхідними даними про кожну поворотну

точку, такі як їхні географічні координати (широта, довгота), висота, маркування тощо (рис. 3.2).

Програмне забезпечення DIGITALS забезпечує можливість перегляду, редагування та обробки цих даних зручним способом. Інженер може відобразити ці точки на мапі, виконати необхідні обчислення для подальших робіт на місцевості, а також експортувати дані для використання в інших програмах чи звітах.

Після отримання таблиці координат поворотних точок інженер готується до польових робіт. Ці роботи включають перенесення цих точок на місцевість за допомогою спеціалізованого геодезичного обладнання і встановлення металевих штирів для фіксації їхнього положення.



**Рис. 3.2 Координати поворотних точок завантажені з ДЗК**

Оскільки територія, на якій планується перенесення координат поворотних точок, є відкритою і незабудованою, процес виконання цих робіт

можливий з використанням сучасного супутникового приймача GPS EL NAV № 3208409. Цей приймач є власністю сертифікованого інженера-землевпорядника і забезпечує високу точність при визначенні географічних координат точок.

Перед початком робіт інженер завантажує отримані з Державного земельного кадастру координати поворотних точок безпосередньо у супутниковий приймач. Цей процес забезпечує достовірність даних і дозволяє інженерові точно розмістити металеві штирі на місцевості.

Супутниковий приймач GPS EL NAV № 3208409 використовує сигнали з супутників для обчислення географічних координат точок. Цей метод є надійним і ефективним для виконання геодезичних робіт на великих територіях, забезпечуючи високу точність результатів. Після завантаження координат до приладу інженер може відслідковувати їх положення в реальному часі на місцевості, що дозволяє точно визначити місце розташування кожної поворотної точки і закріпити металеві штирі.

Такий підхід забезпечує високу якість і точність виконання геодезичних робіт, що є важливим аспектом у плануванні будь-яких будівельних проектів та землевпорядних робіт.

Для отримання координатних коригувань під час виконання землевпорядних робіт використовувалися послуги VRS-мережі активних референцних GNSS станцій компанії ZAKPOS (Transcarpathian Position Determination System). Використання цієї мережі відбувалося в системі координат ETRS89/ETRF2000 згідно з рекомендаціями EUREF Technical Working Group та сертифікацією в установленому порядку. Інформацію про станції можна знайти на веб-сайті: <http://zakpos.zakgeo.com.ua>. Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок, наданий оператором мобільного зв'язку Kyivstar.

Коригувальні поправки від мережі передавалися у стандартизованому форматі RTCM v3.x. Для генерації цих поправок застосовувалася технологія мережевого рішення (RTK-VRS). Перехід від міжнародної системи координат

ETRS89/ETRF2000 до національної системи координат СК-63 (зона 2) здійснювався за допомогою трансформаційного поля, наданого сервісом компанії ZAKPOS (ZAKPOS coordinate transformation: ETRS89 -> СК63).

Цей підхід забезпечив точність і надійність визначення координат для виконання геодезичних робіт у визначених геодезичних системах координат.

Точність перенесення координати в натуру відповідає точності знімання GPS в принципі, а зокрема точності знімання GPS на пунктах державної геодезичної мережі. GPS EL NAV в режимі RTK (<30km): дає точність в плані: 8 мм + 1 ppm, точність по висоті: 15 мм + 1 ppm [18, с.22].

Так у відповідності до Наказу № 56 від 09.04.1998 р. для визначення координат геодезичних пунктів застосовують такі методи GPS-знімання: статичний (статичне знімання), кінематичний (кінематичне знімання), псевдокінематичний (статичний переривчастий) [5]. Вибір методу знімання залежить від вимог до точності визначення пунктів. Точність визначення положення геодезичного пункту із застосуванням GPS-знімання наведено в таблиці (див. рис. 3.3).

	Довжина	Кількість	Тривалість	Точність визначення
Частота	бази, км	супутників	сесії, хв.	-6 (10 Д) мм
Статичне знімання				
Одна	1	4	30	5-10
		5	15	
	5	4	60	5
		5	30	
	10	4	90	4
		5	60	
	30	4	120	3
		5	90	
Кінематичне знімання				
Одна	3	5	0,1	10
Дві (Р-код)	100	5	0,1	3

**Рис. 3.3 Таблиця точності вимірювань**

У практиці для виконання геодезичних робіт в даному районі застосовують комбінації трьох основних методів з метою забезпечення оптимальності і надійності визначення координат. На місцевості інженер

землевпорядник використовував комбінацію GPS EL NAV № 3208409 для отримання точних координат поворотних точок, які були передані з Державного земельного кадастру (ДЗК).

Кожна з чотирьох поворотних точок була чітко відмічена металевими штирями на місцевості, що відповідають координатам, занесеним до ДЗК. Це забезпечило чіткість і точність місцезнаходження кожної точки на терені, що є важливим аспектом для подальшого використання цих даних у проектній документації.

Таким чином, комбінація використання супутникового приладу GPS EL NAV № 3208409 для отримання координат і фіксація металевими штирями на місцевості забезпечила високу точність та надійність у визначенні поворотних точок земельної ділянки.

### **3.2 Рекомендації та пропозиції щодо удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земель**

Для удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земельної ділянки, можна внести наступні рекомендації та пропозиції щодо збільшення точності та ефективності вимірювань.

Перше на що варто звернути увагу це використання сучасних технологій і обладнання, таких як сучасні топографо-геодезичні прилади і програмне забезпечення, є ключовим для підвищення точності та швидкості виконання робіт при зміні цільового призначення земельної ділянки. Наприклад, використання GNSS (глобальна навігаційна супутникова система) для зйомок забезпечує високу точність геоприв'язки та зручність у роботі на великих територіях. Лазерне сканування дозволяє отримувати детальну інформацію про рельєф та існуючі об'єкти, що сприяє більш точному моделюванню території під нове призначення. Такі технології не лише збільшують ефективність робіт, але й знижують ризик помилок і скорочують час виконання завдань [15, с.113].

Друге, це підвищення кваліфікації фахівців, що є важливим аспектом у сфері топографо-геодезичних робіт. Регулярне навчання і підвищення

кваліфікації інженерів-геодезистів і топографів дозволяє їм ознайомлюватися з новітніми методами та технологіями в геодезії, що включають в себе використання сучасних програмних засобів для обробки даних, вдосконалені методи зйомки з використанням GNSS та лазерного сканування, а також інші інноваційні підходи до роботи з геопросторовою інформацією. Такий підхід допомагає забезпечувати високу якість виконання робіт і збільшує ефективність робочих процесів, сприяючи точнішій і швидшій обробці геодезичних даних.

Також, потребує удосконалення стандартизація процесів і документів, які є ключовою складовою у сфері топографо-геодезичних робіт. Розробка та впровадження єдиних стандартів і протоколів для проведення таких робіт має на меті уникнення різночитань і забезпечення єдності результатів. Це означає, що всі етапи зйомок, обробки та представлення геодезичної інформації виконуються відповідно до однакових методик і вимог, що сприяє стабільності і надійності отриманих даних. Стандартизація також спрощує спілкування між фахівцями та замовниками, сприяє ефективнішій передачі інформації і дозволяє вчасно виявляти та усувати можливі помилки або недоліки у виконанні робіт.

Покращення координації з органами влади та іншими зацікавленими сторонами передбачає створення більш ефективної системи взаємодії з місцевими органами самоврядування, кадастровими установами та власниками суміжних земельних ділянок. Це сприяє забезпеченню узгодженості планів і проектів у контексті змін цільового призначення земель, а також дозволяє ефективно вирішувати питання щодо використання земельних ресурсів і управління територіальним розвитком. Такий підхід сприяє запобіганню конфліктів і неоднозначностей у процесі прийняття рішень, а також сприяє стабільному розвитку місцевих територій.

Не менш важливим є інтеграція з системами геоінформаційного моделювання (ГІС), що передбачає впровадження технологій, які дозволяють аналізувати, обробляти та візуалізувати геодезичні дані. Це значно спрощує процеси прийняття рішень і планування територій, оскільки ГІС забезпечує доступ до точної і актуальної інформації про земельні ресурси і їх

використання. Інтеграція ГІС дозволяє ефективно моделювати різні сценарії розвитку територій, оцінювати вплив змін цільового призначення земель на навколишнє середовище та соціальні аспекти. Це також сприяє збору та обміну даними між різними зацікавленими сторонами, що підвищує узгодженість і ефективність управління та планування розвитку територій [16].

Потрібно здійснити розширення спектру послуг включає надання додаткових сервісів, таких як 3D-моделювання місцевості, аналіз земельних ресурсів, а також консультаційні послуги з планування і проектування. Це дозволяє значно підвищити якість і ефективність виконання топографо-геодезичних робіт, забезпечуючи більш точні прогнози та оцінки. 3D-моделювання місцевості дозволяє візуалізувати та аналізувати території у тривимірному форматі, що спрощує розуміння географічних особливостей і можливостей розвитку. Аналіз земельних ресурсів допомагає визначити оптимальне використання землі з урахуванням її потенціалу і природних умов. Консультаційні послуги з планування і проектування сприяють вирішенню складних завдань і підтримці клієнтів на всіх етапах розвитку проектів.

Оскільки усі процеси відбуваються лише на правовій основі, то варто забезпечити юридичну обґрунтованість. Забезпечення юридичної обґрунтованості та документації включає підготовку всіх необхідних документів з урахуванням останніх змін у законодавстві. Цей процес також включає правові консультації та експертизу, що сприяє уникненню правових колізій та забезпечує законність всіх проведених процедур. Такий підхід гарантує, що кожен етап зміни цільового призначення земельної ділянки виконується відповідно до вимог законодавства, з урахуванням всіх необхідних нормативних актів і вимог.

З метою зменшення часу, необхідного для підготовчого етапу робіт, а також підвищення точності збору та обробки даних, варто було б здійснити оптимізацію процесу збору вихідних даних включає використання електронних баз даних і цифрових картографічних матеріалів. Використання сучасних технологій спрощує доступ до потрібної інформації та дозволяє оперативно

виконувати роботи з топографо-геодезії, забезпечуючи високу якість і ефективність виконання завдань [17, с.74].

Оскільки покращення комунікації з громадськістю є важливим аспектом, забезпечення відкритості і прозорості процесу зміни цільового призначення земельної ділянки включає кілька важливих кроків. По-перше, це організація публікації інформації про проект на офіційних ресурсах, що дозволяє громадськості легко отримати доступ до усієї необхідної інформації. Далі, важливим елементом є проведення громадських слухань та зборів, де представники громадськості мають можливість обговорити проект, висловити свої погляди та врахувати їх у прийнятті рішень. Це сприяє збільшенню взаєморозуміння між органами влади та громадськістю, забезпечуючи більш широку підтримку і згоду на запропоновані зміни.

Впровадження цих рекомендацій сприятиме підвищенню ефективності, якості та законності топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земельних ділянок. Забезпечення відкритості та прозорості у процесі змін дозволить залучити більше зацікавлених сторін, покращити координацію дій між всіма учасниками процесу і знизити ризик правових колізій. Крім того, активна взаємодія з громадськістю дозволить враховувати широкий спектр поглядів і вимог при прийнятті рішень, що вплине на підвищення якості виконання робіт і задоволення інтересів усіх сторін.

### Висновки до розділу 3

Польові роботи з перенесення поворотних точок земельної ділянки в натуру для будівництва об'єкта торгівлі на вулиці Морозенка у місті Тернопіль були проведені відповідно до вимог землеустрою і включали наступні етапи:

1. Підготовка до вимірювань: перед початком робіт було проведено ознайомлення з кадастровою документацією і планами землеустрою, складені робочі плани і визначено місце розміщення нового об'єкта.

2. Встановлення поворотних точок: застосовано сучасні технології GNSS для точного визначення географічного положення поворотних точок на місцевості.

3. Лазерне сканування території: використано лазерне сканування для отримання детальних даних про рельєф і наявні об'єкти, що дозволило точно моделювати територію для майбутнього будівництва.

4. Вимірювання меж і параметрів: проведено польові вимірювання для точного визначення меж земельної ділянки і необхідних параметрів для відведення земель під будівництво.

5. Контроль якості і документування: забезпечено контроль якості вимірювань і документування всіх отриманих результатів для подальшого включення до кадастрової документації.

Ці роботи були виконані з дотриманням всіх нормативних вимог і стандартів землеустрою. Під час польових робіт було використано сучасне геодезичне обладнання та технології, зокрема супутниковий приймач GPS EL NAV № 3208409 для отримання точних координат поворотних точок, що були завантажені з Державного земельного кадастру.

Кожна поворотна точка була чітко відмічена металевими штирями на місцевості, що відповідали завантаженим координатам з ДЗК. Це забезпечило високу точність і надійність в місцезнаходженні кожної точки, необхідної для подальшого використання в будівельному процесі.

Використання VRS-мережі активних референсних GNSS станцій компанії ZAKPOS в системі координат ETRS89/ETRF2000 додало точності до

визначення координатних поправок, що були передані у стандартизованому форматі RTCM v3.x.

Таким чином, польові роботи з перенесення поворотних точок земельної ділянки в натуру були успішно виконані з використанням сучасних технологій і забезпечили необхідну точність і надійність для подальшого використання в проектній документації та будівництві.

Удосконалення виконання топографо-геодезичних робіт при зміні цільового призначення земельних ділянок можна досягти за допомогою кількох ключових рекомендацій. Використання сучасних технологій, таких як GNSS і лазерне сканування, значно підвищує точність і швидкість виконання робіт, знижуючи ризик помилок. Підвищення кваліфікації фахівців у галузі геодезії і стандартизація процесів сприяють високій якості і єдності результатів. Також важливо покращити координацію з органами влади та громадськістю, впровадивши ефективну систему комунікації із зацікавленими сторонами. Інтеграція з системами ГІС спрощує аналіз та управління земельними ресурсами, підвищуючи точність планування і прийняття рішень. Впровадження цих заходів забезпечить підвищення ефективності, якості і законності виконання топографо-геодезичних робіт.

## ВИСНОВКИ

Сучасний розвиток міст потребує раціонального використання земельних ресурсів для збалансованого поєднання житлових, комерційних та рекреаційних зон. Зміна цільового призначення земель є важливим інструментом для адаптації міської інфраструктури до сучасних економічних і соціальних вимог. У ході виконання роботи було досягнуто мету, яка полягала у всебічному аналізі правових, технічних та економічних аспектів проекту, що дозволило забезпечити раціональне використання земельних ресурсів та задоволення потреб громади.

Аналіз нормативно-правової бази щодо зміни цільового призначення земельних ділянок є важливим етапом у реалізації проекту землеустрою. Під час цього аналізу були вивчені правові акти, які регулюють питання зміни цільового призначення земель. Це включало вивчення Земельного кодексу України та інших законодавчих актів, що стосуються використання земельних ресурсів. Завдяки цьому аналізу вдалося визначити основні вимоги та процедури, необхідні для зміни цільового призначення земельної ділянки. Серед основних вимог виділяються отримання відповідних дозволів, погодження проекту з місцевими органами влади та дотримання екологічних норм. Проведений аналіз допоміг створити чіткий план дій для успішної реалізації проекту.

Проведення топографо-геодезичних робіт та оцінка стану земельної ділянки є ключовим етапом у процесі землеустрою. Топографо-геодезичні роботи включали детальне вимірювання та картографування території, що дозволило точно визначити межі земельної ділянки. Окрім цього, було проведено оцінку поточного стану ділянки, включаючи аналіз рельєфу, типу ґрунту та інших природних особливостей. Ці дані стали основою для подальшої розробки проекту, забезпечуючи його точність та відповідність реальним умовам на місцевості. Завдяки цим роботам вдалося створити детальний план ділянки, що враховує всі необхідні технічні та екологічні параметри для успішної реалізації проекту.

Аналіз робіт із землеустрою при розробці проекту для зміни цільового призначення земельної ділянки включав детальне вивчення всіх етапів цього процесу. Це дозволило визначити ключові аспекти, які впливають на ефективність проекту. Спочатку було проведено аналіз правової бази, щоб забезпечити відповідність проекту чинному законодавству. Далі виконані топографо-геодезичні роботи допомогли точно визначити межі та оцінити стан ділянки. На основі цих даних розроблено проект, який враховує технічні, економічні та екологічні аспекти.

Особлива увага приділялася погодженню проекту з місцевими органами влади та залученню громадськості, що сприяло прийняттю оптимальних рішень. Також було оцінено потенційний вплив проекту на навколишнє середовище і розроблені рекомендації щодо мінімізації негативних наслідків. Таким чином, детальний аналіз кожного етапу землеустрою дозволив створити ефективний та комплексний проект зміни цільового призначення земельної ділянки, який відповідає всім необхідним вимогам та враховує інтереси громади.

Отже, проведений аналіз підтвердив доцільність та законність зміни цільового призначення земельної ділянки на вул. Морозенка у м. Тернопіль для будівництва об'єкта торгівлі. Реалізація цього проекту сприятиме економічному розвитку міста, задоволенню потреб його мешканців та раціональному використанню земельних ресурсів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс: Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 11.02.2024).
2. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 18.05.2024).
3. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 18.04.2024).
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 10.05.2024).
5. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : Наказ Головного управління, геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09 квіт. 1998 р. № 56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення: 11.04.2024).
6. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21 трав. 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97> (дата звернення: 18.03.2024).
7. Про Порядок ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012> (дата звернення: 11.04.2024).
8. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23 груд. 1998 р. № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14> (дата звернення: 09.04.2024).
9. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 грудня 2011 р. № 34. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 09.04.2024).
10. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 15 травня 2003р № 755-IV.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> (дата звернення: 09.04.2024).

11. Податковий кодекс України: Закон України від 02 грудня 2012 року № 2755-VI. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2755-17> (дата звернення: 09.04.2024).
12. Прав Ю.Г. Інфраструктурне забезпечення у будівництві: організаційно-галузевий та функціональний аспекти. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2018. № 11. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1536> (дата звернення: 18.06.2024).
13. Бондаренко В.Д., Бондаренко Т.В. Екологічні аспекти концепції міст майбутнього. Наукові основи збереження біотичної різноманітності. 2015. Том 6 (13), №1. С. 27-36. (дата звернення: 19.05.2024).
14. Лук'янченко О. Соціально-економічний розвиток міст України: проблеми та шляхи їх вирішення (на прикладі м. Донецька). Схід. 2012. № 1 (115). С. 68-70. (дата звернення: 09.05.2024).
15. Нестеренко С.Г., Афанасьєв О.В. Методи і засоби автоматизації геодезичних робіт: конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 Геодезія та землеустрій; Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. 131 с. (дата звернення: 09.05.2024).
16. Зацерковний В.І. Аналіз моделей інтеграції технологій ГІС, ДЗЗ і GPS в задачах моніторингу стану навколишнього середовища. Національний авіаційний університет, Київ, Україна. URL [http://www.immsp.kiev.ua/publications/articles/2014/2014\\_4/04\\_2014\\_Zatserko\\_vnij.pdf](http://www.immsp.kiev.ua/publications/articles/2014/2014_4/04_2014_Zatserko_vnij.pdf) (дата звернення: 09.04.2024).
17. Бурачек В.Г., Зацерковний В.І. Основи системного аналізу. Конспект лекцій. Чернігів: ЧДІЕУ, 2009. 152 с. (дата звернення: 09.05.2024).
18. Віват А.Й., Літинський В.О. Дослідження точності визначення координат GNSS методом у режимі RTK. 2011. С. 25 (дата звернення: 10.05.2024).

## Додаток А

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про  
реєстрацію іншого речового права

**ВИТЯГ**  
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

Індексний номер витягу: 237932498  
Дата, час формування: 21.12.2020 11:07:59  
Витяг сформовано: Федів Олена Стефанівна, Байковецька сільська рада Тернопільського району, Тернопільська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 43189704, дата і час реєстрації заяви: 17.12.2020 14:36:01, заявник: Федунік Юрій Володимирович

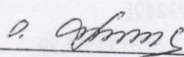
**Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна**


Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2028580961101  
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 6110100000:04:005:0075  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0473

**Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права**

Номер запису про інше речове право: 39815986  
Дата, час державної реєстрації: 17.12.2020 14:36:01  
Державний реєстратор: Федів Олена Стефанівна, Байковецька сільська рада Тернопільського району, Тернопільська обл.  
Підстава для державної реєстрації: договір суборенди землі, серія та номер: б/н, виданий 07.12.2020, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРКУРІЙ- 2" / Федунік Юрій Володимирович  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 55821493 від 21.12.2020 10:52:01, Федів Олена Стефанівна, Байковецька сільська рада Тернопільського району, Тернопільська обл.  
Вид іншого речового права: право суборенди земельної ділянки  
Зміст, характеристика іншого речового права: Дата укладання договору (після 2013р.) / Дата державної реєстрації (до 2013р.): 07.12.2020, Строк: 4р., 3міс., 23дн., Дата закінчення дії: 30.03.2025, з правом пролонгації  
Відомості про суб'єкта іншого речового права: суборендар: Федунік Юрій Володимирович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2689213650, країна громадянства: Україна  
орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРКУРІЙ- 2", код ЄДРПОУ: 30345236, країна реєстрації: Україна  
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка кадастровий номер 6110100000:04:005:0075 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (для обслуговування приміської міні-автостанції за адресою вул. Морозенка) площею 0,0473 га

Витяг сформував: Федів О.С.

Підпис: 



## Додаток Б

## Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок

ПЕРЕЛІК № 45 від 03.07.2023р обмежень щодо використання земель та земельних ділянок	
Код	Назва
01	Охоронна зона
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду
01.02	Зона охорони пам'яток культурної спадщини
01.02.1	Охоронна зона пам'яток культурної спадщини
01.02.2	Зона регулювання забудови
01.02.3	Зона охороняваного ландшафту
01.02.4	Зона охорони архітектурного культурного шару
01.03	Охоронна зона навколо (узок) об'єкта транспорту
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (узок) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (узок) об'єкта зв'язу
01.04.1	Охоронна зона навколо (узок) об'єкта електрозв'язу
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (узок) об'єкта електрозв'язу
01.05	Охоронна зона навколо (узок) об'єкта енергетичної системи
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (узок) об'єкта енергетичної системи
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометерологічної діяльності
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта
02	Зона санітарної охорони
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання
02.02	Окружність санітарної охорони курортів
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)
03	Санітарні зони, відстані, розриви
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта
04	Зона особливого режиму використання земель
04.01	Прикордонна смуга
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військових частин, інших військових формувань
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів
05	Водоохоронна обмеження
05.01	Водоохоронна зона
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водів та на островах
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04	Берегова смуга водних шхер
05.05	Смуга відведення
05.06	П'явжана зона
06	Інше обмеження
06.01	Зона особливого режиму забудови
06.01.1	Території в червоних лініях
06.01.2	Території в зелених лініях
06.01.3	Території в блакитних лініях
06.01.4	Території в жовтих лініях
06.01.5	Території в ліній регулювання забудови
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи
06.02.1	Зона відраження
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації
06.04	Умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів
06.05.2	Повторне обмеження забудови
06.05.3	Зона обмеження забудови щодо умов авіаційного шуму
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання
06.05.5	Смуга повторного відселення
06.06	Історико-культурне обмеження
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини
06.06.2	Історичний ареал населеного місця
06.06.3	Охоронявана архітектурна територія
06.06.4	Історико-культурний заповідник
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія
07	Земельні сервітути
07.01	Право проходу та проїзду на власності
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій
07.04	Право прокладати на своїй земельній ділянці водопровід із чужої природної вододільної або через чужу земельну ділянку
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної вододільної, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проїзду до природної вододільної
07.07	Право пошти своєї худоби із природної вододільної, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проїзду худоби до природної вододільної
07.08	Право проїзду худоби по наявному шляху
07.09	Право встановлення будівельних розширень та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд
07.10	Інші земельні сервітути
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малі архітектурні форми)
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазового будівництва
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 88 Земельного кодексу України
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем
07.16	Право на будівництво та прокладення інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування промислових парків
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (сервіфікації)
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (сервіфікації)
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду
10.01	Національні природні парки
10.02	Біосферні заповідники
10.03	Регіональні заповідники
10.04	Заказники
10.05	Пам'ятки природи
10.06	Заповідні урочища

10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва
10.08	Заповідні зони національних природних парків
10.09	Зона регулювання рекреації національних природних парків
10.10	Зона стаціонарної рекреації національних природних парків
10.11	Господарські зони національних природних парків
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників
10.13	Буферні зони біосферних заповідників
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників
10.15	Зони регулювання заповідного режиму біосферних заповідників
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків
10.17	Зони регулювання рекреації регіональних ландшафтних парків
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання
10.26	Природні заповідники
10.27	Ботанічний сад
10.28	Заповідна зона ботанічного саду
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду
10.30	Наукова зона ботанічного саду
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду
10.32	Дендрологічний парк
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку
10.35	Наукова зона дендрологічного парку
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку
10.37	Зоологічний парк
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку
10.39	Наукова зона зоологічного парку
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку
10.41	Господарська зона зоологічного парку
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з метою суспільної необхідності
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності
14	Обов'язок щодо утримання та збереження пожежозахисних лісових смуг
15	Буферна зона
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини
16	Території та об'єкти культурної спадщини
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території
16.02	Історико-культурні заповідники
16.03	Історико-культурні заповідні території
16.04	Охоронявані архітектурні території
16.05	Музеї просто неба
16.06	Меморіальні музеї-садиби
16.07	Історичні ареали населених місць
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини

Підстави для встановлення обмеження (закон, рішення суду, заповіт, договір)

Закон

Встановлено обмеження та сервітути, які відповідають класифікаційним номерам

#### 1. Обмеження щодо використання земельних ділянок –

01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід)	0,0056га
ПРАВО СУБОРЕНДИ ФЕДУЛІК КЮРІ ВОЛОДИМИРОВИЧ	0,0473 га

#### 2. Сервітути та інші обмеження – відсутні

Під час проведення робіт із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки площею 0,0473 га за адресою м. Тернопіль вул. Морозенка

встановлені обмеження та сервітути на земельну ділянку позначено

Інженерно-геодезичний пункт №2  
ТЕРКУРІЙ-2  
Орендар  
ТОВ «ТЕРКУРІЙ»  
Суборендар  
Федулук Ю.В.

## Додаток В

### Обґрунтування щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул. Морозенка в Тернополі

Обґрунтування щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул. Морозенка в Тернополі

Тернопільська міська рада  
КП «Місто»

1. Пояснювальні записки  
2. Графічна частина

### ОБГРУНТУВАННЯ

щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул. Морозенка в Тернополі

1. Загальні положення  
2. Містобудівна ситуація  
3. Архітектурно-планувальне рішення  
4. Реконструкція  
5. Висновок  
6. Розрахунок потреби площі

Замовник : ТзОВ «Теркурій-2»

Графічна частина

1. Ситуаційний план з місцем розміщення ділянки в системі існуючої забудови м 1:2000.  
2. Схема розвитку розподілення земельної ділянки М 1:500.  
3. Кадастровий план земельної ділянки

Начальник КП «Місто»

Виконав

П.Сорівка

А.Харів

Тернопіль - 2021

## Продовження додатка В.1

**Обґрунтування щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі розроблене у такому складі:**

1. Пояснювальна записка
2. Графічна частина

### Зміст пояснювальної записки.

1. Загальні положення.
2. Містобудівна ситуація.
3. Архітектурно-планувальні рішення.
4. Рекомендації.
5. Висновок.
6. Розрахунок потреби площі.

### Графічна частина.

1. Ситуаційний план з місцем розміщення ділянки в системі існуючої забудови м 1:2000.
2. Схема генплану розміщення земельної ділянки М 1:500.
3. Кадастровий план земельної ділянки м 1:500.

### Загальні положення

Дане обґрунтування розроблено з метою обґрунтування доцільності і можливості зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі. Розміри земельної ділянки / площа - **0,0473 га./** визначені розрахунком потреби площі земельної ділянки в умовах складеної містобудівельної ситуації.

## Продовження додатка В.2

Дане обґрунтування виконується на основі замовлення ТзОВ «Теркурій-2» з врахуванням чинних нормативних документів, генплану міста на предмет зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі

### Обґрунтування виконано з врахуванням :

- Договір оренди земельної ділянки від 27 січня 2020р
- Викопіювання з кадастрового плану земельної ділянки, виконаного ФОП Рабець В. М.
- викопіювання з генплану міста ;

Містобудівне обґрунтування розроблено з урахуванням ДБН Б.2.2-12.2019 “Планування і забудова територій”, а також встановлення існуючих меж суміжних ділянок для визначення граничних параметрів об'єкту на існуючій земельній ділянці.

### Містобудівельна ситуація.

Містобудівне обґрунтування виконано з урахуванням вимог діючих державних будівельних норм та ДБН Б.2.2-12.2019 “Планування і забудова територій”.

Ділянка знаходиться в південній частині м.Тернополі за адресою вул.Морозенка площею 0,0473 га ( надана для обслуговування приміської міні-автостанції).

Ділянка розташована за межами зон регулювання забудови та „червоних ліній” вул.Морозенка. Не належить до встановлених та визначених на даний час охоронних зон пам'яток архітектури і містобудування, перебуває за межами санітарно-захисних охоронних зон існуючих об'єктів, які є джерелами шкідливих речовин. Розташована за межами зон санітарної охорони підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних і водоочисних споруд, водовідводів, охоронних зон природних об'єктів. У використанні земельної ділянки відсутні сервітути та обмеження.

### Продовження додатка В.3

Розрахунок потреби площі земельної ділянки щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі виконано з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12.2019 “Планування і забудова територій”, існуючої містобудівельної ситуації та натурних обмірів.

#### Пропонується :

- змінити цільове використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі
- виконати благоустрій та освітлення території;
- виконати озеленення прилеглої території.

#### Архітектурно-планувальні рішення

Площа забудови – 257,8 м.кв.

Поверховість - 2 поверх

Відсоток забудови - 54,5%

Гранична висота будівлі - до 10м

Загальна площа будівлі - 469,5 м.кв

Площа ділянки - 0,0473 га

## Продовження додатка В.4

При вертикальному плануванні території передбачити максимальне збереження існуючого рельєфу та зелених насаджень, родючого ґрунту.

Під'їзд та підхід з під'їзної дороги з західної сторони .

– мощення асфальтобетоном, пішохідні доріжки – мощення сертифікованою тротуарною плиткою типу ФЕМ..

На стадії робочого проекту, за узгодженням з замовником розміри та площі приміщень проектуемого об'єкта можуть уточнюватись та доповнюватись згідно завдання на проектування та проектних рішень.

### Техніко-економічні показники:

Площа забудови - 257,8 м.кв.

Площа мощення - 100,0 м.кв.

Площа озеленення – 115,2 м.кв.

### Вплив об'єкта на навколишнє середовище

Даний об'єкт не створює негативного впливу на навколишнє середовище і відповідає вимогам чинного законодавства по розділу охорона навколишнього середовища.

### Висновок

За даними плану зонування міста Тернополя дана земельна ділянка розміщена в зоні ТР-3. Зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок. Враховуючи план зонування м.Тернополя та вимоги ДБН Б.2.2-12.2019 “Планування і забудова територій”, складену містобудівельну ситуацію земельна ділянка відповідає санітарним, протипожежним та екологічним вимогам , щодо зміни цільового використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою вул.Морозенка в м.Тернополі ТзОВ «Теркурій-2»