

А.М.Третьак

Землевпорядне проектування

Теоретичні
основи
і територіальний
землеустрій



А.М.Третяк
**Землевпорядне
проектування**
Теоретичні
основи
і територіальний
землеустрій

Рекомендовано

*Міністерством аграрної політики України
як навчальний посібник для підготовки
бакалаврів напряму «Геодезія, картографія
та землевпорядкування» (спеціальність
«Землевпорядкування та кадастр»)
в аграрних вищих навчальних закладах*

Київ
«Вища освіта»
2006

УДК 528.4(075.8)
ББК 65.32-5я73
Т66

*Гриф надано Міністерством аграрної
політики України (лист від 29.11.05 р.
№ 18-1-1-128/1472)*

Рецензенти: *Г.Д. Гуцуляк*, доктор економічних наук, член-кореспондент УААН (Івано-Франківський інститут АПВ УААН);
В.М. Кривов, кандидат сільськогосподарських наук, доцент (Національний аграрний університет)

Редактор *Л.М. Орішнич*

Третяк А.М.

Т66 Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник.— К.: Вища освіта, 2006. — 528 с.: іл.
ISBN 966-8081-49-8

Викладено методологічні основи землевпорядного проектування, планування й організації використання земель у системі землеустрою, методи, методику та технологію землевпорядного проектування, організацію здійснення схем і проектів землеустрою. Розкрито зміст і методику розроблення схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, техніко-економічних обґрунтувань організації використання й охорони земель, складання проектів територіального землеустрою, землеустрою встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, організації та встановлення меж природно-заповідного фонду, впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових, відведення земельних ділянок.

Для підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та земле-впорядкування» (спеціальність «Землевпорядкування та кадастр») в аграрних вищих навчальних закладах.

ББК 65.32-5я73

ISBN 966-8081-49-8

© А.М. Третяк, 2006

Передмова

Земля — незамінне і неоціненне багатство будь-якого суспільства. Вона є основним природним ресурсом, матеріальною умовою життя і діяльності людей, основою для розмищення і розвитку всіх галузей народного господарства, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах. Тому ефективний розвиток економіки неможливий без організації раціонального використання й охорони землі. Важливу роль у цьому процесі відіграє землеустрій, який дає змогу за допомогою системи правових, інженерно-технічних, економічних і юридичних заходів організувати екологічно й економічно доцільне використання земель, забезпечити ефективну організацію території та розміщення виробництва.

Перед суспільством стоїть складне завдання: організувати використання земель так, щоб, з одного боку, зупинити процеси деградації ґрунтів, відновити і поліпшити їх, а з другого, — забезпечити підвищення ефективності виробництва за рахунок організації раціонального землеволодіння і землекористування. Воно може бути розв'язане тільки в ході землеустрою, головна мета якого полягає в організації раціонального використання і охорони землі, створенні сприятливого екологічного середовища, поліпшенні природних ландшафтів і реалізації земельного законодавства.

В Україні за останні 15 років земельна реформа торкнулася переважно земель сільськогосподарського призначення. Однак поки що не проведено розмежування земель державної та комунальної власності, не виділено землі з особливим правовим режимом використання, не впорядковано територію нових агроформувань. До цього часу немає комплексних заходів з охорони земель. Нині виникла нова проблема — консолідація (об'єднання) дрібних земельних ділянок до інвестиційно привабливих розмірів.

Досвід зарубіжних країн і України показує, що реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, перевпорядкування територій і регулювання земельних відносин може бути тільки землеустрій, в ході якого має забезпечуватися перехід до повного земельного ладу з новими формами господарювання, землеволодіння і землекористування.

Аналіз стану землевпорядного проектування на сучасному етапі вказує на відсутність чіткої програми розвитку землеустрою як на нинішньому етапі, так і на перспективу. Водночас практика показала, що всі перетворення землекористування мають ґрунтуватися на теоретико-методологічній і методичній основі землевпорядного проектування, що забезпечує реалізацію ринкових переваг системи сталого землекористування.

Землевпорядні дії здійснюються в установленому законом порядку, який передбачає підготовчі роботи, складання, розгляд і затвердження проекту, перенесення його в натуру, оформлення і видачу документів, авторський нагляд. Головне місце належить складанню проектів землеустрою.

Складність і різноманітність питань, які розв'язують при складанні проектів землеустрою, створили передумови для розроблення теоретичних основ землевпорядного проектування, методів і технологій проектування, і отже, сформували предмет навчальної дисципліни «Землевпорядне проектування».

Проблемам теоретичного обґрунтування землевпорядного проектування та його розвитку в умовах ринкової економіки і присвячено цей навчальний посібник.





Частина I ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

- ◆ Введення у дисципліну
- ◆ Теоретико-методологічні основи землевпорядного проектування
- ◆ Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою
- ◆ Методи землевпорядного проектування
- ◆ Методика і технології землевпорядного проектування
- ◆ Організація здійснення схем і проектів землеустрою



Розділ 1

ВВЕДЕННЯ У ДИСЦИПЛІНУ

1.1. Зміна земельних відносин і системи землекористування — передумова вдосконалення землепорядного проектування

Перетворення, які відбулися в економіці країни та, зокрема, в сільськогосподарському землекористуванні, істотно змінили правові й організаційно-територіальні форми землекористування, особливо в сільському господарстві, форми власності на землю та інші засоби виробництва, земельні відносини в усіх галузях економіки, ефективність використання земельних та інших ресурсів.

У результаті реформування земельних відносин, наприклад, збільшилася кількість землевласників і землекористувачів з 0,8 млн до більш як 23 млн, порушилися межі та площі землеволодінь і землекористувань, організація території.

На території колишніх колективних сільськогосподарських підприємств з'явилося багато сторонніх землеволодінь і землекористувань. Крім того, в межах сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств з'явилися великі площі земель, які потребують особливого режиму і умов використання, що мають обтяження (сервітути). Залежно від району розміщення сільськогосподарських підприємств частка таких земель становить від 15 до 50 % їх площі і більше.

Земельна реформа призвела до виникнення недоліків землеволодіння і землекористування: далекоземелля, черезсмужжя, вклинювання, вкраплення, неправильне розміщення меж тощо.

Керівники і спеціалісти реформованих сільськогосподарських підприємств і голови фермерських господарств вважають, що проведення заходів з підвищення родючості ґрунтів і охорони земель за роки реформи погіршилося, сільська інфраструктура перебуває у незадовільному стані, на землях їхніх господарств відбулися значні організаційно-господарські й організаційно-територіальні зміни, не узгоджені з організацією територій.

У результаті аналізу стану використання земель в Україні встановлено, що перерозподіл земель у ході земельної реформи дуже вплинув на економіку виробництва. Зокрема, в Україні склався надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору: до господарського використання залучено понад 92 % її території. Тільки



близько 5 млн га (майже 8 %) перебуває у природному стані (болота, озера, ріки, гори). За густотою населення Україна наблизилася до середньоєвропейського рівня.

Розподіл земель за цільовим призначенням має довільний характер і економічно та екологічно не обґрунтований. Структура і екологічна незбалансованість земельного фонду істотно погіршує ефективність використання та охорони земель, природну здатність ґрунтового покриву до самовідновлення, призводить до збіднення видового розмаїття флори і фауни в ландшафтах. Коефіцієнт екологічної стабільності $K_{\text{ек.ст}}$ агроландшафтів і землекористування, який становить менше ніж 0,33, показує, що землекористування є екологічно нестабільним, 0,34 – 0,50 — стабільно нестійким, 0,51 – 0,66 — середньостабільним і понад 0,67 — стабільним. Територія України належить до стабільно нестійкої з $K_{\text{ек.ст}} = 0,41$.

В Україні 82 % земельних ресурсів використовують як головний засіб виробництва в сільському і лісовому господарствах. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані межі (для порівняння: розораність території США — 15,8 %, а сільськогосподарських угідь — 35,9 %; розораність території Великої Британії, Франції та ФРН — від 28,1 до 31,8 %, де частка ріллі становить від 40 до 57,8 %). Водночас внутрішньогалузеве використання земельної території в агропромисловому комплексі (АПК) має екстенсивний характер. На внутрішньогосподарське будівництво, інші не виробничі потреби (під дороги, прогони, вулиці, двори) припадає 5 – 7 % загальної площі продуктивних земель.

Лісові та лісовкриті площі займають 10,4 млн га, тобто 17,2 % території України. Землі лісгосподарських підприємств складаються з понад 120 тис. га сільськогосподарських угідь, у тому числі 32 тис. га ріллі.

У більшості галузей народного господарства через недосконалість нормативів, низький рівень техніко-економічних обґрунтувань доцільного землекористування земля використовується нерационально. Окремі галузі промисловості, транспорту характеризуються дуже високою питомою землемісткістю. Так, у хімічній промисловості на кожну умовну одиницю капіталовкладень в 2001 р. припадало 6,63 га землі; в місцевій промисловості — 5,12, кольоровій металургії — 2,92; коксохімічному виробництві — 1,95; нафтопереробній галузі — 2,32; теплоенергетиці — 2,50; машинобудуванні — 2,04 – 4,00 га. У харчовій промисловості високу землемісткість має цукровиробництво — 4,53 га на умовну одиницю капіталовкладень. Надвисока землемісткість склалася в гірничодобувній промисловості — 42,90 га; кольорових металів — 30,00; чорних металів — 23,90; добуванні вугілля — 12,90 га на 1 млн умовних одиниць капіталовкладень.



Відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5 – 2,7 раза перевищують нормативи, прийняті в країнах Західної Європи. Значні території зайняті відходами виробництва, відвальними породами тощо.

Недостатньо ефективно використовують 2,41 млн га земель під водою. Значні території займають гідроенергетичні та гідроакумуючі об'єкти. Під штучними водосховищами, водотоками, каналами та іншими гідротехнічними спорудами перебуває 1,4 млн га земель. У зонах впливу водосховищ, за різними оцінками, підтоплено від 200 до 500 тис. га сільськогосподарських земель.

Землі в межах населених пунктів займають 6,9 млн га (11,4 % до загальної території), з них міст і селищ міського типу — 1,9 млн га, сільських населених пунктів — 5,0 млн га. На цих землях сконцентрована переважна частина населення, промислового і науково-технічного потенціалу.

Проте використовують землі в межах населених пунктів ще вкрай нерационально. Значно нижчою від зарубіжних показників є щільність забудови виробничих територій, більшість будівельних і промислових підприємств — одноповерхові. Великі території в містах ще займають непридатні для забудови землі (яри, заболочені ділянки, піски, порушені землі та ін.), унаслідок чого рівень використання міських земель здебільшого невисокий, що вказує на значні можливості розширення внутрішньоміського будівництва, розвитку інфраструктури, створення парків, скверів тощо.

Інтенсивність цільового використання земельних ресурсів багато відрізняється в розрізі ґрунтово-кліматичних зон та адміністративних одиниць. Загальний рівень освоєності земель у межах адміністративно-територіальних одиниць України визначається сукупністю споживних властивостей землі, економічними потребами населення, історичним розвитком продуктивних сил і системи розселення. Найвищу сільськогосподарську освоєність території мають землі Запорізької (89 %), Миколаївської (87 %), Кіровоградської (86 %), Дніпропетровської та Одеської (по 83 %) і Херсонської (82 %) областей. Дещо нижчою вона є в лісостепових областях, у 1,5 – 2,0 рази меншою в зоні Полісся. За часткою урбанізованих та індустріалізованих територій співвідношення максимального рівня (Донецька область) до мінімального (Вінницька, Кіровоградська, Сумська області) відрізняється більш ніж утричі. Найбільше у господарський обіг залучаються землі у Львівській (індекс 0,95), Тернопільській (0,94) і Донецькій (0,93) областях.

Обмеженість і вичерпність територіальних ресурсів землі, поступове скорочення площі продуктивних земель загострює в окремих регіонах проблему землезабезпечення. За останні 30 років площа ріллі, що припадає на одного мешканця України, скоротилася на



30 %. У Закарпатській, Київській та Львівській областях на одного мешканця припадає 0,16, 0,36 і 0,33 га ріллі відповідно, що за нормативами Міжнародної комісії з продовольства ФАО ООН оцінюється як недостатній, а в областях Донецько-Придніпровського регіону — на рівні нижньої межі.

До складу земель, які потребують створення особливого режиму охорони і забезпечення цільового функціонального використання на території України належать:

- ◆ землі оздоровчого призначення (лікувально-оздоровчі) (території поширення понад 400 джерел лікувальних мінеральних вод і 104 родовищ лікувальних грязей; території морських пляжів завдовжки 1160 км; земельні ділянки 1059 санаторіїв і санаторіїв-профілакторіїв на 203 тис. місць);

- ◆ землі рекреаційного (земельні ділянки 2380 закладів організованого відпочинку та туризму на 398 тис. місць; території масового короткочасного відпочинку населення у приміських зелених зонах; земельні ділянки дачних поселень і садівничих товариств);

- ◆ землі природоохоронного призначення, які використовують для екологічного туризму та рекреації (території 5 національних природних парків, 10 регіональних ландшафтних парків, 3 біосферних заповідників, 1800 заказників, 500 парків-пам'яток садово-паркового мистецтва тощо);

- ◆ землі об'єктів історико-культурної спадщини (території розміщення понад 125 тис. пам'яток історії, археології, архітектури, етнографії та ін.).

Загальна площа всіх цих земель, які використовують за призначенням, за даними «Зведеної схеми районного планування України», становила 7,2 % території України (4346,6 тис. га), у тому числі природоохоронні землі займали близько 2,2 %.

Відповідно до чинного законодавства землі природно-заповідного, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення підлягають особливій охороні.

За даними оцінювання ресурсного потенціалу земель курортів і рекреації та туризму, земель історико-культурного призначення, територія їх поширення може становити близько 9,1 млн га, або майже 15 % території країни. Це більше ніж удвічі перевищує площі тих земель, які використовують для цих цілей, на сучасному етапі. Згідно з прогностичними розрахунками на основі використання цього потенціалу є можливість одночасно оздоровити близько 50 млн чол., тобто майже все населення України. З іншого погляду, це могутній потенціал розвитку міжнародного туризму, який у багатьох країнах світу є прибутковою галуззю національної економіки. Так, частка від туризму у валовому національному продукті в Іспанії становить майже 4 %, на Кіпрі — близько 20 %, у країнах



Центральної та Східної Європи — близько 7,6 %. В Україні частка доходів від туризму у валовому національному продукті не перевищує 1 %.

У сучасних умовах кризи, що охопила всі галузі народного господарства, в тому числі сільськогосподарське виробництво, надзвичайного значення набула проблема продовольчої безпеки як складової національної безпеки країни. Продовольчий достаток у країні, забезпечення населення високоякісними та за доступними цінами продуктами харчування власного виробництва, формування стратегічних та страхових запасів їх визначають стан захищеності держави від загрози втрати нею незалежності.

Оскільки переважна частина земельних ресурсів перебуває в інтенсивному сільськогосподарському обігу, то саме цей напрям землекористування, науково-технічний рівень землеробства визначає їх якісний стан і соціальну значущість. З ощадливим та ефективним використанням земель сільськогосподарського призначення пов'язані плани економічного і соціального відродження села, можливість швидкої стабілізації економіки, поліпшення стану навколишнього природного середовища.

Розташування території України в трьох ґрунтово-кліматичних поясах (зонах) — бореальному (Полісся), суббореальному (Лісостеп, Північний і Центральний Степ) і частково субтропічному (Південний Степ, Автономна Республіка Крим), структура ґрунтового покриву дають змогу вирощувати широкий спектр сільськогосподарських культур відповідно до розподілу тепла, вологи, ґрунтового потенціалу.

У складі сільськогосподарських угідь зосереджено основну частку особливо цінних земель (37,6 % загальної площі), в тому числі орних — 44,6 % площі сільськогосподарських угідь. Основна база землеробства України розміщується на чорноземах і ґрунтах чорноземного типу — 60,2 % площі орних земель.

Площа чорноземних ґрунтів, зокрема лучно-чорноземних, в Україні становить 22,83 млн га, тобто 8,8 % світових, і 14 % колишніх загальносоюзних запасів чорноземних ґрунтів. Якщо взяти до уваги площу тільки українських чорноземів (близько 17,4 млн га), то ці цифри становитимуть 6,7 % і 10,7 % відповідно. В Україні зосереджено понад 8 % світових (14 % колишнього СРСР) запасів чорноземних ґрунтів. Проте надмірна розораність і екстенсивний характер використання ґрунтів спричинили їх деградацію, порушення природних процесів ґрунтоутворення, звели до мінімуму регулювальну біогеохімічну роль у ландшафтах.

Одним із основних критеріїв ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу є продуктивність угідь, яка визначається урожайністю культур у сівозмінах на сільськогосподарських землях



та інших угіддях і залежить від ґрунтово-кліматичних умов, рівня розвитку продуктивних сил України при забезпеченні оптимальної відповідності фактичної структури землекористування природно-економічним умовам регіонів.

Яка ж реальна потенційна продуктивність українських земель і, отже, які максимальні врожаї сільськогосподарських культур можна отримати при існуючому рівні селекції та землеробства?

Відомо, що найвищий потенційно можливий урожай сільськогосподарських культур, який можна отримати за умови регулювання всіх чинників росту та розвитку рослин (створення умов максимальної реалізації їх генетично можливої продуктивності), максимального рівня використання фізіологічно активної радіації (ФАР). При коефіцієнті використання ФАР 1 % у ґрунтово-кліматичних умовах України можна отримувати врожаї пшениці 60 – 75 ц/га; пукрових буряків 370 – 450 ц/га, а при значенні цього коефіцієнта 3 % — відповідно 120 – 145 і 750 – 900 ц/га.

На держсортоділянках колишньої УРСР у 1981 – 1985 рр. урожай озимої пшениці становив (при коефіцієнті використання ФАР 1,5 %): на Поліссі 31 – 38 ц/га, в Лісостепу 42 – 44 і в Степу 41 – 56 ц/га. Тільки в сприятливі за умовами клімату (зволоження, температура) роки врожаї озимої пшениці на держсортоділянках у Лісостепу і Степу наближалися до потенційно можливих (56 – 72 ц/га).

В умовах виробництва врожаї основних сільськогосподарських культур були нижчі, ніж на держсортоділянках. Отже, резерви підвищення врожаїв у виробничих умовах становлять по групі зернових культур в цілому 20 – 54 %, у тому числі по озимій пшениці 13 – 52; озимому житу — 39 – 121; кукурудзі на зерно — 46 – 100 %.

Продуктивний потенціал земель України за обов'язкової умови його навіть простого відтворення є дуже високим, що відкриває широкі можливості нарощування врожаїв сільськогосподарських культур.

Серед причин, що зумовлюють таку невідповідність між природним продуктивним потенціалом земель і рівнем його використання в регіонах, є екологічна неузгодженість структури територіального розміщення підгалузей сільського господарства із зональними ґрунтово-кліматичними умовами, невідповідність ґрунтових умов біологічним вимогам культур у сівозмінах, висока сільськогосподарська освоєність і розораність агроландшафтів, деградація екосистем ґрунтового покриву.

Продуктивність землекористування визначається не стільки рівнем забезпеченості кожного мешканця землею, зокрема орними землями, скільки ефективністю її використання у землеробстві. Так, у США під культурами, які вирощують для виробництва продуктів



харчування з розрахунку на одного мешканця, зайнято 0,6 га, під технічними культурами — 0,4 га, для проживання і відпочинку — 0,8 га. Проте індекс урбанізації та індустріалізації території по країні в середньому не перевищує 0,2. Площа ріллі, що припадає на одного мешканця, в Німеччині та Великій Британії становить усього 0,12; в Нідерландах і Бельгії — 0,14 га. Однак ці країни не лише сповна забезпечують себе продуктами харчування, а й експортують їх у значних обсягах.

Постає питання, які розміри ділянки сільськогосподарських земель в Україні є достатніми для забезпечення її населення продуктами харчування? Наші землі здатні прогодувати не менше ніж 150 млн чол. В основу розрахунків покладено норми харчування щодо наших умов і традицій.

Фактичне споживання на душу населення продуктів харчування за їх основними видами в Україні нижче від нормативних показників. Це не означає, що земельно-ресурсний потенціал України є недостатнім для отримання потрібної для задоволення потреб населення кількості сільськогосподарської продукції. Як засвідчує наведений вище аналіз, і площа ріллі, що припадає на одного мешканця більша, і ґрунтовий потенціал в Україні в 3–4 рази вищий, ніж в країнах Західної Європи, які досягли високого рівня соціального добробуту, зокрема завдяки високоефективному землекористуванню.

Аналіз багаторічного досвіду форм власності і господарювання на землі в Україні показує, що протягом багатьох років співіснування двох типів господарств — приватного та із суспільними формами організації виробництва, які з часів колективізації зазнали значної трансформації, економічні переваги були на боці перших. Використання земельних угідь ефективніше у великотоварних господарствах порівняно з малими.

Аналіз динаміки виробництва сільськогосподарської продукції в різних категоріях господарств показав, що в 1986–1990 рр. у суспільному секторі вироблялося 73,9 % його обсягу, а в особистих підсобних господарствах громадян — 26,1 %; до 2004 р. — відповідно 61,2 % і 38,4 %, тоді як на селянські (фермерські) господарства припадало тільки 0,4 %.

Необхідність урахування сукупності суспільних, групових та індивідуальних інтересів потребує розгляду ефективності використання земель з народногосподарської та внутрішньогосподарської (комерційної) сторін.

У народногосподарському аспекті такими показниками крім розподілу земельного фонду країни в інтересах усього суспільства за категоріями, землекористувачами, землевласниками та угіддями є приріст урожайності культур, збільшення виробництва продукції на



одиницю площі, приріст чистого або валового доходу на одиницю площі, приріст відношення чистого доходу до валового на одиницю площі, приріст валової доданої вартості тощо.

Аналіз динаміки врожайності основних сільськогосподарських культур за 1986 – 2005 рр. свідчить про негативну тенденцію у використанні орних земель, оскільки по всіх культурах урожайність знизилася за період 1996 – 2005 рр. до періоду 1986 – 1990 рр. майже на 30 % та до періоду 1991 – 1995 рр. — на 6 – 46 %.

Рівень використання земель у розрізі адміністративно-територіальних утворень є досить різноманітним.

Водночас ефективність використання землі у великотоварних господарствах порівняно з малими є вищою в 3 – 5 разів. Особливо це стосується господарств, у яких організація території землекористування за роки земельної реформи не зазнавала різких змін, були стабільними сівозміни і виконувалися землеохоронні заходи.

В умовах ринкової економіки при зниженні ролі держави, виникненні конкуренції, масовому перерозподілі земельної власності пріоритети землеустрою різко змінилися. Поставило завдання максимального задоволення економічних інтересів власників землі і землекористувачів, нового і найефективнішого використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель при дотриманні жорстких природоохоронних вимог, особливих режимів і умов використання земель. Виникла потреба врахування не тільки екологічних, а й насамперед економічних умов і чинників, що значно змінює методологію і методику землепорядного проектування — центральної ланки всього землепорядного процесу.

Отже, проект землеустрою стає єдиним і головним документом, який дає змогу правильно організовувати виробництво і територію, особливо сільськогосподарських підприємств, проводити перерозподіл земель у разі зміни прав на землю, раціонально і ефективно використовувати і зберігати земельні ресурси, визначати напрями інвестицій. При реформуванні сільськогосподарських підприємств, переході до різних форм власності, розвитку багатоукладного господарства, реорганізації і перебудові сільськогосподарського виробництва, кардинальних змінах земельних відносин землеустроїв на території реорганізованих господарств набуває нового характеру і змісту.

1.2. Сутність землепорядного проектування як наукової дисципліни

Землепорядне проектування — це наукова дисципліна, яка вивчає методи проектування і закономірності функціонування землі як головного засобу виробництва в сільському та лісовому господар-



ствах, просторового базису і природного ресурсу для найповнішого, науково обґрунтованого, раціонального і ефективного використання земель.

Проектування територій адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань — це формування їхніх меж і організація території новостворюваних утворень або землеволодінь і землекористувань чи вдосконалення (ліквідація недоліків) існуючих. Мета проектування — розробити документи і пропозиції до них, які необхідні для організації і виконання всіх робіт, пов'язаних зі створенням нових або вдосконаленням існуючих адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань.

Як відомо, суспільне виробництво перебуває в стані постійного розвитку. Від змін історичних умов залежить зміст землеустрою, який є складовою виробництва. Залежно від того, як розвиваються продуктивні сили, змінюються знаряддя праці та способи суспільного впливу на родючість ґрунтів, змінюється і устрій землі, яку використовують у процесі виробництва. В історичному розвитку кожен суспільний спосіб виробництва, створюючи властиву йому форму земельної власності, сам визначав відповідні цій формі власності на землю зміст землеустрою, а отже, методи землепорядного проектування. Тому закони розвитку продуктивних сил і виробничих відносин визначають історичний розвиток землепорядного проектування. В зв'язку з цим його зміст і методи на кожному конкретному етапі історії суспільства можна зрозуміти тільки на основі пізнання закономірностей економічного розвитку суспільства та функціонування землі в ньому. Тому, розглядаючи історію розвитку землепорядної науки і місце в ній землепорядного проектування, потрібно не просто спостерігати її тенденції, а направляти його розвиток визначеним шляхом, який відповідає потребам суспільства.

З появою поняття «землеустрій», яке охоплювало не тільки межування землевимірювання, а й взагалі всі роботи, пов'язані з наведенням порядку на землі та організацією території, вчені, які вивчали цю сферу знань, зіткнулися з необхідністю точнішого визначення меж землеволодінь і земельних угідь та умов їх використання. Так з'явилися перші проекти землеустрою і методи їх складання.

У процесі дослідження історії землепорядної науки крім різних теорій землеустрою виникло багато методів і методик, серед яких перше місце належало математичним методам. Еколого-математичні методи (ЕММ) і моделювання в сучасному розумінні цих понять почали застосовувати в землепорядному проектуванні з початку 60-х років XX ст. Вони розвивалися паралельно з вдосконаленням території і методів інженерно-економічних розрахунків і економіко-математичних досліджень в аграрній економіці.



Другий етап впровадження ЕММ і моделювання в землепорядному проектуванні належить до 80-х років ХХ ст. Він пов'язаний з обґрунтуванням і створенням автоматизованих систем планових розрахунків (АСПР), систем автоматизованого проектування (САПР), автоматизованих робочих місць (АРМ) у землеустрої. Одночасно з автоматизацією землепорядного проектування розширюються види проектів, їх зміст і, отже, методи проектування.

На третьому етапі (90-ті роки ХХ ст.) відбулося майже повне технічне переозброєння землепорядних організацій країни, їх оснащення сучасною вітчизняною технікою, що дало змогу поставити економіко-математичні дослідження в землепорядному проектуванні на якісно новий рівень. Так, у 1970 р. автоматизувалися тільки розрахунки з агроекологічного обґрунтування, кошторисно-фінансової і технічної частин проектів землеустрою. На другому етапі (80-ті роки ХХ ст.) автоматизувалася вже змістовна частина проектів землеустрою, яка ґрунтувалася на економіко-математичних оптимізаційних або імітаційних моделях.

Наприкінці 90-х років ХХ ст. з появою в землепорядному виробництві геоінформаційних і земельно-інформаційних систем, основою яких є нове програмне забезпечення з великими можливостями, під час розроблення проектів землеустрою почали застосовувати методи автоматизованого проектування. Ці методи ґрунтуються на цифрових моделях місцевості й оперуванні не тільки цифровими розрахунками, а й цифровими графічними даними. Отже, розроблення і впровадження автоматизованих технологій землепорядного проектування дало змогу змінити та розширити його методи.

У зв'язку з необхідністю вдосконалення державного управління земельними ресурсами постало питання теоретичного і практичного відпрацювання і обґрунтування змісту і методів розроблення загальнодержавних і регіональних програм, схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою територій і землеволодінь та землекористувань.

Організація території в процесі землепорядного проектування (процес і результат) — це раціональне просторове поєднання функціональних земельно-територіальних елементів (виробництва, розселення, природокористування), які об'єднуються структурами управління з метою створення і підтримання повноцінного середовища проживання людини та виробництва.

Об'єктами землепорядного проектування організації території є просторові соціально-економічні та екологічна системи різних ієрархічних рівнів:

1. Країна в цілому (загальнодержавний рівень).
2. Автономна Республіка Крим, область або група районів (регіональний рівень).



3. Міські та сільські поселення, сільські та селищні ради, землеволодіння та землекористування (місцевий рівень).

Оцінювання території з погляду програмних цілей розвитку суспільства та відповідних їм нормативів (соціальних, виробничих, містобудівних, екологічних тощо) дало змогу виявити об'єктивні закономірності просторової взаємодії різних сфер життєдіяльності суспільства і здійснити у процесі землевпорядного проектування моделювання організації та впорядкування території. Таке моделювання допомагає розкрити передумови і обмеження розвитку в часі й просторі різних типів землекористування і видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найефективнішого використання земельних, інших природних і економічних ресурсів, охорони і відновлення навколишнього природного середовища. Підвищення ефективності використання земель потребує досягнення повної відповідності між характером використання земельного простору та його потенційними можливостями. При цьому зі збільшенням впливу інтенсивних чинників розвитку значущість такої відповідності зростає, оскільки необґрунтоване розміщення господарських об'єктів у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

Отже, моделювання організації території в процесі землевпорядного проектування дає змогу обґрунтувати всю сукупність конструктивних рішень землевпорядних проектів, визначити найраціональніший розподіл земель між різними функціями, види та інтенсивність використання земель, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті цього можна прогнозувати не тільки просторову організацію, а й масштаби розвитку відповідної територіально-землегосподарської системи.

Це моделювання забезпечує гармонійний зв'язок на конкретній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Соціальні, екологічні та економічні критерії є головними при моделюванні організації території будь-якого адміністративно-територіального утворення чи землеволодіння або землекористування.

Результатом моделювання організації території на різних ієрархічних рівнях є функціональне зонування земель, проектування структури типів землекористування, головними елементами якої є *точково-вузлові* (землеволодіння і землекористування), *лінійні* (інженерне облаштування) та *площинні* (зони обмежень і обтяжень у використанні земель). Ці елементи поділяють на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори, ліси) та штучні (міста, міські агломерації,



великі енергетичні й промислові об'єкти, магістральні лінії і вузли інженерно-транспортної інфраструктури). Найважливіше проектне значення мають інженерне облаштування та землеволодіння і землекористування, які формують опорний каркас території і є головними «полями» тяжіння майбутніх інвестицій. Це пов'язано зі зростанням привабливості та капіталомісткості виробничих, соціальних і науково-інформаційних центрів, магістральної інфраструктури, найзручніших для життя людей територій, для розміщення нових і вдосконалення існуючих видів діяльності, що підвищує інерційність структури типів землекористування, яка склалася. Кожен із елементів опорного каркаса (залежно від свого типу та ієрархічного рівня) має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Перспективну організацію території доцільно моделювати за кількома етапів: перший — виявлення існуючого стану організації використання земель, її недоліків і проблем; другий — ретроспективний аналіз формування організації використання і охорони земель, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності; третій — накопичення прогнозованої інформації, потрібної для вдосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінювання соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи локалізації можливих об'єктів будівництва тощо); четвертий — оцінювання обмежень (природних і антропогенних); п'ятий — існуючий і прогнозний стан організації території більшої територіальної системи, до якої входить та, що проектується; шостий — прогноз розвитку окремих елементів організації території; сьомий — узгодження результатів попередніх етапів і розроблення загальної концепції організації території адміністративно-територіальних утворень, землеволодіння і землекористування.

Отже, вирішення завдань землевпорядної організації території адміністративно-територіальних утворень, землеволодіння і землекористування дає змогу сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою землевпорядних вирішень.

Проектування територіальної організації зумовлює визначення послідовних етапів реалізації цієї моделі у часі і просторі. Кількість і тривалість цих етапів не стільки встановлюють директивно, скільки обґрунтовують через виявлення критичних точок розвитку системи, яку проектують, коли цей розвиток наштовхується на необхідність складного перетворення територіальної структури типів землекористування з великими капітальними витратами.

Значущість моделювання організації території полягає в тому, що воно за умов непевності конкретних параметрів майбутнього



розвитку дає змогу забезпечити можливість кількох варіантів розвитку, але в контрольних межах, заданих виявленими обмеженнями.

На регіональному рівні головним завданням землепорядної документації в галузі організації використання і охорони земель є конструювання генералізованої моделі взаєморозміщення і просторових взаємозв'язків головних елементів територіальної системи землекористування (зон урбанізації, агровиробничої; об'єктів землеустрою і ландшафтів загальнодержавного та регіонального значення, які охороняються) і розроблення на цій основі комплексу рішень щодо розвитку регіону, району, території ради, які проектуються.

Важливим завданням загальної організації території на рівні району є розроблення деталізованої моделі його проектної структури, яка складається з територій рад, зон і ділянок для раціонального взаєморозміщення (розвитку) відповідних для певної території типів землекористування: систем розселення та їх центрів; комплексів спеціалізованого сільськогосподарського виробництва; різногалузевих промислових комплексів і окремих великих підприємств; курортів і зон відпочинку; природних національних парків та інших об'єктів природно-заповідного фонду (державного, регіонального і місцевого значення); систем інженерно-транспортної інфраструктури. Ці системи землекористування мають різні умови своєї локалізації, відповідні вимоги до їх просторової сумісності і відмінний вплив на навколишнє природне середовище.

Водночас слід ураховувати, що в сучасних умовах фінансування, розроблення і реалізація землепорядних проектів змінилися. Тому проекти землеустрою стають інвестиційними, визначають найкращі шляхи нового підходу до економічного обґрунтування, розробляють критерії і показники цінності землі. Назріла потреба у підвищенні економічної та інвестиційної значущості землеустрою, його агроекологічної, ландшафтно-екологічної і природоохоронної ролі, а все це потребує відповідної фахової освіти спеціалістів-землепорядників.

Одне з головних місць у системі спеціальних наукових дисциплін, які вивчають землеустрій, належить землепорядному проектуванню. У процесі вивчення її, на основі аналізу закономірностей функціонування землі в різних галузях економіки країни, принципів і методів територіальної організації території і виробництва, його розміщення пізнають способи і методи складання, обґрунтування і здійснення проектів землеустрою та іншої землепорядної документації.

Зважаючи на предмет, який розглядають у курсі «Землепорядне проектування», викладено методологічні основи землепорядного проектування, розкрито його методи, методику та технологію, розглянуто різновиди територіального землеустрою при плануван-



ні, використанні й охороні земель, утворенні й реорганізації землеволодінь і землекористувань, розглянуто методику розроблення проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою.

В умовах перехідної економіки, коли знизилася роль держави в регулюванні земельних відносин, виникли концентрації, масовий переділ земельної власності, пріоритети змінилися. Постало завдання максимально враховувати економічні інтереси землевласників і землекористувачів, найповніше і найефективніше використовувати виробничий потенціал господарств і закріплених за ними земель при дотриманні жорстких природоохоронних вимог, особливих режимів використання земель. Потрібно було враховувати не тільки економічні, а й насамперед екологічні умови, що здебільшого змінює методику і послідовність землевпорядного проектування. Тому вивчення курсу «Землевпорядне проектування» у вищих навчальних закладах є очевидним.

Водночас сучасний рівень знань і освоєння системних методів проектування, які дають змогу об'єктивізувати багато проектних процесів, засвідчують таке.

1. Землевпорядне проектування — це оптимізація уявлень про об'єкт проектування і його місце у навколишньому природному середовищі. Засоби вирішення проблем у творчому землевпорядному проектуванні ґрунтуються на таких самих принципах, що й при науковому дослідженні будь-якої іншої проблеми: узагальнення попереднього досвіду, аналіз, синтез, оптимізація, нове вирішення.

2. Будь-який творчий процес оцінюється через його «розкладання» на прості субпроцеси, які можна вирішити раціональними, формалізованими методами.

3. Оптимізація процесів землевпорядного проектування потребує постійного (протягом всього періоду розроблення проекту) авторського коригування, основою якого є обмежувальна нормативна документація, дослідження альтернативних рішень, використання світових досліджень у цій сфері, узгодження з громадськими інтересами.

4. Чітка природа землевпорядно-проектного процесу робить його вивчення і виконання порівняно легкодоступним для навчання в початковий період творчої діяльності землевпорядника.

Дисципліна «Землевпорядне проектування», спираючись на об'єктивні економічні закони, систему соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на реалізацію положень земельного законодавства, розробляє методологію і методику ефективного і раціонального використання та охорони земель на різних категоріях, видах і типах землекористування, адміністративно-територіальних утворень, по регіонах і країні в цілому. Вона розглядає закономірності і конкретні методичні рекомендації щодо розроблення і обґрунтування проектних рішень зі створення і вдосконалення органі-



зації території адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, територіальної організації сільськогосподарського та інших виробництв відповідно до умов різних регіонів країни і форм власності на землю.

Мета курсу полягає у вивченні закономірностей організації використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва, прискорення темпів зростання продуктивності праці на основі досягнень науково-технічного прогресу і раціонального використання землі, трудових і фінансових ресурсів; методів і технологій моделювання сталого землекористування; професійної і екологічної підготовки інженерів-землевпорядників.

У результаті вивчення дисципліни студент має: освоїти методику техніко-економічного обґрунтування, формування та організації території адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, складання схем і проектів землеустрою; оволодіти методами наукових досліджень, різними способами організації території та формування правового режиму землекористування, створення сприятливого середовища і поліпшення природних ландшафтів, розроблення системи заходів щодо збереження, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, попередження деградації земель від негативних явищ.



Контрольні запитання і завдання

1. Як зміни земельних відносин і системи землекористування впливають на вдосконалення землевпорядного проектування?
2. Сформулюйте передумови вдосконалення землевпорядного проектування.
3. Сутність наукової землевпорядної діяльності й дисципліни «Землевпорядне проектування».
4. Охарактеризуйте зміст дисципліни «Землевпорядне проектування».



Розділ 2

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

2.1. Виникнення і розвиток землепорядного проектування

Первісне впорядкування землі було порівняно нескладним. Воно зводилося до описів земель, а потім до землемірно-технічних дій щодо їхнього розмежування, закріплення меж межовими знаками (каменями, стовпами, зарубками на деревах тощо). При цьому використовували найпростіші геодезичні інструменти (мірний ланцюг, астролябію, екер). Землемірні дії супроводжувалися видачею документів, які засвідчували право власності на землю або право землекористування.

Надалі впорядкування почало переслідувати не тільки цілі правового і технічного оформлення і позначення меж земель власників, а й вибір раціональної, найефективнішої форми господарського використання землі й організаційно-економічного устрою землеволодіння. З часом це стало одним з основних завдань землеустрою. З'явилася необхідність заздалегідь продумувати землепорядні дії, аналізувати можливі варіанти, оцінювати ефективність землепорядних робіт і узгоджувати їх із землевласниками і землекористувачами, тобто розробляти визначену документацію (креслення, розрахунки, обґрунтування, пояснювальні записки), що у сукупності складала проект землеустрою.

Отже, ускладнення землепорядних дій, особливо технічних і економічних, а надалі й екологічних аспектів потребувало від землепорядників складання спеціальних проектів землеустрою, в яких кожне рішення щодо перерозподілу й організації використання земель підлягало ретельному обґрунтуванню і підтвердженню відповідними розрахунками, графічними матеріалами (планами, картами, кресленнями). Розвиток землепорядної проектної справи зумовив появу галузі спочатку практичних, а потім і наукових знань, які оформилися у нову наукову дисципліну «Землепорядне проектування».

Землепорядна проектна справа з'явилася в Росії на початку ХХ ст., хоча і раніше на основі спеціально розроблюваних проектів вирішували деякі завдання з межування земель, устрою поміщицьких маєтків, укрупнення, розукрупнення або зведення в єдині ма-



сиви земельних ділянок, що належать одному землевласникові, ліквідації черезсмужжя і далекоземелля.

У 1915 р. у Константиновському межевому інституті розділ «Землевпорядне проектування» входив у курс «Геодезія», а через кілька років став самостійним предметом. Надалі землевпорядне проектування зайняло пануюче положення в здійсненні землевпорядних заходів.

Землевпорядне проектування — центральна ланка землеустрою. Це основна стадія землевпорядного процесу і його підсумок, оскільки саме на основі проектів землеустрою здійснюється перехід до нових форм землеволодіння і землекористування, організації території, порядку використання землі. Не випадково багато фахівців тривалий час ототожнювали поняття «землеустрій» і «землевпорядне проектування».

Наприклад, у шести виданнях підручника «Землевпорядне проектування», що вийшли з 1940 по 1976 рр. за участю провідних вчених у цій галузі, основним предметом вивчення фактично був землеустрій у цілому. Тільки у виданні 1986 р. (за редакцією професора М.А. Гендельмана) ця дисципліна виокремилася в розділ землевпорядної науки, визначилися її предмет і метод.

На початку ХХ ст. розроблення проектів вважалося однією із стадій землевпорядно-технічних дій. Професор О.А. Ржаніцин зазначав, що землевпорядно-технічні дії можуть бути відособлені в три стадії: придбання даних для складання проекту, складання землевпорядного проекту і приведення його у дію.

Про необхідність виокремлення землевпорядного проектування в самостійну галузь знання вперше заговорив професор Ф.Г. Некрасов. Він вважав, що при землеустрої з великої кількості можливих варіантів проекту потрібно вибирати саме той, який найбільше відповідає певним умовам і завданням. Тому проектування є зовсім самостійною галуззю практичного знання.

Виходячи з різного розуміння землеустрою, його політичних і соціально-економічних завдань, засобів і методів здійснення, на різних історичних етапах змінювався також зміст землевпорядного проектування, визначалися його місце і роль у системі суміжних наукових дисциплін.

У період створення одноосібного землекористування в ході Столипінської земельної реформи в Росії (1906 – 1911), а також у 1921 – 1927 рр. земельні ділянки хуторів і отрубів (з російської), наділи селянських суспільств і особливо дворів у клинах суспільних сівозмін проектували з високою точністю, як правило, аналітичним способом. Велика увага приділялася юридичному оформленню відведених земель з видачею документів, які засвідчували право землеволодіння і землекористування. Тому землеустрій поділявся на



кілька дисциплін: земельне право, техніка землеустрою, економіка й організація землеустрою. При цьому земельне право вивчало земельне законодавство та інші види законодавства щодо землевпорядного юридичного процесу, економіка й організація землеустрою — порядок фінансування і раціональної організації землевпорядних робіт, а техніка землеустрою передбачала вивчення його методів, основного змісту, елементів і порядку проведення.

Оскільки в цей час при землеустрої переважали межові дії, питання техніки землеустрою і юридичні питання регулювання прав земельної власності в ході здійснення землевпорядного процесу були об'єднані в одну дисципліну — «Землевпорядне проектування». Тому перші підручники з цього предмета містили в основному технічні вказівки щодо проведення геодезичних робіт, математичні закономірності організації земельної площі, заперечували економічний характер землеустрою. Тим самим передбачалося, що основою землевпорядного проектування були технічні дії, пов'язані з роботою з площами і межами. Тому першими елементами землевпорядної техніки були відокремлення, округлення, пристосування, зрівнювання тощо.

Уперше землевпорядне проектування як наукову дисципліну визначив професор К.М. Сазонов у 1930 р. Він розумів його як навчання про землевпорядне виробництво, форми, елементи і методи землевпорядної роботи і визначив як систему знання, прикладного, переважно технічного, характеру, що розглядає землеустрій як організований у відомому соціальному середовищі захід, об'єктом якого є землекористування, а не землеволодіння, і виходить із соціально-виробничих завдань використання землі та її природних властивостей.

З часів колективізації землевпорядне проектування почало набувати іншого змісту. У цей період значно збільшилися обсяги проведення землевпорядних робіт. Так, якщо за період з 1919 по 1927 рр. було землевпорядковано всього 5129 колгоспів на площі 1410,6 тис. га, то тільки під час польової кампанії 1928 р. — 12 083 господарств на площі 3039,4 тис. га. У цей час у зв'язку з масовим вступом селян у колгоспи, недостатчею фахівців-землевпорядників і необхідністю оперативного проведення робіт, пов'язаних з формуванням колективних підприємств, проекти землеустрою практично не складалися, а сам землеустрій мав характер земельказівок. Тобто нових зйомок і обстежень території не проводилося, використовувався планово-картографічний матеріал минулих років. Межі господарств і угідь колгоспникам і робітникам радгоспів тільки показувалися в натурі і змінювалися в міру вступу в колективні господарства нових селян-одноосібників.



У період завершення колективізації і зміцнення землекористування колгоспів і радгоспів (1932 – 1938) землевпорядна наука була націлена на пошуки нових методів землевпорядного проектування, що сприяло їх організаційно-господарському зміцненню. Потрібно було розробити такі методи землеустрою, які б забезпечували формування, організаційно-господарський і організаційно-територіальний устрій великих сільськогосподарських господарств, високопродуктивне використання сільськогосподарської техніки, організацію колективної праці, раціональну перебудову великих масивів землі. Правові й технічні питання землеустрою відійшли на другий план, основними стали організаційні, економічні та соціальні завдання.

Наприкінці 20-х років XX ст. землевпорядне проектування почали ототожнювати з організацією території (О.В. Купріянов, В.В. Редькін та ін.). Так, О.В. Купріянов зазначав, що землевпорядне проектування є насамперед методикою реорганізації території. При цьому завдання проектувальника полягало у виборі найкращого варіанта виробничого устрою як земельного масиву в цілому, так і його окремих експлуатаційних ділянок. З цього часу почали розробляти проекти внутрішньогосподарського землеустрою, які охоплювали питання розміщення нових колгоспних і радгоспних селищ, організації і розміщення виробничих підрозділів (відділень, бригад, ділянок), тваринницьких ферм, установа раціональної структури і площ сільськогосподарських угідь, проведення правильних сівозмін, устрою території сівозмін, багаторічних насаджень і кормових угідь.

На зміну міжселищному і внутрішньоселищному прийшов міжгосподарський і внутрішньогосподарський землеустрій, який також здійснювався на основі відповідних проектів.

Надалі (наприкінці 60-х — початку 70-х років XX ст.) розвиток теорії й удосконалювання методики землевпорядного проектування передбачав облік особливостей колгоспної і радгоспної форм ведення господарства, природних і економічних умов території, комплексного вирішення проектних завдань у взаємозв'язку з меліорацією, виробничим і дорожнім будівництвом, агролісомеліорацією, плануванням сільських районів і населених місць, земельно-оціночними роботами, сільськогосподарським картографуванням.

У зв'язку з розвитком вітрової і водяної ерозії, деградації ґрунтів до кінця 60-х років XX ст. землевпорядне проектування почало набувати природоохоронного змісту. У цей час було теоретично обґрунтовано й експериментально апробовано методику складання проектів протиерозійної організації території. При цьому проект землеустрою передбачав вирішення питань не тільки організаційно-



господарського й організаційно-територіального устрою сільськогосподарських підприємств, а й проектування комплексу протиерозійних заходів (організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних, гідротехнічних).

Ідея взаємозв'язку землеустрою із системами ведення господарства (з їхнім основним компонентом — системами землеробства) знайшла своє відображення в розробленні на всіх сільгоспідприємствах Росії на початку 80-х років XX ст. проектів систем землеробства і землеустрою. У цих проектах на основі проектованої організації території розроблялися заходи щодо проведення сівозмін, використання систем добрив і машин, захисту рослин, насіння тощо.

У 70-ті роки XX ст. у зв'язку з розвитком процесів міжгосподарської кооперації й агропромислової інтеграції, спеціалізації і концентрації виробництва між сільгоспідприємствами почали виникати складні технологічні, організаційні, економічні й соціальні взаємозв'язки. Тому виникла потреба до складання проектів землеустрою розробляти передпроектні землевпорядні документи — схеми землеустрою районів. Вони були основою для планування, використання й охорони земель, застосовувалися як контрольні цифри (у вигляді «завдань на проектування») при внутрішньогосподарському землеустрої підприємств району, а також були інформаційно пов'язані з генеральними схемами використання й охорони земельних ресурсів областей (країв, республік), що призначалися для планування і прогнозування.

Оскільки проекти внутрішньогосподарського землеустрою мали комплексний характер і багато проектних рішень у них розроблялося на рівні схем (з дорожнього будівництва, закладання лісосмуг, освоєння нових земель, поліпшення угідь тощо), почали розробляти робочі проекти. Особливо швидкого розвитку робоче проектування в землеустрої набуло в 80-х роках XX ст. після ухвалення ЦК КПРС і Радою Міністрів СРСР постанови «Про заходи для подальшого поліпшення проектно-кошторисної справи» (1981 р.).

Робочі проекти складалися по окремих особливо складних об'єктах, які потребували проведення додаткових інженерних обстежень, вишукувань, спеціальної методики проектування, економічного обґрунтування і складання проектно-кошторисної документації.

Отже, у країні поступово склалася чітка система землевпорядного проектування, яка охоплювала роботи, що проводилися:

- ◆ на передпроектному етапі (землевпорядні вишукування);
- ◆ у процесі розроблення проектів територіального (міжгосподарського) і внутрішньогосподарського землеустрою та складання робочих проектів, пов'язаних з використанням і охороною земель;



◆ на етапі здійснення проектів землеустрою.

Дані про обсяги і вартість робіт, пов'язаних зі складанням схем і проектів землеустрою за період з 1993 по 2000 рр., подано в табл. 2.1. Вони мають явну тенденцію до зниження, що пов'язано зі зниженням розуміння ролі землеустрою у приведенні у відповідність організації території з розвитком і змінами в земельних відносинах, зростаючими вимогами охорони довкілля.

У землевлпорядних схемах і проектах більше уваги почали приділяти економічному обґрунтуванню проектних рішень, істотно розширилися природоохоронні функції землеустрою. Як при міжгосподарському, так і при внутрішньогосподарському землеустрої значною мірою враховувалися міжгосподарські зв'язки сільськогосподарських і переробних підприємств, що виникають у процесі міжгосподарської кооперації й агропромислової інтеграції.

Подальше вдосконалення змісту і методів землеустрою тісно погоджувалося із системами землеробства. Наприклад, ґрунтозахисна система землеробства широко запроваджувалась у степових районах країни і районах розвиненої водяної ерозії.

Важливим соціально-економічним завданням стала рекультивація земель, порушених промисловістю. У багатьох районах значні території, зайняті відпрацьованими кар'єрами, відвалами порожньої породи, зазнали руйнування поверхневого шару внаслідок геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт. Ці території не тільки не використовувалися в народному господарстві, а й впливали на природний комплекс. Використання рекультивованих земель було значним резервом у реалізації Продовольчої програми.

У розв'язанні продовольчої проблеми значне місце приділялося підсобним господарствам промислових, транспортних та інших несільськогосподарських підприємств і організацій. Їхнє створення і функціонування мало здійснюватися тільки на основі проектів землеустрою.

Подальшого розвитку набули садові й городні кооперативи та товариства, що створювалися здебільшого на раніше не використовуваних землях.

У зв'язку з розвитком особистого підсобного господарства сільських жителів проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств мали враховувати потреби в кормах для худоби в особистому користуванні, передбачати ділянки для її випасання і сінокосіння.

Розв'язати ці проблеми без наукового обґрунтування було неможливо. Тому найважливішими чинниками подальшого розвитку стали наукові дослідження в галузі землекористування і землеустрою, розроблення теорії і методів практичної реалізації заходів, спрямованих на поліпшення використання земель і організації території. Значний внесок тут був зроблений системою інституту «Укрземпроект», який згодом перейменували у науково-дослідний інститут.



Таблиця 2.1. Динаміка фактичних обсягів
і структури землепорядних робіт

Види робіт	Рік						«+», «-» 2000 до 1993 р.
	1993		1995		2000		
	Вартість, тис. грн	% до обсягу	Вартість, тис. грн	% до обсягу	Вартість, тис. грн	% до обсягу	
Уточнення меж і площ територій та встановлення меж сільських населених пунктів	20,39	5,5	446,95	1,6	5621,50	8,6	3,1
Проведення інвентаризації земель та робіт з перерозподілу земель запасу	55,41	15,0	3326,40	11,5	11 834,55	18,2	3,2
Видача державних актів	57,55	15,6	10 357,72	35,9	19 493,29	29,9	14,3
Розроблення проектів відведення земель	40,20	10,9	1527,42	5,3	3354,47	5,1	-5,8
Розроблення проектів роздержавлення і приватизації земель та формування резервного фонду земель	40,76	11,0	2510,03	8,7	356,90	0,5	-10,5
Паювання земель та реструктуризація господарств	—	—	1,83	0,0	2274,91	3,5	3,5
Земельно-оціночні роботи	11,30	3,1	619,80	2,1	8497,31	13,0	9,9
Матеріально-технічне забезпечення та розроблення програм автоматизації земельного кадастру	—	—	935,62	3,2	1648,60	2,5	2,5
Розроблення проектів землеустрою та перенесення їх у натуру	7,91	2,1	99,91	0,3	171,76	0,3	-1,8
Поновлення планово-картографічних матеріалів	25,25	6,8	1695,85	5,9	2460,00	3,8	3,0



Продовження табл. 2.1

Види робіт	Рік						«+», «-» 2000 до 1993 р.
	1993		1995		2000		
	Вартість, тис. грн	% до обсягу	Вартість, тис. грн	% до обсягу	Вартість, тис. грн	% до обсягу	
Проведення ґрун- тових обстежень	21,98	6,0	396,27	1,4	1026,38	1,6	-4,4
Охорона зе- мель — всього	84,52	22,9	6710,08	23,3	8001,65	12,3	-10,6
з них:							
будівництво протиерозійних споруд і ство- рення лісонаса- джень	58,43	15,8	4917,42	17,1	3175,36	4,9	-10,9
розроблення проектів земле- устрою з кон- турно-меліо- ративною орга- нізацією тери- торії	—	—	506,03	1,8	672,00	1,0	1,0
розроблення робочих проек- тів на ДТС та захисних наса- джень	—	—	29,36	0,1	406,18	0,6	0,6
рекультивация та поліпшення малопродуктив- них угідь	26,11	7,1	1257,27	4,4	3455,75	5,3	-1,8
ґрунтове обсте- ження	—	—	—	—	292,46	0,4	0,4
Інші види робіт	3,61	1,0	201,59	0,7	435,71	0,7	-0,3
Всього по Україні	368,88	100,0	28 829,47	100,0	65 177,03	100,0	-4,6

2.2. Планування землекористування в зарубіжних країнах

2.2.1. Політика Європейського Союзу щодо просторового розвитку

Під терміном «просторовий розвиток» (spatial development) (землеустрій в Україні) розуміють процес, результатом якого є географічне вираження економічних, соціальних, культурних та екологічних впливів політики. Водночас, це — наукова дисципліна, адміністративна техніка та політика, яка досягає міждисциплінарний, всеохоплюючий підхід у напрямку досягнення збалансованого розвитку і фізичної організації простору.



Англійський термін «Regional planning» німецькою перекладають як «Regional planning» чи «Raumordnung» (тобто регіональне планування чи просторовий порядок залежно від значення). Водночас термін «Raumordnung» часто перекладають англійською як «spatial planning» (просторове планування). Французький термін «aménagement du territoire» і німецький «Raumordnung» не є семантично еквівалентними відповідниками, проте вони можуть бути відображені за допомогою англійських «spatial planning» чи «regional planning». Коли йдеться про просторові питання в загальноєвропейському контексті, то у багатьох випадках термін «development» є більш вживаним, ніж «planning».

Європейський просторовий розвиток (European Spatial Development) розуміють як аспект просторового розвитку, що переступає межі національних вимірів. У багатьох наукових публікаціях, що стосуються проблем територіальної організації Європи, політики, науковці, планувальники розглядають питання співробітництва в просторовому розвитку. Основними аргументами на його користь є:

- ◆ європейська інтеграція;
- ◆ економічна глобалізація;
- ◆ просторові зв'язки;
- ◆ екологічні проблеми;
- ◆ фінансування державного сектора;
- ◆ ефективність системи планування.

Розширення забудови та розвитку промисловості часто стають визначальною умовою стану якості довкілля. Зі зменшенням природних ресурсів та деградацією довкілля екологічні питання стають дедалі важливішими для просторового розвитку. У країнах Європейського Союзу (ЄС) головними вважають такі екологічні проблеми:

- 1) нагромадження відходів;
- 2) кліматичні зміни;
- 3) втрата біорізноманіття;
- 4) закиснення ґрунтів та забруднення їх пестицидами;
- 5) деградація лісів;
- 6) виснаження і забруднення водних ресурсів.

Більшість демографічних процесів і тенденцій урбанізації потребують європейського співробітництва в просторовому розвитку. Це, зокрема, процеси міграції, які зумовлюють істотні зміни у регіонах, розвитку і також потребують уваги планувальників, що займаються великими містами.

Європейський Союз не несе формальної відповідальності за планування просторового розвитку. Міський та регіональний розвиток перебувають у межах компетенції місцевих та регіональних адміні-



страцій (за винятком держав, у яких відповідальність за регіональний розвиток покладено на національні уряди). Такі країни, як Австрія, Німеччина, Нідерланди, Франція мають сильні традиції у сфері просторового розвитку і добре усталені відповідні адміністративні структури.

Необхідною передумовою винесення проблеми на вищий (європейський) рівень є наявність доказу, що в майбутньому рішення не буде знайдено на національному чи нижчому адміністративному рівні. У цьому разі вишукуються можливості для прикордонного, транснаціонального чи пан'європейського (де воно придатне) співробітництва.

Розвиток Європейської політики просторового розвитку.

Європейська політика щодо просторового розвитку почала розвиватися останні п'ятдесят років. Витоки її йдуть від Ради Європи, яка у 1949 р. задекларувала необхідність прикордонного співробітництва. Рада Європи інтенсифікувала свою діяльність, коли міністри, відповідальні за просторовий розвиток, уперше зустрілись у 1970 р., а з 1989 р. — відповідні міністри проводять зустрічі на регулярній (проте неформальній) основі.

У 1991 р. створено Комітет просторового розвитку (CSD — Committee of Spatial Development). Після конференції «Ріо-92» та у зв'язку з інтенсифікацією процесу Європейської інтеграції стало характерним поглиблення дискусій щодо необхідності зміцнення співробітництва у сфері сталого просторового розвитку Європи.

У 1994 р. комісія ЄС опублікувала документ «Європа 2000+: співробітництво в європейському територіальному розвитку», який охоплював три цілі:

1. Установлення соціальних та економічних зв'язків.
2. Установлення транс'європейських мереж (TENs — Trans European Nets) у транспорті, телекомунікаціях, енергетиці.
3. Охорона довкілля при міському та сільському територіальному плануванні землекористування.

У вересні 1994 р. у Лейпцигу Неформальна рада міністрів, відповідальних за просторове планування, прийняла принципи Європейської політики просторового розвитку (ESDP — European Spatial Development Policy):

- ◆ просторове планування може зробити своїми рішеннями внесок у досягнення цілей економічних і соціальних зв'язків;
- ◆ існуючі установи, відповідальні за політику спільноти (у цьому питанні), залишаються незмінними. Можливе внесення пропозиції у запровадження політики спільноти, що має територіальний вплив, але без примушування відповідальних установ;



- ◆ центральною метою буде досягнення сталого і збалансованого розвитку;
- ◆ для координації будуть підібрані авторитетні існуючі установи, які не залежать від країн-учасниць;
- ◆ повага до принципу допоміжності;
- ◆ кожна країна, відповідно до побажань розширити внесок у європейські просторові аспекти, враховує їх у своїй національній політиці (табл. 2.2).

Таблиця 2.2. Принципи Європейської політики просторового розвитку

Процесуальні цілі просторового планування	Розвиток	Врівноваження цілей	Збереження
СТРАТЕГІЯ	СТАЛИЙ РОЗВИТОК		
Сфери діяльності охоплення політикою просторового планування	Мережа урбосистем	Рівність доступу до інфраструктури та знань	Розумне управління та сталий розвиток європейської природної та культурної спадщини
Політичні заходи (запровадження політики просторового планування): <ol style="list-style-type: none"> 1) поліпшення просторового планування в країнах-членах ЄС; 2) підвищення рівня співробітництва між країнами ЄС; 3) налагодження співробітництва з країнами, які не є членами ЄС; 4) поліпшення координаційної політики ЄС (особлива роль комісій); 5) створення центру спостережень за просторовим розвитком; 6) підтримка пілотних проектів просторового планування у європейських регіонах. 			

Питання європейського просторового розвитку розглядали Європарламент, Економічний і соціальний комітет спільноти. Впродовж багатьох років при Європарламенті діяла комісія з регіональної політики і розвитку території.

У 1994 р. Асамблея європейських регіонів провела своєрідне анкетування щодо можливого міжрегіонального співробітництва, внаслідок чого у Страсбурзі було узагальнено пропозиції 135 регіонів із 21 країни.

У червні 1997 р. у Нурдвіку за головування Данії у ЄС на неформальній конференції міністрів ЄС, відповідальних за просторове планування, вперше запропоновано новий документ — Європейську перспективу просторового розвитку (European Spatial Development Perspective — ESDP). Це був «чорновий» варіант, який після обговорень, погоджень, пошуків консенсусу був офіційно поданий за головування Великої Британії в ЄС у червні 1998 р.

Досі просторове планування не було формальною сферою політик Європейської спільноти і про нього не йшлося у Маастрихтській



угоді, підписаній країнами-учасницями в 1991 р. Незважаючи на це, останніми роками зроблено істотні кроки до його регулювання на європейському рівні.

Сучасна просторова політика ЄС. Особливої просторової політики на європейському рівні не існує, проте багато політичних рішень на рівні ЄС мають важливий вплив на територіальний розвиток Європи. Вплив цих політичних рішень визначають певними критеріями, зокрема ефективністю:

- ◆ існуючих практик землекористування;
- ◆ економічних структур регіону;
- ◆ просторових структур (міських систем, інфраструктури);
- ◆ надходжень і виробничої здатності;
- ◆ регіональних заходів підтримки;
- ◆ просторово-диференційованих заходів підтримки громадськості.

Згідно з цими критеріями визначено такі політичні рішення, що мають найбільший територіальний вплив:

- 1) політику структурних фондів;
- 2) спільну сільськогосподарську політику;
- 3) транспортну політику;
- 4) транс'європейські мережі;
- 5) екологічне законодавство ЄС.

Рішення щодо формування землекористування, наприклад стосовно інфраструктури, мають вплив, який перебиває національні межі, тому транснаціональне співробітництво стає вкрай необхідним. Відчувається потреба більшого контролю над політичними рішеннями, що приймаються поза національними межами. Три фундаментальні цілі стосовно просторового розвитку в Європі переслідує просторова політика:

- ◆ економічні і соціальні зв'язки;
- ◆ сталий розвиток;
- ◆ збалансована конкурентність європейської території.

Виходячи з передбачень довготривалих напрямів майбутнього економічного, соціального і територіального розвитку, в найближчі роки ЄС перебуватиме під впливом таких чинників:

- 1) інтенсивнішого політичного співробітництва та наслідків поетапної економічної інтеграції Європи;
- 2) зростаючої ролі місцевих і регіональних органів влади, як і їх традиційної ролі в просторовому розвитку;
- 3) розширення ЄС.

Ці зміни, з одного боку, створюють ризик дисбалансу в Європі, але частково й нові можливості для прогресу. Територія ЄС досить велика і різноманітна, тому пропонується інтегрована, міжсекторальна стратегія її розвитку, що ґрунтується на розширенні зв'язків



країн-учасниць. Європейський Союз є не механізмом творення нової відповідальності й нового політичного поля діяльності, а скоріше координуванням існуючої політики і проявом зростання уваги до територіального виміру.

Європейський Союз окреслює три основні рушійні сили територіального розвитку в Європі.

Перша з цих сил поєднує більшість демографічних і урбанізаційних напрямів. Відносно невисокий рівень зростання населення (<0,5 %) зумовить нові зміни на регіональному рівні, пов'язані з необхідністю забезпечити достатній рівень сервісу на регіональному рівні. Більше того, старіння населення, зменшення частки молодих людей призводить до зміни у потребах в місцях проживання. Основним ефектом зростання міграції є збільшення населення і розподіл його на більш урбанізованих територіях, на яких переважно поселяються мігранти.

Друга — характерні напрями європейської економіки, які визначають нові економіко-географічні моделі території. Прикладом є розподіл великих, середніх і малих підприємств, інтернаціоналізація торгівлі в Європі, запровадження спільної валюти, подальший процес економічної лібералізації, нові комунікаційні технології.

Третя рушійна сила — екологічні аспекти. Йдеться насамперед про основні екологічні проблеми.

2.2.2. Рівні планування і типи планів землекористування окремих країн ЄС

Рівні планування землекористування. Рівні планування і типи планів землекористування, які існують у зарубіжних країнах, розглянемо на прикладі міського землекористування Німеччини. Baugesetzbuch (Федеральний кодекс будівництва, куди входить і земельне законодавство), що є основним законом планування міського землекористування у Німеччині, передбачає ступінчасту систему планування землекористування для кожного муніципалітету, яка охоплює:

- ♦ *Flachennutzungsplan* — F-план (підготовчий план землекористування) — підготовчий стислий огляд планування землекористування повної муніципальної області;

- ♦ індивідуальні *Bebauungsplane* — В-плани (обов'язкові плани землекористування), що, як правило, підготовлені тільки для малої кількості землеволодінь і які є засобом їх розвитку та мають обов'язкову силу.



Додаткові плани, у тому числі міські плани структури, програми забудови, плани сполучення тощо, можуть підготувати муніципалітети, якщо вони цього забажають. Проте ці плани не є обов'язковими.

Місцеві плани землекористування (F-план, B-план та інші додаткові плани) мають відповідати цілям всебічного ландшафтного планування і, зокрема, цілям плану забудови району. Федеральна земля є відповідальною за місцеве планування. Кожна із федеральних земель (крім міст-держав Бремена, Берліна і Гамбурга) поділена на підобласті (регіони), для яких підготовлені відповідні плани. Ці плани часто називають Regionplane, на півночі землі Північний Рейн-Вестфалія вони названі Bezirksentwicklungsplane, в Гессені та Нижній Саксонії — Regionale Raumordnungsplane. Крім того, муніципальні влади пов'язані рішеннями процедури схвалення плану, встановленої законом, що стосується проектів магістралей, залізниць, аеропортів тощо.

Система планування за допомогою місцевих органів влади найширше розвинена у Німеччині. Деякі інші країни мають подібні рівні планування, але надають більші повноваження регіонам (як, наприклад, у Бельгії) або центральному уряду. Греція, Португалія й Іспанія мають більш централізований рівень повноважень у цьому відношенні. Найбільш децентралізовані системи планування землекористування в Данії та Німеччині. Проте тенденція до децентралізації і регіоналізації є загальною, що може завершитися послабленням повноважень на місцевому рівні.

Складання планів землекористування і їхній зміст. F-план (підготовчий план землекористування) та B-план (обов'язковий план землекористування) приймає відповідальна за це муніципальна влада. У разі, потреби може створюватися адміністративна асоціація кількох муніципалітетів.

Головний предмет планів: визначення видів землекористування (використання під забудову тощо) і функціональне використання (житлові зони, індустріальні зони), робочі проекти (у плані щодо доріг загального користування і доріжок).

Рівні планування в державах-членах ЄС регулюються по-різному. Проте існує загальна структура землепорядного та містобудівного проектування, що починається з державного або місцевого планування, яке потім рухається до муніципального або місцевого рівня в процесі більшої точності і визначення. За винятком Франції й Ірландії, де існує тільки один план на муніципальному рівні, території муніципалітетів у ЄС заплановані на двох рівнях (як і в Німеччині): один план охоплює повну муніципальну область, детальне ж планування землекористування передбачає застосування різноманітних ступенів регулювання.



Дванадцять держав-учасниць ЄС відповідно до їхнього використання планів можна поділити на такі групи:

- ♦ країни (менші), що мають повне охоплення планом розвитку території (Данія, Люксембург), та інші, де замість планів можуть застосовуватися норми (наприклад, Німеччина, Греція, де право будувати в межах забудованих ділянок також існує, коли для них немає ніякого плану);

- ♦ у певних країнах планування є юридично категоричним, в інших від пропозиції можна відмовитися на основі інших важливих аргументів, незважаючи на те, що пропозиція відповідає нормам планування з землекористування. Подібні положення є у законодавстві Франції, Ірландії.

У деяких країнах пропозиції особливої складності можуть схвалюватися і без детального плану землекористування.

Можливість впливу громадськості на формування та зміст планів. У Федеральній Республіці Німеччині «Flachennutzungsplan» (підготовчий план землекористування) і будь-які «Bebauungsplane» (обов'язкові плани землекористування) мають бути доступними для громадського ознайомлення. Диспозитивні плани, підготовлені муніципальною владою, також привселюдно обговорюються впродовж підготовчого періоду і процедури прийняття (принаймні їх обговорюють представники громадськості протягом засідань ради). Їх видають після ухвалення в кількох копіях. У Німеччині F-план та B-план мають бути прийняті відповідно до процедури, встановленої у Baugesetzbuch (Федеральному кодексі будівництва), що також передбачає модифікацію цих планів. Участь громадськості у цих процедурах передбачається двома шляхами:

- ♦ громадяни мають бути відповідно поінформовані щодо цілей запропонованого плану на початку підготовки, у них повинна бути можливість висловити свою думку. Цього досягають за допомогою газетних повідомлень;

- ♦ коли план досяг форми, в якій міг би бути нарешті прийнятий обраними представниками влади, ознайомлення з ним має бути доступним громадськості впродовж місяця. Будь-яка особа може подавати пропозиції або висловлювати сумніви. Хоча муніципальна влада не зобов'язана враховувати ці пропозиції, вона повинна повідомити кожного, хто зробив пропозицію, про результати повторного розгляду.

Готовність забезпечувати громадськість попередньою інформацією щодо планів й індивідуальних пропозицій зростає в межах ЄС. У деяких країнах це має відношення тільки до планів, а не до індивідуальних пропозицій (наприклад, у Німеччині). В інших країнах (в Ірландії, Великій Британії) позивач повинен повідомити громадсь-



кість про дозволи на планувальні роботи, що часто робиться за допомогою газетних повідомлень. Громадські об'єднання знайомлять-ся з цими повідомленнями.

Процедура набуття планом чинності. У Німеччині муніципалітет потребує у середньому до трьох років для підготовки та прийняття В-плану (після всіх процедурних періодів — 14 етапів): інформування громадськості, участь усіх зацікавлених груп і влади в обговоренні з обраними представниками, ознайомлення громадськості, законодавче обґрунтування, що дає змогу прийняти план. Навіть найкоротші процедури тривають не менше, ніж рік. Плани, що стосуються складних ситуацій, можуть розглядатися більше ніж три роки.

Можливість відміни прийнятих планів. У Німеччині, коли план землекористування прийнято муніципальною владою і видано як такий, що має обов'язкову силу, можливу помилку муніципалітет може взяти до уваги впродовж року від публікації плану. Після року юридично виправляються деякі помилки, зокрема у формальних і процедурних вимогах підготування плану. Якщо муніципальна влада не підтверджує помилку, можна звертатися до адміністративного суду.

Практика експертизи планів землекористування судами поширена й у інших державах-членах ЄС. Більшість норм не дають змоги здійснювати таку інтенсивну експертизу, як в Німеччині. Скоріше за їх допомогою можна проводити експертизу процедур, задіяних у підготовці планів, і визначати відповідність технічним стандартам.

У ЄС загальною є тенденція збільшення ролі і внеску детального землекористування, що має обов'язкову силу, до контролю щодо розвитку міст. Прагматичні правила часто застосовують у Греції, наприклад, зводити будівлі дозволено в межах 800 м від центру поселення, яке не є традиційним поселенням і не знаходиться на узбережжі.

Регулювання планування землекористування. «Перехресне» регулювання в плануванні землекористування зростає в усіх державах ЄС. Зокрема:

- ♦ у Бельгії будь-яка особа може подати запит стосовно сертифіката містобудівного проектування визначеної ділянки, що забезпечує детальну інформацію про потенціальний розвиток землекористування;

- ♦ у цій самій країні, якщо власник починає неправомірну забудову, він може отримати пропозицію оплатити збільшену вартість ділянки, що є результатом неправомірної дії відносно муніципалітету, як альтернативу до знесення будівлі;

- ♦ також у Бельгії є громадське право запросити підготування детального плану землекористування за деяких обставин. У регіоні



Брюсселя певна частина землевласників може здійснювати запити щодо плану області, визначеної ними;

- ♦ у Великій Британії є не тільки відомі «зони підприємства», а й «спрощені зони планування», де проект будинку, що виконує прийнятий план зони, не потребує дозволу на планувальні роботи;

- ♦ у Люксембурзі муніципалітети готують тільки загальний план землекористування їхньої області. Наступні детальні плани землекористування має підготувати і подати індивідуальний інвестор чи забудовник на основі загального плану землекористування;

- ♦ у Нідерландах усі запропоновані проекти оцінюються місцевими естетичними (необов'язковими) комітетами проектів. Провінційні органи влади в Нідерландах можуть подати запит, щоб сусідні муніципалітети готували Structurplan (план структури) для приміських областей. Цей план не є ідентичним німецькому Flächennutzungsplan (план території) (підготовчий план землекористування), а залучає незалежний рівень планування землекористування між провінційним місцевим плануванням і місцевим плануванням землекористування;

- ♦ у багатьох країнах ЄС особи, що продають землю або будинки, повинні довести, що будь-які нові забудови відповідають нормам забудови і планування. Це дуже ефективний інструмент проти неправомірної зміни цільового використання.

Окремі тенденції є загальними, які характерні для всіх держав-членів ЄС. Можна виокремити три основні тенденції.

1. Експертиза і контроль щодо відповідності нормам і правилам більше схилиються не до суворих процедур схвалення, а до більшої відповідальності замовників будівництва і архітекторів (від яких вимагаються кошти на покриття страхування).

2. Муніципальні детальні або обов'язкові плани землекористування спрощуються й у той самий час передбачають спільну відповідальність замовників будівництва і муніципалітетів.

3. Громадськість стає дуже обізнаною і дошкульною щодо стандартів, які стосуються навколишнього природного середовища. Відповідно до цього тільки за допомогою суспільно доступної і справедливої інформації, а не таємниці й обману, державна служба може ефективно функціонувати.

Планування без участі громадськості більше немислиме. У Франції підготування загального (обов'язкового) плану землекористування контролюють громадський комітет на чолі з мером та залучені представники від усіх місцевих зацікавлених груп.

У багатьох державах ЄС сусіди і громадськість мають бути поінформовані щодо незакінченого чи закінченого проектів. Це часто відбувається за допомогою громадських повідомлень, наприклад



повідомлень за місцем проживання з рекламою надання дозволу на забудову.

2.2.3. Система планування землекористування у країнах ЄС

Німеччина. У Німеччині впроваджено кілька поколінь планів і програм, які в певний час послідовно введені як документи діючих концепцій розвитку та їх планування.

Плани розвитку земель існують у вигляді текстових і картових частин. Текстові частини містять планові норми, просторові карти конкретизують або тільки пояснюють їх. У текстах і на картах завжди конкретно подаються різні зобов'язання, які не належать до планових норм, вони не є обов'язковими і часом мають тільки пояснювальний характер.

Федеральні землі користуються різними концепціями. Поширеною є концепція централізованого поділу. Тобто центральна місцевість покривається сіткою, яка має надійно гарантувати забезпечення ресурсом населення на всіх рівнях у всіх куточках цієї території.

У Німеччині на першому місці кожного плану певної федеральної землі (в розумінні адміністративної області) стоять загальні завдання, принципи розвитку, кодифікована правова база. Земля Шлезвіг-Гольштейн, наприклад, має «Закон про принципи розвитку землі». Частково загальні принципи описано в законі, а частково внесено в плани та програми. Поняття «Програма» розуміють та формують дуже широко, здебільшого як вербальний (виражений усно) інструмент планування, а під планом розуміють конкретний графічний інструмент. Цієї відмінності на практиці, особливо в сфері планування землекористування, не дотримуються. Головна частина багатьох програм містить графіки, у багатьох планах є усні та абстрактні формулювання. Одним із центральних інструментів планування, який також часто вживають разом з такими поняттями, як плани та програми, є планування розвитку. Під плануванням розвитку розуміють просторове планування з відповідними фінансовими показниками та передбачуваними заходами.

Плани розвитку земель беруть участь у процесах становлення земель, регіонів, районів, у прийнятті їх законів. Таким чином обґрунтовуються та беруться до уваги інтереси всіх суспільних груп.

Дотримання законодавства є необхідною умовою у прийнятті основ та цілей планування землекористування як на державному рівні, так і на нижчих рівнях просторового планування. Встановлено закони, за якими здійснюється планування землекористування. Ор-



ганізації, які займаються розвитком земель і просторовим порядком, подають звіти. Періодичність виконання цих звітів становить 2 – 5 років, а зміст має відповідати вимогам вищого державного органу просторового порядку і містити:

- ◆ періодичні звіти про розвиток просторової структури;
- ◆ прогнозування та передбачення просторового розвитку;
- ◆ положення про планування землекористування на рівні земель/областей та регіонів;
- ◆ положення про просторово-важливе фахове планування;
- ◆ наміри та результати проведення заходів;
- ◆ інвестування в планові заходи.

Кадастр просторового порядку — картотека та реєстр, в яких подано роз'яснення планування і заходів планування. Цілі просторового порядку та планування землекористування обґрунтовані та підпасовані для підлеглих організацій.

Для впровадження цілей просторового порядку та планування землекористування в землях Нордгайн-Вестфален та Саарланд застосовують такий інструмент, як накази або вимоги планування. Громади або інші носії планування можна примушувати до врахування на їхніх територіях їхніх інтересів. Проте це швидше за все виняток, як правило застосовують формальні способи та методи організації планування за участю носіїв фахового планування та підлеглих. Кожен задум перевіряється на його сумісність із цілями просторового порядку та планування землекористування.

Землепорядні цілі просторово і часово конкретизуються. Управлінські дії відображені в планових законах та нормах і називаються *просторово-планувальними методами*. Водночас плани і програми землекористування є вирішальними інструментами просторового планування. За їхньою допомогою координується фахове управління плануванням. Заходи здійснюються так, що зміни принципів просторової структури та цілей просторового порядку і планування землекористування узгоджуються.

Розглянемо рівні просторового планування, які існують у Німеччині, де просторовому плануванню та порядку уряд і населення приділяють найбільше уваги з усіх країн Західної Європи, вважаючи, що *просторове планування* — це зміна, яка впливає не на стан або положення, а на розвиток. У Німеччині існують такі рівні:

- 1) федеральний просторовий порядок (державний рівень);
- 2) рівень федеральної землі;
- 3) регіональне планування;
- 4) місцеве планування (на рівні муніципальних утворень).

Просторове планування на рівні регіонів є початковим етапом розвитку планування землекористування. *Регіональне плануван-*



ня — це високофахове і високоорганізоване планування території планового регіону, при якому цілі просторового порядку та планування ландшафту вдосконалені за участю просторових і ділових комунальних планових носіїв та сформовані в концепції регіонального розвитку.

Носії регіонального планування розробляють на основі планів або програм землепланування за участю суспільних планових носіїв (тобто громадських спілок та об'єднань), регіональних планів (наприклад, регіонального плану просторового порядку), регіональних програм просторового порядку або районних планів розвитку.

Державні організації перевіряють плани на відповідність законній основі, тобто дотримання термінів, методів і способів та їх сумісність з цілями просторового порядку та землепланування. Отримання дозволу через вищі організації землеустрою (або через уряд земель) та ознайомлення громадськості надають плану обов'язкової сили.

Правовою основою для регіонального планування є закон про землекористування, плани, програми землекористування, а також інші фахові закони, правові та адміністративні положення. Планування регіонів певних земель полегшують, узгоджуючи їх між собою. Незважаючи на ці формальні правила, носії регіонального планування мають значну свободу дій. Зокрема, вони повинні:

- ◆ брати активну участь у встановленні цілей планування;
- ◆ стежити за впровадженням у життя цілей планування та просторового порядку;
- ◆ просторово та об'єктивно конкретизувати цілі землеустрою, особливо через доповнення та за потреби через постанови;
- ◆ просторово важливе планування передавати (якщо потрібно) після проведення заключних дій та отримання відгуків іншим плановим носіям;
- ◆ просторово та об'єктивно координувати комунальне та фахове планування території, регіону;
- ◆ консультувати та давати поради іншим плановим носіям.

Незважаючи на широкі планові повноваження, регіональне планування не має повноважень на територіальні переміщення та не має фінансових засобів, щоб реалізувати плани через впровадження заходів. Воно залежить від різних планових носіїв, особливо від муніципальних утворень та фахових планових носіїв, які можуть безпосередньо впливати на просторовий розвиток.

Існує таке поняття, як взяття до уваги зобов'язань щодо всіх суспільних планових носіїв, які не можуть змінювати та обговорювати цілі регіонального планування. Більше того, в деяких землях існують так звані узгоджені зобов'язання, на основі яких вищі організа-



ції землеустрою примушують підлаштовувати їхнє планування до ширших цілей землепроектування. На землі Північний Рейн-Вестфалія можна впливати на громади через узгоджені вимоги. Плани будівництва мають відповідати плану розвитку території (так тут називають регіональні плани).

Перше покоління регіонального планування в Німеччині належить до 60-х років XX ст. Воно сформувалося на трьох етапах:

- ◆ звіти просторового порядку;
- ◆ висновки просторового порядку;
- ◆ регіональні плани просторового порядку.

Звіт просторового порядку відображав існуючу просторову структуру з її багатозначними елементами та їх переплетіннями, а також тенденції розвитку. **Висновки просторового порядку** оцінювали принципи та цілі планування землекористування. З цих двох етапів походили цілі та заходи для регіону, які в текстовій і графічній формах відтворювалися в **регіональному плані просторового порядку**. Ця триетапна послідовність повинна була висвітлювати процес планування та мати здатність реалізовувати заходи. Нині характерною є інтеграція звіту просторового порядку, висновків та плану як окремих активних носіїв регіонального планування. Наприклад, під час просторових змін землепорядні висновки або способи та методи просторового порядку можна робити з відхиленням, оскільки за короткий час надрукований план може бути застарілим. Тому регіональний план безперервно оновлюється.

Особливе значення для розроблення та опису регіональних планів має участь муніципалітету, яка здійснюється за два етапи. На першому етапі муніципалітет повідомляє планових носіїв та організації про запрошення їх до планового подання. Потім зважуються всі претенденти (одні залишаються, інші вилучаються), тобто все відбувається за так званими виваженими принципами і після цього вже розробляються концепції розвитку для регіону.

З погляду структури, регіональні плани регламентовані та урегульовані в законах землеустрою, у планах розвитку земель або програмах, а також у правових розпорядженнях і наказах. Вони найбільше відповідають планам землекористування і в текстовій частині містять:

- ◆ загальні цілі розвитку регіону;
- ◆ конкретизовані концепції розвитку території;
- ◆ цілі для всіх територій суспільного планування (від охорони природи до житлових питань);
- ◆ цілі для окремих місцевостей або центральних регіонів.

У їхній структурі показано також послідовність чергування різних діючих регіональних планів.

Усі регіональні плани обов'язково містять схематичне зображення просторового конкретизування цілей землеустрою і є ядром усіх



наступних планів. У деяких землях центральні місцевості та райони зображуються на окремих, так званих структурних картах у масштабі 1 : 500 000 або 1 : 200 000. Вони відповідають плановим завданням землеустрою та властивим регіональному плану вимогам. На рівні земель установлюють також головні та центральні місцевості, їхні підцентри. Інші елементи простору відображують на картах використання простору. Наприклад, у Баварії карти «Населені пункти та їх постачання», «Ландшафти та відпочинок», в Гессені — карти «Населені пункти та ландшафт», а також «Дороги та постачання». У сільськогосподарських пріоритетних територіях принципову перевагу має сільськогосподарський користувач перед іншими просторовими претендентами, у водному господарстві — користувач ґрунтовими водами тощо. Отже, ми маємо справу з функціями переваг у просторі для зміни просторових користувачів.

Особливе значення має так звана «охорона вільного простору». Вона стоїть поряд із сільсько- та лісгосподарськими пріоритетними землями, особливо в густозаселених районах, і має екологічно вирівнянні та містобудівельні функції.

Іспанія з цього погляду має особливо цікавий досвід. Акт LS'92 («Закон про землі», ухвалений у 1992 р.) не змінив фундаментальних характеристик системи менеджменту землекористування, які були запроваджені в Іспанії ще у 1956 р. Система класифікації земель поділяє їх на три класи (рис. 2.1).

Рівні планування і плани землекористування:

1. Освоєні землі, тобто землі, які перебувають у вжитку, мають розвинену інфраструктуру, посилено використовуються людиною.

2. Придатні для освоєння, тобто землі, які можна використовувати тепер або в майбутньому. Вони можуть бути у двох формах:

а) землі, використання яких уже внесене до муніципальних планів протягом найближчих періодів (на два або чотири роки), на які поширюється дія програми генерального плану;

б) землі, які використовуватимуться в майбутньому. Точні терміни їх використання ще не визначено.

3. Непридатні для освоєння, тобто землі, на яких не проводиться і не проводитиметься господарська діяльність. Їх поділяють на дві категорії:

а) особливо охоронні території;

б) непродуктивні землі.

Система освоєння земель ґрунтується на загальнокомунальному плануванні й охоплює: генеральний план землекористування; допоміжні стандарти планування; якщо їх немає, то план розподілу меж освоєння земель.

Ці плани є обов'язковими правовими нормами в муніципалітетах, тому їх дія поширюється на всю територію муніципальних земель.



Загальномуніципальне планування діє згідно із системою класифікації земель при проведенні тих чи інших земельних операцій.



Рис. 2.1. Класифікація системи землекористування і муніципального планування в Іспанії

Існують різні плани господарського використання земель, які пропонують конкретні шляхи і етапи освоєння цих земель, відповідно до їх класифікації і природних умов. Ось деякі з них:

- ♦ План аналізу земель або частковий план застосовують тоді, коли йдеться про землі другої категорії (придатні для освоєння), які планується використовувати найближчим часом чи у майбутньому;



◆ Програму заходів щодо освоєння земель застосовують для аналізу земель, якщо ці землі визнано доцільними для розвитку у тій чи іншій сфері господарства;

◆ План просторового відновлення урбанізованих земель впроваджують, коли виконано положення Генерального плану щодо освоєння земель;

◆ просторові плани дають змогу розвивати інфраструктуру і основні системи землекористування, а також сприяють передачі громадськості непридатних для ведення господарської діяльності земель;

◆ План детального дослідження земель розробляють з метою наукового вивчення земель.

Якщо застосування головного планування не виправдане і недоцільне, то землі класифікують за індивідуальним Планом поділу меж освоєння земель.

Дія місцевих законів обмежується встановленими межами територій, які класифікують як освоєні землі, оскільки їх доступність та інфраструктура є сприятливими для їх використання та будівництва.

Решта муніципальних земель, що перебувають поза межами освоєних, є непридатними для ведення господарської діяльності і, зокрема, для забудови.

Класифікації земель згідно із Генеральним планом або допоміжними стандартами недостатньо для того, щоб можна було негайно розпочинати освоєння земель, а тому потрібно підготувати похідні плани, які сприятимуть ефективному розвитку і освоєнню земель. Генеральний план може бути директивно запроваджений лише на освоєних землях без розроблення інших планів. Для зручності виокремлюють різні типи освоєних земель (вони вказують, для яких потреб придатні певні земельні ділянки):

- ◆ землі сільськогосподарського використання (тип I);
- ◆ землі, призначені для забудови (II);
- ◆ землі, забудовані і розподілені на зони й райони (III);
- ◆ землі зелених зон, які містять відкриті простори та місця громадського відпочинку (IV);
- ◆ землі із розвинутою транспортною мережею (V);
- ◆ землі, що виконують охоронні та захисні функції, позитивно впливають на здоров'я людей, мають сприятливі умови для будівництва оздоровчих закладів (VI);
- ◆ землі, що мають зручну дорожньо-транспортну структуру та якісні комунальні умови (водопостачання, каналізаційні мережі, електричні мережі та ін.) (VII).

Освоєні землі. Щодо земель, які перебувають у складі освоєних земель, але мають свої специфічні проблеми, то їх врегульовує не



стільки Генеральний план, скільки План просторового відновлення урбанізованих земель.

Для земель, придатних для освоєння, Генеральний муніципальний план не буде доведений до кінця, поки не будуть виконані похідні плани.

Непридатні землі. У Генеральному плані закладено, що освоєння не відбуватиметься на непридатних землях. Ці землі можуть бути предметом «Просторових планів захисту і збереження природних екосистем».

Локальне планування освоєння земель має узгоджуватися з місцевим просторовим плануванням. Воно взаємопов'язане із координацією громадської діяльності і приватними підприємцями, метою діяльності яких є створення регіонально, соціально і економічно збалансованої системи розвитку земель. При такому плануванні найбільше використовують Просторовий національний план. Наступний рівень планів містить Просторовий план координації менеджменту земель.

Складання і призначення плану землекористування та його зміст. Фактично регіони мають законодавчу владу над розвитком земель, тобто кожен регіональний парламент може встановлювати адміністративні групи для розгляду і прийняття чи відхилення земельних планів. Проте державне законодавство з цього приводу також містить основні положення, які потрібно враховувати.

Процедура створення Генерального муніципального плану землекористування. Комплекс дворівневої процедури складається із підготовки і затвердження Генерального муніципального плану землекористування.

Перший рівень процедури розглядають на рівні муніципалітету (підготовча робота і затвердження). На цьому рівні в обговоренні можуть брати участь представники громадськості, звичайні громадяни, мешканці муніципалітету. Передбачається розгляд альтернативних планів, інформування громадськості та відкриті дискусії. Є можливість обговорення різних порад та аналізу впливу поданого проекту на території, що межують із тією, яка розглядається.

Другий рівень (остаточне затвердження) є компетенцією регіональної влади планування, або муніципальної адміністрації, яка затверджує план відповідно до регіонального законодавства. Проте регіональна влада може і не робити жодних виправлень чи змін, крім випадків, коли порушуються законодавчі акти.

Регіональна влада має право наполягати, щоб генеральні плани були складені за певний час. Якщо ця вимога не виконується, то регіональна влада може вилучити незавершений план і доопрацювати його самостійно.



Процедура створення похідних планів. Місцева влада відповідає також за підготовку похідних планів, програми заходів щодо освоєння земель, планів просторового відновлення урбанізованих земель і часткового плану.

Процедура створення похідних планів є аналогічною до створення Генерального муніципального плану. Її першим кроком є попереднє затвердження на рівні муніципальної влади. Відбувається інформування громадськості, потім — остаточне затвердження.

Щодо часткового плану та Плану просторового відновлення урбанізованих земель, то державний акт вносить пояснення згідно із думкою провінційних столиць, які мають понад 50 тис. жителів. У цьому разі муніципальні адміністрації відповідають за остаточне затвердження. Влада регіонального планування несе відповідальність за остаточне затвердження цих планів уже в муніципалітетах.

Задоволення прохання державної адміністрації про затвердження планів, звернене до муніципальних адміністрацій чи провінційних столиць, які нараховують понад 50 тис. жителів, не має ніякої сили в таких регіонах, як Каталонія, де регіональна влада відповідно до закону має право самостійно затверджувати чи відхиляти похідні плани.

Зрештою, саме муніципальна адміністрація відповідає за затвердження Плану наукового вивчення земель і проекту розвитку земель.

Земельні закони і зміст планування землекористування. Плани мають законний статус регулятивних стандартів, внутрішньо узгоджуються між собою і розташовуються в суворій ієрархічній послідовності. Найголовнішим у системі планування розвитку земель є Генеральний план або допоміжні стандарти планування. Один із них має бути підготовлений ще до розроблення похідних планів. Похідні стандарти підпорядковані Генеральному муніципальному плану. Зміст планів відповідає їхнім функціям:

- а) інтегрований менеджмент розвитку території муніципалітетів — функціям генерального муніципального планування;
- б) похідні плани відповідно мають функції планування рішень, взаємопов'язаних із різними класами земель.

Офіційний доступ громадськості до планів. Щойно затверджені плани землекористування публікуються в пресі. Кожен громадянин може їх прочитати і отримати додаткову інформацію у відділі зв'язків з громадськістю в муніципальному уряді.

Громадяни мають право отримати письмове повідомлення від муніципального уряду впродовж місяця після звернення у відділ зв'язків з громадськістю щодо найкращого використання землі, що перебуває у їхній власності.

Перед складанням плану проекту розвитку завершують попереднє планування. Відповідно до обставин, дозволи на забудову та



перерозподіл землі призупиняють на період, що не перевищує року, за який буде підготовлено план.

Якщо місцеве населення не погоджується з деякими пунктами Генерального муніципального плану або Плану просторового відновлення урбанізованих земель, то похідний план виносять для громадського аналізу впродовж 30 днів, щоб громадськість могла подати свої пропозиції та запитання або альтернативні плани.

Період від офіційного узгодження плану землекористування до набуття чинності. Найекстенсивніша процедура має завжди узгоджуватися з Генеральним муніципальним планом.

Процес розгляду і впровадження планів можна показати на прикладі похідних планів. Їх затвердження розпочинається з попереднього затвердження муніципальною адміністрацією впродовж трьох місяців після подання документації до муніципальних відділів з планування. Положення планів можна узгоджувати і затверджувати (попередньо) протягом року, проте це відбувається значно швидше. У наступні три місяці плани остаточно затверджують.

Данія. Сучасна кадастрова система країни ґрунтується насамперед на детальній інформації про кожную земельну ділянку.

Планування та контроль за розвитком землекористування. Акт планування покладає відповідальність за просторове планування на міністра навколишнього середовища, 14 регіональних та 275 місцевих рад. Цей документ набрав чинності в 1992 р. і є ви-током реформи 1975 р. у сфері планування та адміністративної реформи 1970 р.

Характерною ознакою системи планування в Данії є обов'язкові для регіональної та муніципальної влади встановлення, введення в дію, зміна елементів системи планування та встановлення регулювання на використання земельних ресурсів на територіях, на які поширюється її компетенція. Плани змінюються кожні чотири роки.

Цілі планування:

1) переконатися, що планування синтезує інтереси суспільства щодо просторового розподілу та використання землі;

2) переконатися, що планування сприяє захисту навколишнього природного середовища та природних ресурсів у державі, беручи до уваги неможливість втручання в установлений розвиток суспільства та повагу до умов людського життя.

Очевидно, що процеси планування є дуже політизованими, тому їх основою є публічне обговорення та врівноваження протилежних інтересів.

Основи планування. Основним елементом системи планування є поділ країни на три зони: міські, сільські та рекреаційні. У міських та рекреаційних зонах розвиток дозволяється в межах планування, встановленого поточним регулюванням. У сільських зонах, на які



припадає майже 90 % території, розвиток або інші зміни використання землі, які не стосуються сільського господарства, заборонені або потребують спеціального дозволу, узгодженого з плануванням і зональним регулюванням. Передача сільських територій у міські передбачає виконання юридично обов'язкових місцевих планів та визначення майбутнього розміру податку на землю, який сплачуватиме власник нерухомості після зміни типу землекористування.

Датська система планування має значно децентралізовану трирівневу структуру, що охоплює такі рівні: національний, регіональний та місцевий. Управлінська компетенція перенесена переважно на регіональний та особливо місцевий рівні. Система планування ґрунтується на основних принципах контролю, планові рішення на нижчих рівнях не повинні суперечити плановим рішенням вищого рівня. Зміст та цілі планування різні на трьох адміністративних рівнях (табл. 2.3).

Таблиця 2.3. Зміст і цілі планування на адміністративних рівнях в Данії

Політичні інструкції			Політичні інструменти		
Рівень	Влада, до компетенції якої належить планування	Кількість мешканців	Вид планів	Опис	Юридичний вплив
Національний	Міністерство навколишнього середовища	5 млн	Перспектива національного планування	Нормативні документи, карти, загальне керівництво	Консультативний
			Звіт національного планування	Письмові розпорядження	Консультативний
			Директиви національного планування	Карти, юридичне забезпечення, розповсюдження	Максимальне використання органів місцевої та регіональної влади
Регіональний	14 регіональних рад	У середньому 350 тис.	Регіональні плани, які змінюються кожні 4 роки	Нормативні документи, карти та регулювання землекористування	Максимальне використання органів місцевої та регіональної влади
Місцевий	275 муніципалітетів	У середньому 20 тис.	Регіональні плани, які змінюються кожні 4 роки	Нормативні документи, карти та регулювання землекористування	Максимальне використання органів місцевої та регіональної влади
			Місцеві та окружні плани	Карти та деталізоване регулювання використання землі	Максимальний вплив власників землі



Основи політики планування. На *національному рівні* нормативні документи уряду щодо політики планування подано переважно в доповіді з питань національного планування, яку міністр навколишнього середовища подає на розгляд парламенту після кожних виборів. Доповідь з національного планування 1992 р. розглядалася як стратегія розвитку Данії до 2018 р. на основі аналізу принципових цілей Данії в процесі загальноєвропейського розвитку. Ця доповідь визначає стратегічні цілі та дії стосовно планування міст, руху, туризму тощо та міжнародних відносин.

Міністр навколишнього середовища може також втручатися в процеси планування на місцевому рівні. До його компетенції належить введення в дію обов'язкових директив національною планування з метою впровадження нормативних документів у галузі планування.

На *регіональному рівні* регіональні плани охоплюють нормативні документи, карти та регулювання з питань управління земельними ресурсами і розробляються з урахуванням особливостей розвитку конкретного регіону. Плани мають містити: регулювання для міст, розташування великих публічних споруд, великих торговельних центрів, основних магістралей і споруд інфраструктури, розміщення найбільших підприємств та корпорацій, на які поширюються спеціальні вимоги щодо навколишнього середовища, і отже, регулювання з використання сільських і рекреаційних земель та охорони навколишнього природного середовища.

На *місцевому рівні* муніципальні плани розробляються на основі нормативних актів, карт регулювання з управління земельними ресурсами, оцінювання теперішнього та майбутнього використання землі, економічних ресурсів з обов'язковим урахуванням місцевих детальних планів. Плани зумовлюють майбутній розвиток муніципалітету щодо умов житла та праці, а також охорони довкілля, розвиток будівельної інфраструктури та надання державних і приватних послуг.

Плани здійснюють за допомогою двох основних функцій:

- ◆ політичного інструменту як стратегічного елементу контролю розвитку та використання навколишнього середовища;
- ◆ юридичного інструменту як взірця управління землекористуванням.

Муніципалітети мають право та обов'язок втілювати місцеві детальні плани. Ці обов'язкові місцеві плани містять карти та детальне регулювання землекористування на невеликі території. Місцеві детальні плани складаються з метою втілення в життя концепцій розвитку та надходження капіталовкладень. Місцеві влади можуть також розробляти такі плани, якщо є потреба у детальному регулюванні. Плани мають силу закону і, отже, є обов'язковими для вико-



нання землевласниками, але вони стосуються лише майбутніх транзакцій.

Забезпечення та управління планами. Регіональні, муніципальні та детальні місцеві плани мають подаватися на загальне обговорення, перевірку та затвердження до остаточного впровадження. Це забезпечує участь громадськості в плануванні на всіх рівнях. Проте не існує права на апеляцію або особисте тлумачення змісту обов'язкового місцевого плану, введеного в дію. Остаточне введення планів у дію здійснюють відповідні державні та місцеві ради. Після цього не передбачається жодної компенсації землевласникам за будь-які обмеження розвитку, зумовлені цими планами.

Процедури участі населення, згадані вище, відповідають вимогам законодавства. Якщо проект розвитку повністю відповідає вимогам введеної в дію регуляції планування, то не буде ніяких затримок щодо його впровадження. Контроль за відповідністю прийнятих регулювань планування виявляється в наданні дозволів на будівництво. Регулювання, що вводяться системою планування, мають, як правило, характер обмежень. Система може попередити небажаний результат розвитку, проте вона не може гарантувати, що бажаний результат розвитку буде в потрібний час і в потрібному місці, оскільки наміри планування реалізуються здебільшого через приватний розвиток.

Якщо проект не відповідає прийнятій системі планування, то або будуть дозволені незначні відхилення, або його буде перероблено для подальшого впровадження. Цей процес передбачає участь громадськості, а можливості розвитку визначаються місцевими радами.

Зрештою, результатом процесів планування є не безпосереднє планування документів, а загальний результат стану речей. Система здійснює контроль відповідного розвитку, який виявляється в наданні дозволів на будівництво, на певне галузеве використання землі. Відповідність системі планування доводиться безпосередньо цим наданням. Це дає можливість контролювати стан і розвиток навколишнього середовища.

Контроль системи планування передбачає також доступність банку даних відповідних видів землекористування. Метою процесів планування є не тільки синтез інтересів місцевих громад, а й контроль за існуючим та подальшим розвитком і використанням землі. Призначення системи планування полягає ще в поєднанні інтересів суб'єктів приватної власності та суспільних інтересів. З цього погляду кадастрова ідентифікація приватних маєтків і пов'язана з ними інформація про власність, заставу, оцінку відіграє надзвичайно велику роль.



Контроль планування землекористування. Система контролю планування ґрунтується на загальних принципах контролю: плани нижчого рівня не повинні суперечити планам вищого. Регіональні ради відповідають за регіональне планування, наголошуючи на регіональній інфраструктурі та локальних інтересах сільської місцевості. Муніципальні ради здійснюють муніципальне планування, яке полягає у виданні локальних рішень та розвитку сільської місцевості.

Місцеві ради також відповідають за детальне планування підвідомчих їм територій, за надання дозволів на будівництво, яке є результатом контролю системи планування. Міністр навколишнього середовища може впливати на планування на регіональному та місцевому рівнях, видаючи накази та надаючи інформацію громадськості, а також безпосередньо здійснюючи його регулювання.

Система контролю планування підтримується такими ділянковими актами використання землі: регулювання сільського господарства; захисту навколишнього природного середовища; дорожнього управління; забезпечення водою тощо. Виконання цих актів використання землі забезпечує центральна та місцева влада з урахуванням програм використання землі, які ґрунтуються на загальних засадах розвитку на регіональному і місцевому рівнях.

Більше того, система контролю планування функціонує на основі даних про використання землі, таких як: кадастровий реєстр, реєстр оцінювання нерухомого майна, будівельний та житловий реєстри. Ці реєстри сформовано з метою організації мережі взаємопов'язаних підсистем, які пов'язані з кадастровими та топографічними картами (табл. 2.4).

Таблиця 2.4. Датський підхід до використання планів землекористування в управлінні

Законодавча основа забезпечення землекористування	Контроль за навколишнім середовищем. Управління землекористування	Інформаційна основа даних із землекористування
Галузеві акти: сільського господарства, охорони навколишнього середовища, охорони природи та будівництва, дорожнього управління тощо Галузеві програми використання землі	Планування контролю: структура планів на державному та місцевому рівнях (локальні та належні їм плани) підрозділ дозволів на будівництво, ділянкове використання землі Впровадження та розвиток	Кадастр, реєстрація землі, реєстр оцінювання, реєстр будівництва та житла тощо Топографічні та технічні карти Просторова інформаційна система

Нідерланди. Розуміння значення планування і, зокрема, способу його втілення в життя значною мірою визначається соціаль-



ними і культурними чинниками. Саме вони є причиною того, що різні суспільства мають різні ідеї щодо найпридатніших шляхів планування. Теорії планування, як правило, застосовують у кожному суспільстві, але ці теорії пристосовують відповідно до соціальних та культурних обставин. У Нідерландах соціальні, культурні та територіальні обставини зумовили великий вплив держави на планування, особливо в порівнянні його з плануванням в інших країнах Західної Європи. Цей вплив посилений значним за обсягом законодавством у сфері планування, яке набагато полегшує його. Державний вплив, звичайно, не єдина причина існування такого законодавства, адже головним є збалансоване і «прозоре» планування з певних важливих напрямів. Деякі з цих напрямів розробляють у відокремлених сферах планування, інші потребують узгодженого планування.

Взаємозв'язки між плануванням простору, довкілля та водного менеджменту. У Нідерландах основою для найважливіших планів з довкілля є три закони планування:

- ◆ Закон та постанови про планування простору;
- ◆ Закон про менеджмент довкілля;
- ◆ Закон про водний менеджмент.

Ключові ознаки систем планування подано в табл. 2.5, а взаємозв'язки показано на рис. 2.2 у розрізі різних рівнів планування.

Таблиця 2.5. Основні ознаки систем планування простору, довкілля і водного менеджменту в Нідерландах

Система планування	Цілі системи планування	Юрисдикція	Основні ознаки плану	Період перегляду, років ¹
Просторове планування	Якість фізичного довкілля та просторовий розвиток	Держава	Центральна просторова політика: стратегія просторового розвитку в сільських та міських місцевостях Ключові рішення планування, пов'язані з національним урядом	Вказано в плані
		Провінція	Регіональний розподіл землекористування Стратегія просторового розвитку Узгодження з планами довкілля та водного менеджменту	10
		Муніципалітет ²	Деталізований розподіл землекористування План зонування для громадян, фірм	1



Система планування	Цілі системи планування	Юрисдикція	Основні ознаки плану	Період перегляду, років ¹
Планування довкілля	Захист довкілля	Держава	Центральна екологічна політика Стратегія досягнення цілей Обов'язкова щорічна програма дій	4 + 2
		Провінція	Головна політика провінцій Розміщення зон захисту води, зон тиші та зон захисту ґрунтів Обов'язкова щорічна програма дій Узгодження з провінційними планами розвитку територій та водного менеджменту	4 + 2
		Муніципалітет	Факультативний стратегічний план Обов'язкова щорічна програма дій	Вказано в плані
Планування водного менеджменту	Координований і функціональний водний менеджмент	Держава	Глобальний розподіл функцій державних вод Національні якісні та кількісні цілі (у тому числі повені) Стратегії з цих цілей	4 + 4
		Провінція	Розподіл функцій для водних систем Стратегії з цих цілей Узгодження з провінційними планами простору та довкілля	4 + 4
		Департамент водного господарства	Детальний розподіл функцій Операційна структура для діяльності департаменту	4 + 4 ³

¹ Період, визначений законом; кількість років після знака «+» вказує на можливість продовження періоду ревізії.

² Фактично існує два типи плану для юрисдикції муніципалітету: зональний і регіональний. Регіональний план менш деталізований, ніж зональний, має більше стратегічних ознак і є складовою просторовою плану.

³ Фактично період перегляду для плану водного менеджменту зазначено в директивах провінцій; більшість директив вказують період «4 + 4» роки.

Система планування в Нідерландах є децентралізованою. На провінційному рівні «провінційний план» реалізує провінційну політику щодо планування міст і сіл.

На місцевому рівні існує кілька форм плану землекористування:

- ♦ структурний план — показовий міський та сільський план, який забезпечує управління плануванням для територій, що охоплюють кілька муніципалітетів;

- ♦ муніципалітет може також розробляти структурний план для всієї своєї території чи великої її частини;



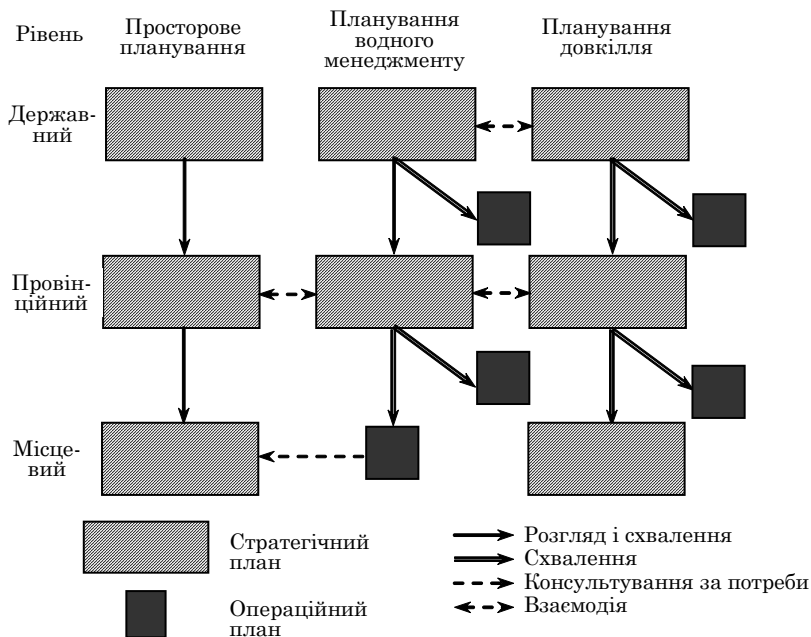


Рис. 2.2. Взаємодія між системами планування в Нідерландах

♦ план розміщення, або план землекористування, призначений для сільських чи урбанізованих територій.

При розробленні місцевих планів землекористування беруть до уваги провінційне та державне управління плануванням. Усі плани розробляють відповідні міністерства. Вони є частиною національної державної політики.

План провінції та план зонування розробляє влада провінції. Ці плани є частиною реальної державної політики.

План розміщення готує муніципальна рада. Він охоплює планування заселення, інфраструктури індустриальних, рекреаційних територій, сільського господарства, портів тощо. Цей план визначає функції землекористування та інші важливі сторони діяльності муніципалітету.

Розробляти структурний план не обов'язково. Його може готувати один муніципалітет для всіх частин території або кілька муніципалітетів, які діють разом. Цей план містить загальний опис бажаного довготермінового розвитку та його фаз разом з картами та поясненнями.



Усі плани землекористування доступні для громадськості. Структурний план може піддаватися громадській інспекції, так само, як і будь-які інші документи політики землекористування.

У процесі підготовки плани обговорюють обрані представники муніципальної ради. Думку громадськості часто беруть до уваги під час публічних слухань, які організовує муніципалітет.

Після того як план набуває форми, в якій його може прийняти муніципальна рада, він зазнає суспільної інспекції впродовж місяця. Кожен громадянин може заявити про свої заперечення та пропозиції.

Муніципальна рада не зобов'язана враховувати ці пропозиції та заперечення, але має інформувати суспільство чи персонально особу, яка їх висунула, про результати розгляду та причини відмови або прийняття пропозиції.

Особа, чій пропозиції або заперечення було відхилено, може продовжувати апелювати спочатку до провінційної влади, а пізніше до департаменту диспутів ради держави, яка є найвищим незалежним судом з адміністративною юрисдикцією. Про схвалення плану громадськість інформується через публікацію в офіційній пресі.

Період прийняття «плану розміщення» може становити від 10 до 15 місяців. Він охоплює всі процедурні стадії: від суспільної інспекції до провінційного затвердження. Заперечення проти вже прийнятого плану державна рада може розглядати протягом року.

З наведених табл. 2.5 і рис. 2.2 можна зробити висновок про деяку схожість між цими системами:

- ◆ усі плани впливають на фізичне довкілля;
- ◆ усі плани націлені на забезпечення діяльності в суспільній сфері, а оскільки плани є продуктом демократичних контрольованих організацій, вони охоплюють великий обсяг інтересів;
- ◆ три системи планування розробляють плани для кожного державного рівня.

Ця схожість свідчить про потребу координування планів. Рис. 2.2 ілюструє схему взаємовідносин між системами планування та всередині них.

Подальший огляд систем просторового і водного планування показує, що відмінності з'являються через різні цілі планування (структурний просторовий розвиток проти утвердження функцій водних систем) і законний статус планів. Має значення також професійна підготовка та сприйняття проектувальників.

Засвоївши основні ознаки нідерландських систем планування, можна детальніше проаналізувати плани водного менеджменту та просторові плани на місцевому рівні.

Основні характеристики плану водного менеджменту передбачають:



◆ забезпечення плану діяльності (місцевого) департаменту водного господарства; цей план показує, які заходи департаменту слід вживати для виконання завдання;

◆ план повинен урахувати провінційний план водного менеджменту, який має більш стратегічні ознаки та розподіляє призначення і функції води. Наприклад, первинною функцією ріки може бути судноплавство або її можна використовувати для сільського господарства. Ці функції детально розробляє департамент.

Основні характеристики плану зонування:

◆ муніципалітет використовує план як основу для видачі ліцензій на будівництво (ліцензії перебувають під юрисдикцією Закону про просторове планування);

◆ розподіл землекористування; закон не робить істотної різниці між землекористуванням і водокористуванням, тобто земля передбачає також воду;

◆ цей план призначений для громадян і компаній;

◆ розробляючи план зонування, муніципальна влада за потреби може консультуватися з департаментом водного господарства.

Із характеристик планів зонування можна зробити такі висновки:

◆ для однієї і тієї самої місцевості обидва плани враховують інтереси всіх груп і намагаються збалансувати їх при розподілі землекористування;

◆ лише план зонування призначений для участі в обговоренні громадян: громадяни можуть апелювати тільки щодо плану зонування, але не щодо плану водного менеджменту;

◆ виконання плану водного менеджменту покладене на департамент водного господарства.

План водного менеджменту для департаменту водного господарства та план зонування для муніципалітету дають можливість для заснування узгодженої політики з цих питань. З цього випливає, що різні аспекти політики, важливі для фізичного довкілля, можуть розвиватися через два окремі інструменти. Важливою передумовою створення узгодженої політики є координування змісту цих двох планів.

Практичні аспекти планування. З'явилися істотні проблеми, які могли б завадити координації планів. Однією із проблем є те, що для однієї і тієї самої території планування відбувається різний поділ: план зонування розрахований на сільськогосподарське землекористування, тоді як план водного менеджменту приділяє увагу функції охорони природи. В табл. 2.6 зазначено їхні відмінності.

Поміркованіший приклад дисгармонії показано в табл. 2.7. Термінологія однакова в обох планах, проте в огляді цілей можна виявити певні відмінності. Виконання планів на такій основі може



зумовити проблеми інтерпретації. Наприклад, виходячи з плану зонування, ліцензію на будівництво чи дозвіл на сільськогосподарську діяльність може бути видано, тоді як департамент водного господарства вважає за доцільне в тому самому місці підняти рівень ґрунтових вод з метою забезпечення охорони особливих ознак природи.

Таблиця 2.6. Відмінності у загальних цілях між просторовим планом і планом водного менеджменту

Тип плану	Місцевий рівень		Провінційний рівень	
	План зонування	План водного менеджменту	План зонування	План водного менеджменту
Опис землекористування або призначення	Сільськогосподарська зона	Вода для сільського господарства і природи (без фільтрації)	Водночас сільськогосподарське використання і охорона природи	Розрахунок кількості води у зв'язку з охороною природи в нижній течії
Мета	Продовження сільськогосподарського землекористування. Заснування нових ферм (за дозволом). Захист існуючих ландшафтів через дозволи на будівництво	Охорона основних стандартів якості води і реставрація особливих цінностей через ізоляцію та/або підтримання високого рівня води; наскільки можливе поєднання з сільськогосподарським використанням. Розвиток нешкідливих для природи каналів	Політика для цих площ спрямована на продовження та розвиток сільськогосподарського використання, беручи до уваги цінність природи та ландшафтів	Рівні води, які захищають чутливу природу в нижній течії; така кількість і координація розміщення поверхневих вод, яка б захистила природу в нижній течії
Порівняння цілей	Немає координації, потенційний конфлікт: державний план потенційно націлений на продовження сільськогосподарського використання, тоді як план водного менеджменту, хоча і не виключає цієї функції, спрямований на розвиток і реставрацію природних цінностей		Немає координації, потенційний конфлікт: хоча регіональний план бере до уваги взаємозв'язки з природними цінностями, рівні води, націлені на захист природи в нижній течії (як показано в плані водного менеджменту), будуть заважати сільськогосподарському землекористуванню	

Існування різних типів планів дає можливість запровадити узгоджену політику довкілля в сільських місцевостях, на якій і муніципалітет, і департамент водного господарства можуть засновувати свою діяльність, проте за неузгодженої координації планів результатом буде їх розходження.



Таблиця 2.7. Відмінності у розподілі землекористування та призначення між просторовим планом і планом водного менеджменту

Тип плану	Місцевий рівень		Провінційний рівень	
	План зонування	План водного менеджменту	План зонування	План водного менеджменту
Опис землекористування або призначення	Сільськогосподарське використання	Вода для сільськогосподарського використання	Водночас сільськогосподарське використання і охорона природи	Вода для сільськогосподарського використання і природи (фільтрація води)
Мета	Продовження сільськогосподарського землекористування. Заснування нових ферм (за дозволом). Захист існуючих ландшафтів через дозволи на будівництво	Захист якості води, оптимізація надлишку чи нестачі води, підтримання рівня поверхневих вод, розвиток каналів, ізоляція особливих природних елементів	Політика для цих площ сформована на продовження та розвиток сільськогосподарського використання, беручи до уваги цінність природи та ландшафтів	Рівні води, спрямовані на охорону та реставрацію особливих природних цінностей і, наскільки можливо, підтримування рівня поверхневих вод, зрошення тощо
Порівняння цілей	З плану водного менеджменту випливає, що сільськогосподарське використання води також передбачає дві підцілі з розвитку природи, які не зовсім покриваються державним планом		З цілей цих двох планів видно різницю в пріоритетах: план водного менеджменту спрямований на підтримання природного рівня води, тоді як регіональний — на розвиток сільського господарства	

Ці труднощі спричинені відмінностями в законах і процедурах, організації та менеджменті, а також в цілях планування.

Традиційно планування водного менеджменту та простору здійснюють різні департаменти. Різна основа планування призводить до розриву між цими двома сферами. Для департаменту водного господарства і муніципалітету це є також інституційною проблемою, оскільки вони є окремими організаціями.

Поверхневі та підземні води є динамічними, вони течуть, тоді як земля і ґрунт залишаються нерухомими. Така відмінність цілком зрозуміла, проте зумовлює різні підходи при визначенні завдання планування. Це пов'язано також з професійною основою та підготовкою планувальників. Загалом фахівці, які працюють у водному менеджменті, мають технічну освіту, тоді як працівники просторового планування — гуманітарну. Це призводить до різних підходів при плануванні методології і процедур.

Шляхи поліпшення координації систем планування. Існування трьох систем планування ускладнює злагоджене планування, але, з іншого боку, воно створює більше можливостей для реалізації політики: три закони мають більше інструментів ніж один.



Однак на практиці розходження в теорії та методах планування створюють нечіткість у реалізації політики.

Для досягнення кращої координації вважають за потрібне підтримувати та заохочувати розвиток нових концепцій планування. Концепцією, яка може використовуватися як у водному менеджменті, так і в плануванні землекористування, є системний підхід до всіх ресурсів. Використання такої концепції для обох типів планів дасть змогу досягти цілей планування (земле- і водокористування).

Іншою «ною» концепцією є територіально орієнтований підхід, згідно з яким об'єктом планування є не земля чи вода, а проблеми певної території. Відправним пунктом такої методології планування є розгляд інтересів цієї території: чи враховуються інтереси людей, що проживають у цьому районі, чи потрібно їх захищати, чи мають вони особливі бажання та чи можуть ці бажання бути задоволені? Якщо може бути досягнутий консенсус, то можна розробляти всебічний план. Завершальним кроком є підготовка планів з водного менеджменту і землекористування відповідно до принципів та цілей загального плану.

У Нідерландах системи планування довкілля, простору та водний менеджмент пов'язані між собою через вплив на довкілля. Це доведено на державному, провінційному та місцевому рівнях. Проте взаємозалежності між цими трьома сферами планування потребують розвитку узгодженої політики через координацію планів.

Велика Британія. Законодавчі межі для підготовки планів розвитку («development plans») у Великій Британії та Північній Ірландії становлять закони міського та сільського планування (1947–1990) і Закон про планування і компенсацію (1991 р.).

До планів розвитку землекористування належать:

- ◆ структурні плани;
- ◆ місцеві плани;
- ◆ місцеві плани мінералів та місцеві плани відходів;
- ◆ одиничні плани розвитку.

За винятком основних міст Англії і Уельсу, а також повсюдно в Шотландії та Північній Ірландії існують дворівневі плани розвитку: перший рівень — державний, другий — місцевий.

Структурні плани землекористування виконуються для цілих великих адміністративних одиниць регіонального масштабу, а локальні забезпечують детальне планування землекористування і розвитку земель на районному рівні.

Місцеві плани мінералів забезпечують детальну політику для розвитку мінеральних ресурсів і їхніх відходів. Місцеві плани відходів забезпечують детальну політику щодо усунення сміття та інших відходів.



Планування землекористування і екологічні ризики. В основних містах (так званих столичних територіях) розробляють окремі індивідуальні плани, які є поєднанням структурних і місцевих планів.

Планування землекористування у Великій Британії відіграє важливу роль в управлінні екологічними ризиками. Екологічна політика країни передбачає конкретні заходи оцінювання з метою управління та контролю за відчутними загрозами здоров'ю та якості довкілля.

Планування стосується управління ризиками, оскільки екологічні ризики мають просторові наслідки. Здатність регулювати просторове розміщення джерел ризику було і продовжує бути головним інструментом політики в цій сфері.

Однією з головних небезпек є зберігання чи використання токсичних, вибухово- чи вогненебезпечних речовин, які у разі надзвичайної ситуації можуть негативно впливати на місцеве населення та прилеглі території. Такі надзвичайні ситуації трапляються рідко, але потенційний ризик чи загроза демонструється кількістю основних потенційних катастроф та меншою мірою випадками на окремих територіях Великої Британії.

Території, що є потенційно небезпечними, поширені в усіх частинах країни, проте найнебезпечнішими є території з високою концентрацією підприємств хімічної та нафтохімічної промисловості.

Роль планування у процесі контролю основних небезпечних ризиків є досить вагомою. Якщо, незважаючи на всі заходи безпеки, надзвичайна ситуація, що передбачає викид шкідливих речовин, виникає, то було б краще, якби кількість людей, яка проживає чи працює на прилеглій території, була меншою, а не більшою.

Політичне визнання ролі планування в процесі контролю за основними небезпечними ризиками було ще у 1972 р. Однак проблема планування полягає у тому, що інформація про існуючі ризики є недостатньою, контроль за новими ризиками обмежений.

Забруднення земель призводить до ризику пошкодження здоров'я людей та якості довкілля, внаслідок наявності токсичних, вогненебезпечних чи вибухових речовин. Ця загроза може виступати в таких формах:

- ◆ викид шкідливих речовин у водойму;
- ◆ концентрація токсичних речовин у рослинах;
- ◆ вибух метану.

Багато видів діяльності можуть призвести до забруднення. До таких видів діяльності належать:

- ◆ розміщення відходів;
- ◆ виробництво газу;
- ◆ виробництво метану;



- ◆ видобування вугілля.

Усі ці види діяльності здійснюються у Великій Британії впродовж тривалого часу. Саме з цієї причини значною є проблема забруднення земель у Великій Британії.

Планування потенційно може бути використане:

- ◆ для здійснення певних заходів поза межами забруднених територій;
- ◆ для дослідження та усунення забруднення перш ніж певні заходи будуть здійснені;
- ◆ для контролю технології будівництва з метою обмеження впливу небезпечних газів.

Першою спробою розв'язати проблему забруднення земель були рекомендації уряду Великої Британії у 70-х роках XX ст. Вони мали намір забезпечити технічне впровадження найкращої практики поводження із забрудненими територіями різних видів, за умови, що такі території є визначеними. У той час вважалося, що забруднення землі є питанням сировинного планування. Проте ціла низка ключових питань залишилися нерозв'язаною, у тому числі те, яким чином забруднені землі мають бути ідентифіковані і хто повинен нести витрати на очищення.

Ці проблеми були висвітлені в критичних доповідях Королівської комісії з питань забруднення довкілля. Палата громад у 1990 р. обрала комітет з питань довкілля. Це зумовило серйозніший погляд уряду на законодавство і в акті з питань захисту довкілля, що був прийнятий у 1990 р., було зроблено застереження, які потребували створення реєстрів потенційно забруднених зон. Пропонувалося створення екологічного агентства як дорадчого центру та центру експертизи, в якому місцева влада відігравала б ключову роль у питаннях забезпечення і планування процесу ухвалення рішень.

Незважаючи на ці пропозиції, до цього часу не існує реальної структури, яка б займалася питаннями забруднення землі у Великій Британії (на відміну від інших країн Європи).

Місцева влада з питань планування дотримується політики, яка полягає у спробі поділу визначення забрудненої землі та землі, що потребує негайного очищення та підтримується грантами на її відтворення.

Основний тиск на планування землекористування чинить обмежена можливість змінити моделі землекористування. Дуже мало нових джерел промислових ризиків виникає кожного року. Небезпечні території існують роками, вони утворилися задовго до того, як почав здійснюватися певний контроль за ризиками. Забруднення землі у Великій Британії було спричинене забрудненнями та розміщенням відходів ще у XIX ст. Забруднена земля здебільшого була забудована, незважаючи на ризик для здоров'я населення.



Визначення ризику є початковою стадією управління ризиком. Визначення потенційного джерела ризику свідчить про те, що він вартий уваги. Отже, для планування землекористування визначення того, що утворює джерело ризику, є дуже важливим для розмежованого планування.

Складність у визначенні ризику виникає внаслідок непевності в науковому оцінюванні можливих нещасних випадків та факту, що зберігання та використання небезпечних матеріалів може бути «прихованою» за нешкідливою ззовні діяльністю (наприклад, при очищенні води використовується хлор).

Основні небезпечні речовини визначені в законодавстві Великої Британії у спеціальному списку. Якщо, наприклад, діяльність передбачає зберігання більш як 10 т хлору, то потрібно застосовувати відповідний контроль.

Зміни у визначенні зон ризику є проблематичними. Території визначаються як ризикові чи не ризикові, незважаючи на їх розміщення чи наближення до населення.

2.2.4. Підходи до планування землекористування в США і Нідерландах

Передумовою успішного обміну ідеями між державами є взяття до уваги та врахування критичних відмінностей країн. Навіть тоді, коли неможливий такий обмін, міжнародні порівняння є цінними для вивчення політики і практики на основі досвіду інших країн.

Спільні та відмінні характеристики в різних країнах є корисними для того, щоб зрозуміти, чому певні зміни або процедури вважаються ефективними в одній країні і неефективними в іншій. Зважаючи на ці відмінності, ризиковано узагальнити властивості тієї чи іншої країни через різноманітність кожної з них. Наприклад, США мають 50 штатів, які один від одного відрізняються за географічним розміщенням, фізичними умовами, розміром, густотою населення та іншими атрибутами, які, у свою чергу, визначають політику землекористування і навіть готовність і рівень, на якому мешканці того чи іншого штату сприйматимуть громадську спрямованість або характерні підходи до вирішення питань землекористування.

Важливими відмінностями між США і Нідерландами є наявність простору і доступ до нього. Відмінності в міських територіях кожної країни незначні, а у сільських територіях — великі. Наприклад, у США набагато менший тиск на сільські території, ніж у Нідерландах (табл. 2.8).

У США спостерігається велика різноманітність ґрунтів. Вони відрізняються за фізичною будовою та хімічним складом, від чого і



залежить вид їх обробітку. Певні комбінації ґрунтів, топографії та кліматичних умов надають деяким районам значні переваги при вирощуванні певних сільськогосподарських культур. Інші території характеризуються кліматичними умовами, топографією і ґрунтами, які створюють небезпеку поширення ерозії. Такі землі потрібно менш інтенсивно використовувати. При вивченні властивостей землі та її використання потрібно враховувати різницю між інтенсивністю використання — рівень зайнятості й розмір капіталу на одиницю території.

Таблиця 2.8. Загальне порівняння основних передумов планування в США і Нідерландах

Показник	США	Нідерланди
Різноманітність: типи ґрунтів топографічний клімат	Широкий діапазон умов	Більш одноманітний
Густота населення, чол./км ²	27	340
Природні заповідні землі	Існують	В основному зникли
Структура землекористування, % від загальної площі:		
ліс	35,5	13,0
сільське господарство	47,3	65,5
міські території	1,5	9,0
транспорт	1,2	3,5
інші землі	14,4	9,0
Частка громадської власності	Вагома	Відносно вагома
Сільський ландшафт	Незакономірний Фрагментований	Закономірний Реорганізований
Тип суспільних відносин	Наголошення на індивідуальних рішеннях і їх контроль	Прийняття соціального контролю
Планування	Вільне Домінує ринок	Строге Ринок відіграє другорядну роль
	Поділ між сільським та міським рівнями Наголошення на місцевому плануванні	Сільський та міський рівні розглядаються сумісно Координоване трирівневе планування

У Нідерландах багато земель, навіть якщо вони надто заболочені для орного використання, є дуже продуктивними як пасовища і високо ціняться. У сільському господарстві США більше уваги приділяють орним землям, менш продуктивні землі використовують переважно для пасовищ. Більше того, значною є відмінність у продуктивності гектара сільськогосподарських земель. Вода стає критичним чинником тоді, коли землі країни якісно змінюються з вологих до субвологих, з напівсухих до сухих і коли неможливе зрошення.



Масштаб: національний чи континентальний? США розміщені на тій самій широті, що і Європа і частково Африка. Основна маса земель (75 %) 48 штатів дорівнює розмірам Європи. Фізичні та кліматичні умови так само різноманітні, як і в Європі. Проте переваги США в тому, що територія не поділена на багато незалежних держав. Європейський Союз частково знімає кордони між членами держав, хоча мовні бар'єри, звичаї, національні традиції, соціальні та психологічні чинники є перешкодою основним переміщенням населення в Європі.

Вплив соціальних змін. Природне зростання кількості населення, міграції населення і поліпшення економічних обставин для великої кількості людей сприяють змінам землекористування як у США, так і в Нідерландах.

Обидві країни продовжують переживати прямі й непрямі наслідки зростання міст і внутрішні переміщення населення, що відбиваються на сільських землях. Проте динаміка процесу урбанізації, будучи однаковою в обох країнах, зумовлює досить різні просторові наслідки. Це дещо відображає відмінність у підходах до фізичного планування, рівня мобільності, цін на землю і швидкості та протяжності внутрішніх переміщень населення. Відносний приріст та відносна втрата кількості населення певних регіонів дуже значні і мають нині більше значення у впливі на зміни землекористування, ніж загальне зростання кількості населення країни. Рівень таких міграцій набагато вищий у Сполучених Штатах, ніж у Нідерландах. Їхні відстані також надто відрізняються.

Національна політика Нідерландів припускає, що постійне сприяння розвитку концентрується на існуючих або нових міських територіях. Незважаючи на таку політику, відбувалося значне переміщення міських жителів у сільські райони, малі містечка і села. Зусилля уряду Нідерландів вплинули на внутрішні переміщення населення і тільки частково були успішними. У США для спрямування таких переміщень приймалися незначні (або взагалі не приймалися) заходи. Відповідальність на державному і місцевому рівнях змінювалася. Типовий напрям діяльності державних і місцевих органів влади впродовж багатьох років полягав у підтримці й активному сприянні цим територіям, але втрата цінних територій змусила призупинити розвиток промисловості. Проте за наступні роки деякі території, які швидко розрослися, зазнали втрат, пов'язаних з рівнем зростання, і тому вишукували певні методи обмеження або контролю за зростанням.

Густота міського населення у великих містах обох держав зростає. Сітка руху осіб з центру міст у передмістя або малі селища чи сільські місцевості сприяє швидкому зростанню міст, збільшується потреба у додаткових міських землях. Землі територій, що були



призначені для міського використання, втрачають кількість населення, деякі території стають покинутими. Розміщення нових поселень потребує більше земель для нових будинків і для багатьох організацій, що забезпечують сервісні послуги.

Відмінність між двома державами полягає в тому, що вибір земель більшій у Сполучених Штатах, тому і ціни на землю тут нижчі.

Розподіл прибутків у нідерландців і американців полягає у дуже малому відсотку населення, рівень достатку яких нижчий від рівня бідності, і малому відсотку населення з вищим рівнем достатку. Вищий рівень прибутку дав змогу більшості мати автомобіль і проживати на великих відстанях від місця роботи, що, як правило, збільшує можливість вибору поселень.

Тенденція до малих сімей і зростання одноосібних домашніх господарств зумовила збільшення їх кількості таким чином, що попит на будівництво в обох країнах перевищив рівень зростання населення.

Власні господарства важливі для громадян обох країн: близько 65 % у США та 45 % у Нідерландах. Цієї мети було досягнуто порізно. В обох країнах міністерства, відповідальні за житлове будівництво, відігравали значну роль. Залучення уряду Нідерландів було очевидним та різнобічним. Дія федерального уряду США не була прямою. Громадське житлове будівництво може бути в обох державах, проте у Нідерландах на це відводиться більше коштів, тоді як у Сполучених Штатах менше ніж 2 % усього житла є громадським. Ініціативи щодо громадського житлового будівництва в Америці віддаються на розгляд місцевим органам влади житлового будівництва, але фінансуються федеральним урядом. Значно більше уваги приділяється приватному житловому будівництву, хоча до такого будівництва Федеральний уряд залучається з 1934 р.

Переведення сільськогосподарських земель для міського використання. У США процес переведення сільськогосподарських земель у землі міського використання залежить переважно від ініціативи приватних рішень. Наявність або відсутність планів міста, декретів зонування, законів будівництва, необхідних громадських послуг і відмінності на рівні податків на власність між сусідніми юрисдикціями можуть впливати на вибір розміщення для певного розвитку. Локальні плани землекористування, виконані традиційними декретами зонування, частіше ліберальні, ніж обмежувальні. Подання зонування на затвердження дає громаді можливість контролювати пропозиції щодо розвитку, але забудовник нового району завжди ініціює дії, за які потім відповідає громада.

Відсутність суворого контролю за розвитком робить можливим виникнення зон для проживання, торговельних центрів, промислових заводів та іншої діяльності з розвитку міста, що розпорошені й



не пов'язані між собою, перебувають поза межами міста. У таких випадках часто немає громадського плану використання території. Зонування або існує, або ні. Якщо існує зонування забороняє певний тип розвитку, то, як правило, нескладно вимагати і отримувати від місцевих влад (як виняток у зонуванні) дозволу на власність.

З 1965 р. міське розширення в Нідерландах здійснюється згідно із схемою планування. У роботу над схемою залучені центральний, провінційний та муніципальний уряди, дозволяється участь громадськості. Загальне керівництво центрального уряду допомагає провінціям у їхній діяльності при плануванні землі. Провінції можуть розробляти субрегіональні плани, які описують землекористування всіх частин своєї території. Муніципальний уряд вимагає підготувати план розвитку, затверджений провінційним урядом. Ці процедури означають, що рішення про місце і час процесу розвитку міста є громадським рішенням, у якому беруть участь три урядові рівні та мешканці, а землевласники, яких стосується це рішення, мають у цьому процесі не більший вплив, ніж решта мешканців.

Детальний план розвитку можна порівняти з планом, що підготували підприємці Сполучених Штатів для підрозділу, який у відділі планування слід затвердити на локальному рівні. Рішення щодо розвитку в Нідерландах є під більшим контролем громадськості, нідерландська спільнота потребує більше часу, ніж американська для підготовки до такого розширення. Коли план затверджений, дозвіл на забудову видається тільки в разі узгодження з планом розвитку.

У Сполучених Штатах перетворення сільськогосподарських земель на землі міського використання набирає більшої ваги. Фермери, які бажають вести сільськогосподарську діяльність, хвилюються через можливість перетворення сусідніх сільськогосподарських земель на землі для міського використання, оскільки тоді зростуть податки на власність і виникнуть певні проблеми, а саме: нові міські мешканці скаржитимуться на шум, запах, пил, хімічні обробки та інші заходи, необхідні для ведення сільського господарства.

2.3. Концептуальні положення теорії землепорядного проектування

2.3.1. Поняття і сутність землепорядного проектування

Планування землекористування — це процес прийняття рішень з метою визначення сталої, соціально і екологічно орієнтованої, суспільно бажаної і економічно доцільної форми використання земель. Планування землекористування спрямоване на певну площу чи простір, а предметом розгляду є форма землекористування в її суспільному контексті.



У літературі наводиться також таке визначення: *планування землекористування* — це процес інвентаризації і оцінювання стану, можливостей і обмежень окремого географічного району і його ресурсів, що взаємодіють з населенням, яке проживає на цій території, для визначення потреб, бажань і прагнень у майбутньому.

Як зазначалося в п. 2.2, у зарубіжній практиці функції землепорядного проектування виконують різні види планування використання земель.

У Земельному кодексі України планування використання земель виділено в окрему сферу і охоплює:

- ◆ загальнодержавні програми використання та охорони земель;
- ◆ регіональні програми використання та охорони земель;
- ◆ природно-сільськогосподарське районування земель;
- ◆ зонування земель.

Одночасно ст. 184 Земельного кодексу України визначає, що розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель входить у зміст землеустрою, а отже, є предметом землепорядного проектування.

Планування землекористування є складовою загальнодержавної системи планування. Водночас у зарубіжній практиці планування використання земель і землепорядне проектування тісно взаємопов'язані і в окремих функціях переплітаються.

Планування — функція, що розв'язує проблеми обмежень у використанні земель через урахування обмежених ресурсів суспільства. Планування прямує до досягнення:

- ◆ суспільного консенсусу;
- ◆ реалізації конкретних заходів;
- ◆ використання державних органів як носіїв планування.

Технократичне планування схематично можна зобразити так, як показано на рис. 2.3.



Рис. 2.3. Основні елементи процесу планування



Загальна організація планування полягає в інтеграції всіх видів діяльності в одну систему. Принцип організації планування можна сформулювати таким чином: усе врахувати, вилучити неістотне.

Основні питання, які слід розглядати, коли йдеться про планування:

1. Хто планує?
2. Для кого планує?
3. Якими засобами?
4. Якими законами керується?
5. План є абсолютним чи орієнтовним?

Складність планування, як і землепорядного проектування, полягає у:

- ◆ великій кількості альтернатив;
- ◆ великому переплетінні взаємовпливів;
- ◆ комплексному поданні.

Хід будь-якого планування можна зобразити логічною схемою, показаною на рис. 2.4.



Рис. 2.4. Етапи процесу планування землекористування

Отже, процес планування землекористування в зарубіжних країнах багато в чому узгоджується із процесом землепорядного проектування.

Планування охоплює такі основоположні аспекти:

- ◆ можливості розвитку (виходячи з наявності та якісного стану ресурсів);
- ◆ прогнози;



- ♦ постановку цілей для бажаної майбутньої ситуації.
- Планування — динамічний процес, який передбачає:
- ♦ структуровані межі вирішення завдань та управління процесом для досягнення мети;
 - ♦ постановку цілей та їх розстановку (оцінку) з погляду пріоритетності;
 - ♦ отримання інформації.

Планування землекористування тісно пов'язане із конкретними територіальними проблемами (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Постановка проблеми при плануванні

Його місце в загальній системі державного планування можна зобразити логічною схемою, показаною на рис. 2.6.

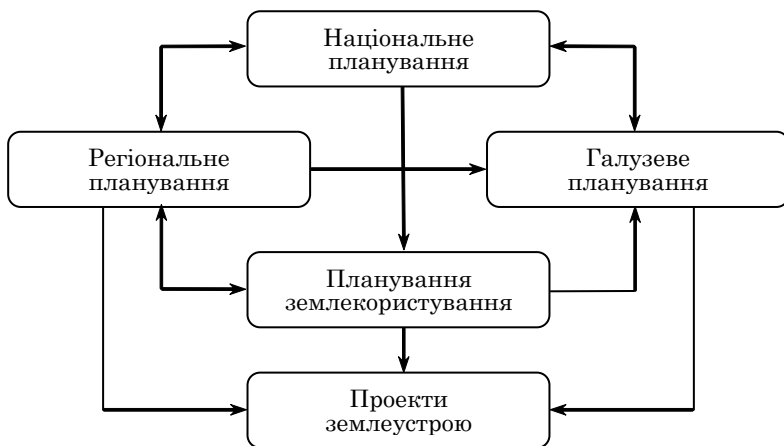


Рис. 2.6. Зв'язок між плануванням землекористування, іншими видами планування та землевпорядним проектуванням



Наведемо ще кілька визначень планування землекористування.

Планування землекористування — планування використання землі впродовж довгих періодів таким чином, щоб воно якнайкраще відповідало цілям проектів і побажанням місцевого населення та зберігало природні ресурси.

Планування землекористування — це оцінювання стану використання землі й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору і освоєння видів та типів землекористування, напрямів та діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань.

Державне планування використання та охорони земель в Україні є об'єктивною необхідністю. Воно зумовлене низкою соціально-економічних чинників і насамперед особливою роллю землі в економічній системі економіки держави.

Завдання планування щодо використання та охорони земель полягає у забезпеченні оптимального розподілу земель між галузями виробництва і для інших народногосподарських потреб, а також у максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найцінніших сільськогосподарських угідь. Це пов'язано також із залученням до сільськогосподарського обігу невикористовуваних земель і постійним підвищенням їх родючості, здійсненням протиерозійних і протисельових заходів, створенням умов для широкої рекультивациі земель і всебічної охорони їх від забруднення та засмічення. Для вирішення цих завдань розробляють загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

Землевпорядне проектування — це процес пошуку оптимальних рішень організації використання земель, формування правового режиму землекористування та інформації для прийняття управлінських рішень.

На землекористування мають певний вплив історичні передумови — політика, технології господарювання, стан суспільства та економіки. Кожен із цих чинників відмінний у різних країнах. Ми можемо щось знати про землекористування в інших країнах, але глибоко зрозуміти його сутність можна тільки в контексті особливих обставин розвитку певної країни.

Результати землекористування мають чотири загальні характеристики:

- 1) які зумовлюють одну чи більше невизначеностей;
- 2) які можуть виступати і як проблема, і як можливість;
- 3) яким властиві попит і пропозиція;
- 4) які можна розглядати як систематично, так і концептуально.

Наявність таких характеристик передбачає виникнення питань, пов'язаних із землепорядним проектуванням:



- ♦ як і для кого зменшуються невизначеності у землекористуванні?
- ♦ як розподіляються проблеми між групами інтересів?
- ♦ чи регулює ринковий механізм попит та пропозицію на типи землекористування?

Якщо так, то які впливи виникають і яке відношення мають політичні чинники до систематичних і концептуальних підходів до землекористування. При пошуку кращих варіантів самих лише результатів землекористування недостатньо, потрібно також звертати увагу на шляхи їх оцінювання. Багато зарубіжних авторів наголошують на ідеї планування землекористування як засобу врегулювання земельних конфліктів. Адже, по-перше, земля на відміну від інших чинників виробництва, таких як праця і капітал, перебуває у постійній пропозиції, по-друге, земля має певне розміщення і її цінність залежить від діяльності, яка проводиться по сусідству. Забруднення, якого завдає сусіднє землекористування, знижує цінність землі, тоді як нова вартість з урахуванням додаткових витрат, вкладених для поліпшення цінності землі, з часом принесе вигоду при оцінюванні землі (всупереч тому, що в обох випадках земля принципово не змінилася за характером чи використанням). Ринок не завжди адекватно реагує на доцільність витрат на такі операції, тому й існує тенденція до того, що законодавець заради інтересів суспільства обмежує права приватних власників щодо вільного використання ними власної землі.

Постає два спірних питання з цього приводу. По-перше, в яких випадках регуляція ринку типів землекористування вважається неефективною? По-друге, як тлумачаться інтереси суспільства в цілому? Ці теми завжди дискутують, коли аналізують причини втручання в землекористування і при його плануванні на державному рівні.

Чому, наприклад, у ринкових умовах потрібно планувати типи землекористування? Яка мета проектування землекористування сільських територій? Якби рішення щодо використання землі приймалися тільки власниками землі, тоді її використання було б потенційно випадковим і не існувало б жодного механізму, який запобігав би оптовій торгівлі землями сформованих унікальних природних ландшафтів і ландшафтів стратегічно необхідного користування (наприклад, національних парків). Тому і вироблено певні традиційні системи землеустрою, тобто сформовано структуру розроблення і прийняття рішень землевласниками чи землекористувачами. Зарубіжні вчені Р. Бурнел і В. Дірк запропонували чотири функції планування землекористування, які у кожному випадку передбачають необхідність подолати ринкову неефективність чи несправедливість:

- 1) припинити ті використання, які несумісні з існуючими;



2) досягнути більшої ефективності у використанні земельних ресурсів певної території;

3) зменшити або унеможливити певні ризики;

4) зберегти або захистити цінні елементи довкілля.

Деусон подає три мезошкали і макрошкали завдань планування землекористування:

а) контролювати цілісність розподілу землі серед імовірних використаннях;

б) досягти певних рівнів виробництва (особливо у сільському господарстві);

в) контролювати змішане використання, щоб забезпечити безпечне та приємне довкілля.

Суспільство визначає потенційну неефективність і неякісність, яка виникає при вирішенні ринкових питань землекористування: політики проектують процеси, які регулюють рішення землевласників, а землепорядники, здійснюючи землепорядне проектування, їх застосовують, ураховуючи при цьому «загальні блага». Цей підхід заснований на передумові існування так званого загального блага, загальносуспільних цінностей.

Для обґрунтування необхідності проектування землекористування можна навести велику кількість аргументів. Наприклад, зарубіжний вчений Д. Стівен вказує на такі головні збитки внаслідок безпланового використання територій:

- ◆ нераціональне використання земель сільським господарством;
- ◆ існування землекористування, що призводить до деградації ґрунтів;

- ◆ позапланове вирубування лісу без забезпечення лісовідновлення;

- ◆ перевикористання водних ресурсів.

Інший зарубіжний вчений Дудал бачить основний обов'язок проектування землекористування у забезпеченні людства продуктами харчування. Дослідження FAO стосовно майбутнього світових ресурсів продуктів харчування дали такі висновки:

1. У цілому світ має в своєму розпорядженні достатньо землі для постачання продуктами сучасного і майбутнього населення планети.

2. Земельні ресурси нерівномірно розподілені як у межах країн, так і між ними.

3. У країнах, які розвиваються, витрати на виробництво є великими, потрібно обов'язково враховувати проблемність самозабезпечення цих країн.

4. Беручи до уваги деградацію земель, особливо ґрунтів як ресурсу, потрібно дбайливо його охороняти.

5. Існують території, земельні ресурси яких не готові нині забезпечувати проживання населення.



Отже, необхідність ефективнішого землепорядного проектування як засобу пошуку землекористування значною мірою зумовлена потребою визначення конкретних варіантів використання землі з урахуванням інтересів сучасного та майбутніх поколінь. Землепорядне проектування здійснюється на конкретних територіях і формує реальні типи землекористування.

2.3.2. Мета і функції землепорядного проектування

Основною метою землепорядного проектування є прагнення досягнути загальносуспільного чи громадського інтересу та спланувати землекористування так, щоб урахувати інтереси суспільства, окремих груп чи осіб щодо земельних інтересів та гарантувати безпеку і загальний добробут громадян.

Проектування землекористування охоплює такі аспекти:

1. *Економічна ефективність.* Рішення щодо моделей чи типів землекористування мають прийматися на економічно обґрунтованих рішеннях.

2. *Соціальна узгодженість та справедливість.* Вплив заходів проектів землеустрою на окремі соціальні верстви чи групи інтересів має ретельно враховуватися. Вигоди повинні бути не односторонніми, а корисними суспільству в цілому.

3. *Особиста та суспільна прийнятність.* Заходи з організації використання землі мають бути суспільно прийнятні.

4. *Забезпечення функцій невиснажливого використання природних ресурсів.* Екологічний аспект у землекористуванні є головною передумовою землепорядного проектування, нанесення шкоди навколишньому природному середовищу повинно мінімізуватися, а також мають передбачатися заходи щодо ліквідації спричиненої шкоди.

5. *Гнучкість.* Стратегія використання земель та стратегії трансформування системи землекористування повинні передбачати можливість його пристосування до нових проблем, що виникають.

Отже, метою землепорядного проектування є досягнення сталого розвитку територій, економічно обґрунтованих форм використання землі і простору, узгоджених з довкіллям і суспільними інтересами.

Функціями землепорядного проектування землекористування є:

- ◆ соціо-еколого-економічний аналіз існуючого землекористування та природних просторів;
- ◆ аналіз актуальних форм використання землі й простору в їх суспільному зв'язку з урахуванням потенціалу, проблем та конфліктів;



- ◆ встановлення економічної доцільності, соціальної та природної узгодженості, а також погодження умов із системами землекористування;

- ◆ оцінювання переваг використання землі;
- ◆ оцінювання узгодженості різних типів землекористування з багаторазовим використанням землі;

- ◆ мінімізація конфліктів використання земель;

- ◆ концептуальне обґрунтування заходів;

- ◆ розроблення форм використання земель та наслідків їх впливу на довкілля;

- ◆ оцінювання соціальних наслідків концептуальних заходів;

- ◆ визначення економічних та екологічних наслідків;

- ◆ створення концепції та планів дій найбільш ефективного і еколого-безпечного землекористування.

Під час проектування не можна надмірно зосереджуватися лише на одному аспекті, наприклад економічному. Сучасне землепорядне проектування характеризується:

- ◆ демократичністю прийняття рішень;

- ◆ інтегруванням;

- ◆ комплексністю;

- ◆ творчістю;

- ◆ провокуючими діями з боку суспільства з метою видалення слабких сторін.

Прикладами реалізації таких підходів у проектуванні землекористування є так звані еко-міста (Базель, Мюнхен, Фрайбург).

Робота творчого землепорядного колективу, який проектує просторову організацію території і використання земель відповідно до сучасних вимог складається з таких стадій:

- ◆ розроблення;

- ◆ критики;

- ◆ фантазії;

- ◆ реалізації ідей;

- ◆ затвердження проекту.

Логічну схему проектування як послідовний процес показано на рис. 2.7.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про землеустрій» землеустрій забезпечує:

- 1) реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;



2) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях встановленням особливого режиму та умов використання й охорони земель;

3) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

4) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

5) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сіножате- і пасовищезміни;

6) розроблення і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закиснення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

7) організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;

8) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Отже, в процесі землевпорядного проектування має бути знайдено компромісні рішення щодо конкретного вирішення завдань землеустрою, вимог розвитку сталого землекористування і узгодження інтересів держави, громади та власників землі.



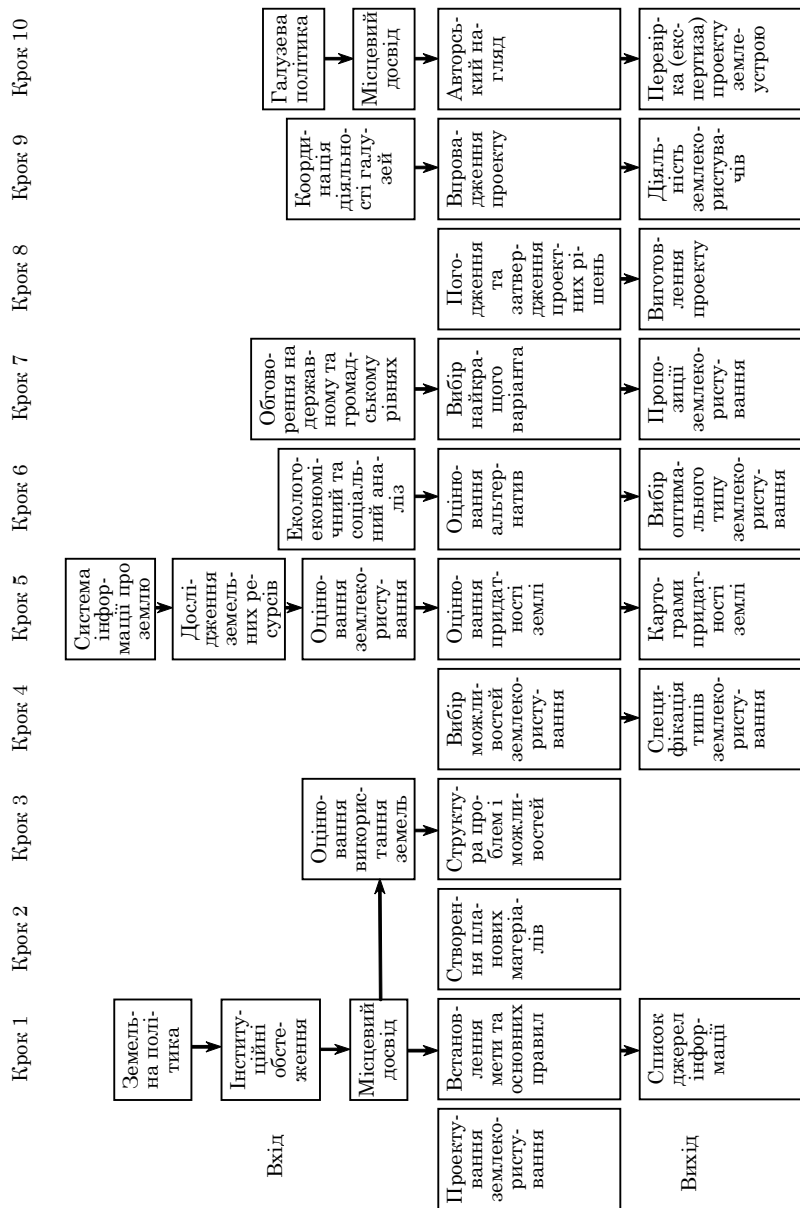


Рис. 2.7. Логічна схема землевпорядного проектування землекористування

2.3.3. Об'єкти і напрями проектування землекористування

Землепорядне проектування здійснює розроблення ефективних способів і доцільних форм використання землі та простору. Воно відрізняється масштабом на різних просторових базових поверхнях та відповідає їхньому гомогенному характеру. Базовим об'єктом землепорядного проектування є форми використання землі в їх суспільному контексті, причому головними напрямками використання землі і простору є:

- ◆ території адміністративно-територіальних утворень;
- ◆ землі сільськогосподарського призначення;
- ◆ землі лісового та водного фондів;
- ◆ землі природно-заповідного та природоохоронного призначення;
- ◆ землі житлової та іншої забудови;
- ◆ землі рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;
- ◆ землі промисловості, транспорту, оборони та іншого призначення.

Об'рунтування виділення земель під об'єкти для цих напрямів використання становить мету проектування, що передбачає поєднання як головних форм землекористування, так і їх деталізування. Динамічним базовим об'єктом проектування землекористування та одночасно суб'єктом у цьому просторі (земля/ландшафт) є людина з її поведінкою та потребами, а також її діяльністю.

Можна виокремити різні форми землекористування, які при його проектуванні передбачає збереження загальносуспільних благ.

По-перше, використання землі можна контролювати, впливати законами на землевласників так, щоб певною мірою обмежити виснажливе використання ними своєї землі. Наприклад, у Великій Британії законодавство у сфері планування села і міста обмежує перехід земель сільськогосподарського використання у міське використання, в інших країнах застосовують декрети зонування для того, щоб контролювати тип та інтенсивність землекористування в певному районі.

По-друге, можна контролювати використання землі, якщо вона віддана не тільки в суспільну власність. Наприклад, більшість територій національних парків у розвиненому світі контролюється через власників. Важливим інструментом контролю за використанням земель є їх зонування та встановлення обмежень і обтяжень у землекористуванні.

По-третє, застосування не тільки прямого контролю, а й розроблення різноманітних фіскальних інструментів, зокрема грантів і субсидій для сприяння вирощуванню певних сільськогосподарських культур, чи застосування ґрунтозахисних технологій.



Безпечне та здорове, а отже, приємне та привабливе довкілля, як міське, так і сільське, потребує від процесу проектування землекористування зберегти існуючі цінності. Ті, кому суспільство довірило відповідальність за громадське землекористування, мають складне завдання — знайти відповідний баланс між чинниками, які часто конфліктують між собою. Це завдання особливо ускладнюється через різні форми власності на землю і відмінності в юрисдикції.

Наприклад, у США термін планування землекористування змушує людей думати про використання політичних сил місцевим урядом, щоб контролювати розвиток приватної власності з одночасним збереженням певних, як приватних, так і громадських цінностей. Там, як правило, тільки служба планування землекористування може проігнорувати реальну історію інших типів землекористування і залучити державні та федеральні урядові рівні.

Концепцію системи проектування землекористування Нідерландів (так зване фізичне планування) можна описати як процес, спрямований на просторовий розвиток шляхом, який найпривабливіший для суспільства в цілому. Це означає дещо більше, ніж тільки введення законів і регулювань для фізичного планування. У минулому фізичне планування в Нідерландах використовувалося для визначення того, яку територію потрібно розбити на зони для забудови та міського розвитку. Нині воно розвинулося в бік формування інформації для управління фізичною (просторовою) структурою і якістю оточення людини як у міських, так і в сільських територіях. Сутність політики уряду у сфері фізичного планування полягає у свідомому управлінні просторовим розвитком уздовж певних магістралей. Це зумовлює певні процеси у самому суспільстві. За фізичне планування відповідає особливий урядовий сектор управління, який розглядає всі просторові аспекти і наслідки управління уряду в цілому. Мета законодавства щодо фізичного планування полягає у забезпеченні послідовності політики уряду і тієї діяльності, що пов'язана з просторовими аспектами міського і сільського розвитку землекористування.

Датська концепція проектування землекористування — це забезпечення бездоганного функціонування задіяних державних секторів (сільське господарство, житлова забудова, збереження природи, забезпечення енергією) і знаходження зв'язку між фізичними аспектами і наслідками прийнятих рішень у різних секторах господарства.

Проектування землекористування впливає на всі сектори політики, воно спрямоване на особливі аспекти багатьох політичних секторів, які разом формують завдання уряду. Ці особливі аспекти охоплюють просторові прагнення і впливи різних політичних рішень уряду. Термін «сектор», що використовується тут, розуміють як



галузь діяльності уряду, яка переважно збігається з одним міністерством або відділом міністерства. Такими галузями є сільське господарство, житлова забудова, збереження природи і ландшафту, рекреація, забезпечення енергією, оборона, транспорт і шляхи сполучення тощо. Мета сектору політики — забезпечити бездоганну можливість проведення такої діяльності. Термін «аспект» належить до окремого аспекту (тобто фізичне планування, соціоекономічний або соціокультурний аспект) діяльності. Мета окремого аспекту політики — інтегрувати всі види діяльності уряду в простий і доступний підхід. Датське проектування землекористування ґрунтується на поняттях «сектор планування» і «аспект планування».

Сектор планування — це детальне програмування звичайної галузі урядової агенції, що переважно збігається з відділом уряду або урядовою агенцією, тоді як аспект планування зосереджує увагу, як правило, на одному аспекті різної секторальної діяльності. З огляду на це, проектування землекористування має координуючу силу з інтегрованим урядовим плануванням або інтегрованим просторовим впорядкуванням. Просторове впорядкування містить три найважливіших аспекти урядової діяльності: фізичне, економічне і соціокультурне планування.

Система землекористування охоплює такі підсистеми: міське землекористування, сільське землекористування, шляхи сполучення, громадські вигоди, навколишнє природне середовище, ландшафт і містобудування.

Основна мета проектування *розвитку сільських територій*, згідно з притаманними їм функціями в межах політики уряду, передбачає розроблення плану дій для управління цими взаємозалежними функціями у вигляді, який максимізує соціальний потенціал районів, на які вплинула політика.

Земельна політика полягає у детальному опрацюванні таких підцилей:

- 1) підтримка або поліпшення конкуруючих позицій сільського господарства;
- 2) усунення або зменшення регіонального дефіциту в прибутках від сільського господарства;
- 3) поліпшення умов праці в сільському господарстві;
- 4) зонування земель за придатністю та доцільним використанням і вибір ділянок землекористування, непридатних для сільського господарства;
- 5) поліпшення якості земель і довкілля;
- 6) ефективний та безпечний доступ до сільських територій відповідно до тих функцій, які ці території здійснюють;
- 7) поліпшення контролю за якістю вод у сільських районах;



8) поліпшення якості навколишнього природного середовища для проживання в селах;

9) планування сільських територій таким чином, щоб сприяти водночас політиці урбанізації;

10) сприяння реалізації політики розширення рекреації;

11) сприяння охороні та розвитку природних територій, які мають культурне та історичне значення, і створення відповідних умов для їхнього ефективного менеджменту;

12) сприяння розвитку існуючих лісистих територій, створення нових лісів і умов, відповідних для ефективного управління такими територіями;

13) поліпшення інфраструктур і вигод для розвитку сільських територій.

Ці причини реалізуються в індивідуальних проектах землеустрою згідно з функціями, зазначеними земельною політикою для проектування землекористування.

Мета землепорядного проектування землекористування на регіональному рівні — досягти балансу між економікою, суспільством і довкіллям, хоча більшість дій з регіонального планування нині спрямовано на економічне зростання, а не на сталий розвиток.

Роль регіонального і міського проектування землекористування можна визначити як професійно-активний механізм, завдання якого полягає в реалізації переходу від теорії сталого розвитку у практику, що передбачає:

- ◆ розроблення регіональних планів сталого розвитку, які стануть основою міжнародних угод;

- ◆ розроблення нових соціокультурних парадигм для того, щоб був демократичний вибір;

- ◆ врахування взаємодій між економічними, соціальними, екологічними і культурними вимірами нових парадигм, застосування принципів «колективної свідомості» в однорідному екологічному регіоні;

- ◆ зменшення виробничого тиску та «авторитарної держави» як імпульсу для зростання;

- ◆ повернення економіки і суспільства до природно необхідних обмежень, виходячи з екологічно орієнтованих процесів;

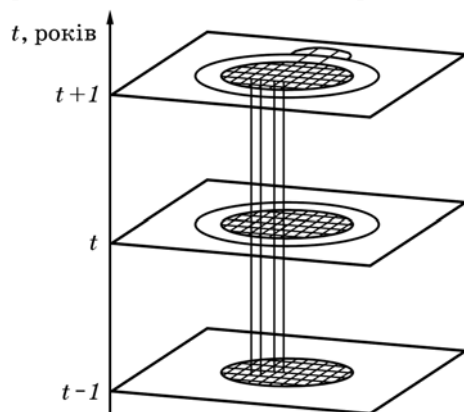
- ◆ збереження ресурсів за допомогою стратегій повторного використання і переробки;

- ◆ наголошення на незалежному розвитку людини.



2.3.4. Підходи до проектування міського землекористування

Зміст проектування міського землекористування значно відрізняється від сільського. Так, процесом розростання міста можна контролювати, вивчаючи та передбачаючи можливі зміни розвитку міського землекористування. Це



дає змогу нейтралізувати або послабити негативні впливи швидкого зростання урбанізації. Можливість виникнення проблем схематично подано на рис. 2.8.

Щоб передбачити земельні вимоги міст у майбутньому, потрібно показати на карті схему землекористування «сьогодні» (точка і час t), розвиток від «вчора» ($t - 1$) до «сьогодні» і сподіваний розвиток у майбутньому (точка в часі $t + 1$).

Проводять картування окремих територій і, проаналізувавши отримані дані, заповнюють графічно-послідовну таблицю для вибраних точок у часі. Субтериторії позначають решіткою. Аналіз території показано для одного району міста (вертикальна колонка).

Проміжок часу від $t - 1$ до t і від t до $t + 1$ становить 10 – 15 років (табл. 2.9).

Таблиця 2.9. Модель міського планування землекористування

Показник	Огляд		Практичні дії		
	Опис і аналіз ситуації та процесів		Діяльність		
	У межах міста	Між містом і його околицями	Формулювання цілей	Пропозиція рішень	Проаналізовані наслідки
Ситуація $t + 1$					
Розвиток $t \rightarrow t + 1$					
Ситуація t					
Розвиток $t - 1 \rightarrow t$					
Ситуація $t - 1$					

Землекористування визначається як сума різних видів діяльності на території. Оскільки ми не маємо достатніх описових інструментів



для прямого уявлення про дії у міській території, потрібно використовувати непрямі методи, тобто самому описувати сцену чи акторів (театральні терміни «сцена», «актори», «гра» застосовують також для характеристики процесу проектування землекористування) (табл. 2.10).

Таблиця 2.10. Методи опису міського землекористування

Найменша описана частина міста	Сцена — фізична структура і візирець міста	Актори — населення, яке живе і працює у місті	Гра — збірні дані про різну діяльність у місті	Точність опису зростає
Ціле місто				
Райони (часто змішаного характеру)				
Однорідні частини міста				
Детальність опису зростає				

Якщо формуємо уявлення про місто як про театральну сцену, на якій розвиваються події, то існує три можливі шляхи розв'язання проблеми планування землекористування, а саме:

- ◆ описати і проаналізувати декорації на сцені;
- ◆ описати і проаналізувати акторів;
- ◆ описати і проаналізувати гру.

Щоб описати і проаналізувати гру, становище у місті можна описати і проаналізувати діяльність згідно з:

- ◆ типом діяльності;
- ◆ кількісними показниками;
- ◆ розташуванням у просторі;
- ◆ розташуванням у часі.

Статистика населення описує акторів на міській сцені згідно з їхніми ролями, вказує тип діяльності, яку вони показують. Кількість акторів вказує на обсяг діяльності, що проводиться. Статистика населення описує місце розміщення житла і роботи і, отже, просторове розміщення діяльності, що проводиться в місті. Ця статистика пов'язує певні точки в часі і повторюється через певні інтервали, таким чином показуючи своє місце у часі.

Формальні межі сцени — це адміністративні межі діяльності впливу на місто. Істотно виділяється активна частина сцени, де характерний найбільший рівень діяльності для міста (населеного пункту), який відрізняє її від прилеглих територій. Сюди входять будівлі, територія, що прилягає до вулиць і площ, місцеві малі зелені території, які можуть розміщуватися поряд з будівлями, і зони протяжної території парків, які закінчуються будівлями. Внутрішня частина цих парків та інші менш використовувані міські території до активної частини сцени не належать.



Опис концепції землекористування ґрунтується на території міської забудови, що формує сцену для інтенсивної діяльності (театральної гри), яке і є сутністю життя міста, а отже, констатує існуюче землекористування. За недостатньої кількості інформації, що описує цю гру, актори використовуються замість індикаторів. Актори та їхні позиції в різних частинах сцени вказують на характер гри, а цільність акторів — на інтенсивність їх діяльності (гри).

Структурна густота населення. Що означає термін «структурна густота» і яке його значення для проектування міського землекористування? Ні густота мешканців, ні густота працівників окремо не є повним індикатором інтенсивності землекористування та його різноманітності в самому місті. З іншого боку, вони діють як індикатори для двох фундаментальних категорій діяльності, які можна підсумувати за допомогою концепції «мешканці» і «працюючі».

Оскільки обидві категорії діяльності формують основну частину моделі діяльності міста, доречно пов'язати їх. При визначенні інтенсивності заселення території застосовують показник структурної густоти (SD), який визначають за формулою

$$SD = DD + WD,$$

де DD — густота поселення мешканців; WD — густота працівників, зайнятих на території.

Кожен житловий будинок чи місце роботи потребує наявності певної території у межах населеного пункту. Потрібен простір для самої будівлі і для допоміжних комунікацій, наприклад доріжок, вулиць, площ, зелених територій, щоб створити простір, приймний для використання. Простір використання людиною забудованої території міста відображає рівень площі землекористування відносно використання простору людиною в цілому по місту (рис. 2.9).

Навіть коли помешкання і робочі місця займають менші площі в центрі населених пунктів порівняно з периферією, переважає вертикальна просторова концентрація. Інтенсивність землекористування спадає в напрямку до периферії, будівлі розміщуються рідше, зауважується зменшення кількості поверхів у будинках.

Структурну густоту населення можна розглядати і як інтенсивність діяльності. Використання людиною такого простору, як домівка чи робоче місце, є ділянкою проходження регулярної діяльності людини. Інтенсивність діяльності тут виражається кількістю чоловік за годину на гектар за 24-годинний період.

Структурна густота населення — це загальна кількість мешканців плюс кількість працівників на ділянку території, тобто

$$SD = nD/BA + nW/BA = DD + WD,$$



де SD — структурна густота населення; BA — площа забудованої території; nD — кількість мешканців на території; nW — кількість працівників на території; DD — густота мешканців; WD — густота працівників.

На основі опису і аналізу густоти населення в минулому здійснюють зонування територій землекористування на цей час, яке б передбачало напрямки розвитку густоти населення в майбутньому, наприклад центр міста, промислові території, старі житлові масиви, нові житлові острівки. У свою чергу, ці зони можна розбити на підзони:

- 1) центр міста:
 - ◆ освітні заклади;
 - ◆ адміністративні заклади;
 - ◆ історичні пам'ятки;
 - ◆ міські парки, сквери, сади;
- 2) промислові території:
 - ◆ нова забудова;
 - ◆ стара забудова;
 - ◆ запроектована забудова;
- 3) старі житлові масиви:
 - ◆ історично цінні;
 - ◆ приватні будинки;
 - ◆ багатоповерхова забудова;

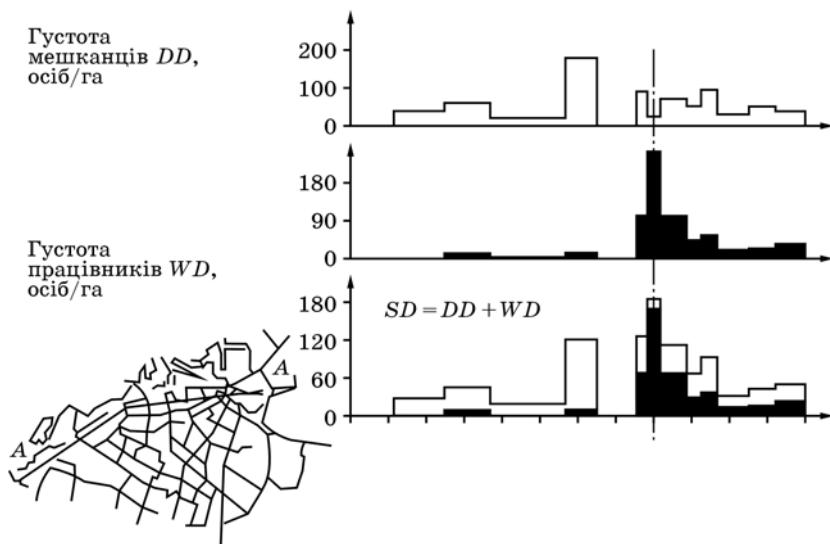


Рис. 2.9. Графічне зображення густоти мешканців, густоти працівників і структурної густоти населення (на прикладі м. Мальмо, Швеція. А – А переріз через м. Мальмо)

- 4) нові житлові масиви:
 - ◆ індивідуальна забудова;
 - ◆ багатоповерхова забудова.
- 5) стан будівель на ділянках:
 - ◆ підлягають реставрації;
 - ◆ підлягають знесенню;
 - ◆ у доброму стані.

2.4. Місце землевпорядного проектування у системі землеустрою України

Для того щоб визначити місце землевпорядного проектування в системі землеустрою, потрібно враховувати такі обставини.

По - пер ше, землеустрій споконвіку означав наведення порядку на землі. Земля може бути влаштована щонайкраще тільки тоді, коли всі рішення будуть продуманими, всебічно обґрунтованими, впливатимуть із чіткої програми дій і враховуватимуть конкретні природно-економічні умови.

Організація землі як природного тіла, головного засобу виробництва в сільському господарстві й об'єкта майнових відносин передбачає вирішення багатьох проблем з ґрунтознавства, біології, агрономії, технології, економіки, організації виробництва, меліорації, дорожньої справи, планування, будівництва тощо. Відповідні знання можна акумулювати, сконцентрувати і застосувати при землеустрої тільки в разі використання цілісного проекту, що реалізує задум проектувальника, враховує всі необхідні умови і вимоги. Отже, землевпорядне проектування — основна і невід'ємна частина землеустрою, без якої неможливо організувати раціональне використання й охорону земель.

По - д р у г е, завдання землеустрою, пов'язані з організацією раціонального використання й охорони земель, регулюванням землеволодіння і землекористування, можуть бути вирішені тільки на основі проектів землеустрою або з використанням даних, які містяться в них. Наприклад, для того щоб сформувати раціональну систему землеволодіння і землекористування, потрібно провести реорганізацію території, утворити нові й упорядкувати земельні масиви існуючих сільськогосподарських та інших підприємств, усунути недоліки землекористування (черезсмужжя, далекоземелля, уклинювання, вкраплювання тощо), здійснити відведення земель. Цього досягають за допомогою проектів територіального устрою.

Для створення просторових умов, що забезпечують раціональне функціонування сільськогосподарських підприємств, упровадження



прогресивних форм організації виробництва і праці, удосконалення складу й розміщення угідь і сівозмін потрібно розробити проект внутрішньогосподарського землеустрою. Тому землевпорядне проектування — це головний засіб (спосіб) вирішення землевпорядних завдань.

По-третє, землеустрій в Україні регламентується чинним земельним законодавством і охоплює визначені землевпорядні дії.

Велику частину землевпорядних дій здійснюють або розробляють проекти землеустрою безпосередньо (міжгосподарський і внутрішньогосподарський землеустрій), або методами землевпорядного проектування (складання схем землеустрою районів, регіону).

Крім того, низка землевпорядних напрацювань у вигляді спеціальних техніко-економічних обґрунтувань (ТЕО) і розрахунків (ТЕР), інших схем і програм місцевого рівня, що складаються землевпорядними організаціями, є передпроектними документами, матеріали яких використовують при наступній підготовці проектів землеустрою. Тому можна вважати, що землевпорядне проектування розкриває основний зміст землеустрою.

Водночас сам землеустрій, його мета, завдання і зміст впливають на землевпорядне проектування. Оскільки землеустрій має об'єктивний характер, його зміст не є незмінним; згодом на перший план висуваються нові цілі і завдання. У результаті цього склад і зміст проектів землеустрою також змінюються. Так, у ході реорганізації колгоспів і радгоспів у 1992 – 1993 рр. уперше у практиці землеустрою в нашій країні розробляли проекти приватизації земель. Основним завданням цих проектів було розмежування земель, якими постійно користуються сільськогосподарські підприємства, із установленням площ і місця розташування земельних масивів, які підлягають передачі громадянам у приватну власність безоплатно, і земель, що залишаються в державній власності.

Землеустрій — це складний соціально-економічний процес, який постійно розвивається і не може бути одноразовим заходом. Тому проекти землеустрою, насамперед внутрішньогосподарського, мають періодично оновлюватися (складатися заново або коригуватися).

Існує також законодавчо закріплений процес — землевпорядний. Цей процес охоплює складання проекту землеустрою (з підготовчими роботами), його затвердження, перенесення проектних рішень у натуру і видачу проектної документації замовникам.

Складання проекту, його розгляд, узгодження, затвердження і виконання є найважливішим у землевпорядному процесі як за значущістю, так і за трудомісткістю. Отже, землевпорядне проектування — основна стадія землевпорядного процесу.

Цим роль землевпорядного проектування не вичерпується. Його варто розглядати також як систему дій, процес здійснення заплано-



ваних заходів. Щоб перейти від однієї форми організації до іншої, прогресивнішої, потрібно прокласти дороги, закласти багаторічні насадження, лісосмуги, розмістити сівозміни, поля, робочі ділянки, скоригувати межі тощо, що можливо тільки на основі відповідних проектів. Потрібно також одержати відомості про природні й економічні умови землеволодіння і землекористування, провести топографічно-геодезичні, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і вишукування, намітити зміни в організації території, скласти проект, розглянути і затвердити його, перенести в натуру, здійснити експертизу й авторський нагляд. З цього погляду землевпорядне проектування можна розглядати як систему заходів щодо організації раціонального використання й охорони земель, створення стійких ландшафтів.

Землевпорядне проектування можна вивчати також як особливий вид трудової діяльності, що має свої правила, методи і технологію.

Отже, землевпорядне проектування — це особлива, значна і головна сфери наукової і практичної землевпорядної діяльності.

Землевпорядне проектування як галузь наукового знання (наукова дисципліна) — це вчення про види і форми землеустрою, його правовий режим, закономірності організації території і засобів виробництва, які нерозривно пов'язані із землею. Як сфера практичної діяльності — це система знань про методи і способи складання, обґрунтування і здійснення проектів землеустрою.

З позиції розвитку землевпорядної науки землевпорядне проектування має велике значення як галузь наукового знання, що потребує визначення його предмета і методу.

2.5. Принципи землевпорядного проектування

Під час розроблення проектів землеустрою, як і в будь-якій іншій сфері наукової і практичної діяльності, керуються певними засадами — вихідними положеннями, що визначають спрямованість, зміст і ефективність цієї діяльності. Оскільки досліджуваний предмет є однією зі сфер проектно-кошторисної справи, його принципи, з одного боку, відображують специфіку землеустрою, а з іншого, — належать до будь-якого виду проектування.

Землевпорядне проектування вивчає закономірності організації території і засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, тому його принципи мають узгоджуватися з принципами землеустрою і не суперечити їм. Водночас слід урахувувати деякі інші обставини.

Насамперед будь-який проект землеустрою має максимально спиратися на досягнення науково-технічного прогресу і практики у сфері техніки і технології організації землевпорядних робіт. Потрібно, з одного боку, використовувати найсучасніші обчислювальні й



вимірювальні засоби, програмне забезпечення, автоматизовані технології землепорядних робіт, а з іншого, — розробляти форми земельно-господарського устрою, які забезпечують упровадження прогресивних систем землеробства, кормовиробництва, ефективних технологій оброблення сільськогосподарських культур, раціональних способів захисту земель від ерозії тощо.

Землепорядне проектування досить тісно пов'язане з іншими видами проектно-кошторисної справи в Україні. Воно має визначений нормативними актами порядок складання і обґрунтування проектів. Тому низка важливих принципів і вимог, які викладені в них, має пряме або непряме відношення до будь-якого виду проектування, в тому числі землепорядного. До таких принципів належать: мінімум капіталовкладень і швидка їх окупність; відповідність запланованого виходу продукції державному або іншому замовленню; використання в розрахунках прогресивних нормативів і технологій; використання матеріалів довго- або короткотермінових прогнозів як передпроектної документації; використання якісних матеріалів обстежень і вишукувань тощо.

Завдання землепорядного проектування впливають із загальних завдань землеустрою, які сформовані в Земельному кодексі України. Йдеться про організацію найбільш повного, науково обґрунтованого, раціонального й ефективного використання земель та їх охорони, забезпечення гарантій прав на землю. Тому принципи землепорядного проектування впливають із принципів, на яких ґрунтується земельне законодавство. Це такі принципи:

- ◆ поєднання особливостей використання землі як територіально-го базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- ◆ забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- ◆ забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- ◆ забезпечення гарантій прав на землю;
- ◆ забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки.

Ураховуючи наведені принципи, на яких ґрунтуються земельне законодавство, а отже, і землеустрій, при проектуванні дотримуються таких основних обов'язкових вимог:

- 1) забезпечення дотримання права власності на землю і права користування відповідно до Земельного кодексу та інших законодавчих актів України;
- 2) забезпечення пріоритету земель природоохоронного та сільськогосподарського призначення, недопущення необґрунтованого відведення земель для несільськогосподарських потреб;
- 3) детальний облік природних, економічних, соціальних і екологічних вимог об'єктів землеустрою, просторових властивостей землі і зонування при вирішенні землепорядних завдань;



4) узгодження економічного, екологічного і технологічного підходів до організації землеволодінь і землекористувань та організаційно-господарського устрою території;

5) забезпечення взаємного узгодження рішень проектних завдань у загальному комплексі з іншими інженерними рішеннями (з меліорації земель, рекультиваци і землювання, консервації малопродуктивних і деградованих угідь, будівництва доріг тощо), які стосуються раціонального використання та охорони земель.

Ураховуючи загальні принципи землеустрою та обов'язкові вимоги до процесу проектування, можна сформулювати принципи землевпорядного проектування.

Перший принцип полягає в урахуванні сучасних земельних правовідносин, вважаючи землі об'єктами ринкового механізму.

Другий принцип — це висока економічна, екологічна і соціальна ефективність проектних пропозицій. Кожне проектне рішення має бути детально економічно обґрунтоване. Таким обґрунтуванням є розрахунок очікуваного ефекту у вигляді додаткового доходу чи збільшення вартості землі в результаті запропонованих землевпорядних заходів.

Третій принцип полягає в охороні землі від безгосподарського використання, нераціональної господарської діяльності та несприятливих явищ природи. Кожне проектне рішення повинно мати правове і екологічне обґрунтування. Пропозиції щодо подальшого використання кожної ділянки землі мають ґрунтуватися на певних нормативних актах, які запобігають недбайливому витрачання землі і спрямовані на збереження і збільшення родючості ґрунтів та поліпшення природних ландшафтів.

Четвертий принцип — це комплексність у вирішенні проектних завдань. Потрібне тісне узгодження складових частин і елементів проекту між собою та з іншими прогнозованими, плановими і проектними рішеннями з використання і поліпшення землі, а також з організації засобів виробництва, які тісно пов'язані з нею.

П'ятий принцип — це зональність, тобто йдеться про детальне врахування при проектуванні природно-сільськогосподарського районування земельного фонду країни, природних умов і просторових властивостей землі об'єкта землеустрою. Для цієї мети використовують дані Земельного кадастру України, матеріали різних обстежень і вишукувань та класифікацій придатності земель.

Основні вимоги і принципи покладені в основу розроблення загальних методичних положень, окремих методик складання і обґрунтування землевпорядних проектів різних видів.



2.6. Предмет землевпорядного проектування

Землевпорядне проектування акумулює знання, набуті в результаті вивчення різних спеціальних дисциплін із землеустрою, а також загальнопрофесійних, а саме: наук про землю (геодезія, ґрунтознавство з основами геоботаніки, меліорація і рекультивація земель, агромеліорація, картографія та ін.); прикладних (земельний кадастр, прогнозування і планування використання земель, планування сільських населених місць, інженерне устаткування території, основи лісовпорядження); загальногалузових (аграрна економіка, організація сільськогосподарських підприємств, основи технології сільськогосподарського виробництва).

Наприклад, щоб вирішити тільки одне питання проекту землеустрою, пов'язане з організацією сівозмін, землевпорядник-проектувальник має знати:

- ◆ як рослини реагують на різні властивості ґрунтів (родючість, механічний склад, ступінь зволоженості, кислотність, еродованість);
- ◆ які технології оброблення сільськогосподарських культур можна застосовувати в господарстві;
- ◆ як впливають розміри і форма полів на продуктивність сільськогосподарської техніки;
- ◆ які форми організації виробництва, праці і керування краще використовувати в цих умовах;
- ◆ як пов'язати розміщення сівозмін із системою розселення, наявністю дорожньої мережі, проектуванням лісосмуг, агротехнічних протирозійних заходів;
- ◆ як і з використанням яких геодезичних приладів винести межі запроектованих полів сівозмін і робочих ділянок у натуру тощо.

Об'єкт землевпорядного проектування — територія, яка перебуває у взаємозв'язку з системами господарювання, землеволодіння і землекористування. Не можна, наприклад, здійснити міжгосподарський землеустрій, реорганізувати сільськогосподарські підприємства, не враховуючи їхньої спеціалізації, обсягів виробництва продукції, системи розселення, організаційно-виробничої структури, системи використання земельних угідь. Організація території селянського господарства значно відрізняється від організації території великого сільськогосподарського підприємства, особистого підсобного господарства і підсобного сільського господарства промислового підприємства.

Крім того, будь-якому землеволодінню, землекористуванню або їхній системі на час землеустрою властива певна організація території — склад і структура земельних угідь, розміщення меж виробничих підрозділів і господарських центрів, сівозмін, полів, робочих ділянок, меліоративної мережі, доріг, лісосмуг тощо. Вона є соціа-



льно-економічним явищем, яке можна вивчати, трансформувати і регулювати.

У ході землеустрою на основі проектів здійснюється перехід до нової організації території. Таким чином воно набуває характеру динамічного процесу, об'єктом якого є територія, а предметом наукового пізнання — закономірності її організації.

Отже, предметом наукової дисципліни «Землепорядне проектування» є закономірності організації території і засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, і зумовлені ними методи, способи і прийоми складання, обґрунтування і здійснення проектів і схем землеустрою.

Зміст, методика складання проектів, а також послідовність проектування можуть бути досить різноманітними. Вони залежать від багатьох природних і економічних умов: клімату, ґрунту, рельєфу, розміру і конфігурації земельних ділянок, гідрографії і гідрогеології, природної рослинності, структури, густоти і розміщення населення, рівня спеціалізації і концентрації виробництва, розмірів і поєднання основних і додаткових галузей господарства, його фондозабезпеченості й технічної оснащеності. Таке розмаїття чинників зумовлює необхідність формулювання загальних і окремих вимог, що впливають із закономірностей науково обґрунтованої організації території за тих чи інших умов.

Наприклад, оскільки на продуктивність сільськогосподарської техніки впливають конфігурація і розміри полів, їх і робочі ділянки слід проектувати якомога правильнішої форми з рівнобіжними довгими сторонами і досить великою довжиною гону. Залежність ефективності виробництва від форми організації території означає, що при землеустрої сільгосп підприємств мають бути створені належні організаційно-територіальні умови, які сприятимуть розширеному відтворенню, підвищенню культури землеробства, зростанню родючості ґрунтів, упровадженню прогресивних технологій вирощування культур, наукової організації праці і управління.

Іншим прикладом є взаємозв'язок організації території з її ґрунтоохоронними характеристиками. Відомо, що обробіток полів уздовж схилів посилює поверхневий стік води і зумовлює розвиток водяної ерозії ґрунтів, тому при землеустрої потрібно запроектувати цілий комплекс протиерозійних заходів і розмістити його окремі елементи (межі робочих ділянок, основні водорегулювальні лісосмуги, лінійні гідротехнічні споруди — вали, канали) впоперек схилу. Це дасть змогу обробляти ґрунти і здійснювати агротехнічні протиерозійні заходи по горизонталях полів або вздовж їхнього основного напрямку, що перешкоджатиме стоку води і концентруватиме її до меж, які не руйнують ґрунт.



Розмаїття видів і форм землеустрою, природних і економічних умов господарювання потребує використання при розробленні проектів землеустрою різних методів.

2.7. Документація із землеустрою та її зміст

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» основні складові розроблення документації із землеустрою — техніка, технологія й організація — впроваджуються у виробництво, пройшовши складний шлях від зародження ідеї, задуму, експериментальної перевірки і виробничого випробування до вироблення наукових рекомендацій, реалізації їх у конкретних проектах і здійснення на практиці (на місцевості, у конкретному підприємстві, на робочому місці). У цьому ланцюзі проект є найважливішою сполучною ланкою між наукою і виробництвом, основним засобом матеріалізації наукових ідей проектувальника. Отже, проект землеустрою є сукупністю документів (розрахунків, креслень тощо) на спорудження, створення або реконструкцію будь-якого об'єкта (механізму, пристрою) або здійснення (впровадження) будь-якого процесу, технології, форм організації виробництва.

Землевпорядний проект — це сукупність документів (розрахунків, креслень тощо) зі створення нових форм устрою (улаштування) землі, їх економічного, технічного, екологічного та правового обґрунтування, які забезпечують організацію раціонального використання землі в сфері народного господарства в цілому і насамперед окремих землеводів і землекористувачів, особливо сільсько-господарських.

У сучасному світі будь-яка техніка, технологія виробництва або невиробничого процесу вводиться в дію на основі попередньо складеної документації чи проекту. Нині, у вік науково-технічного прогресу, коли наука перетворюється на безпосередню виробничу силу, впровадження у практику нових прогресивних технологій і техніки неможливе без проекту. Адже шлях від зародження ідеї, задуму, експериментальної перевірки і виробничого випробування до напровадження наукових рекомендацій і реалізації їх на практиці, складний. У зазначеному ланцюзі проект виступає важливою ланкою. Проекту передують прогнозування і планування. В свою чергу, план ґрунтується на коротко- або довгостроковому (стратегічному) прогнозі і впливає з конкретного проекту, який завершується кошторисними розрахунками або є для нього основою.

Землевпорядний проект є основою інженерної організації виробництва для всіх галузей народного господарства, а також для розв'язання



соціальних та природоохоронних проблем і заходів. З нього починаються будь-які інвестиції, організація підприємства, закладу. Без відведення земельної ділянки не може розпочатися будівництво.

Землевпорядний проект складається з графічної і текстової частин. Графічна частина містить проектний план, робочі креслення, схеми, рисунки, графіки, діаграми. Основним документом є проектний план. На ньому фіксують межі, площу і місце розміщення землекористування (землеволодіння), земельних угідь, сівозмінних масивів, доріг тощо, тобто економічно ефективні й соціально та екологічно обґрунтовані форми організації території, запропоновані проектом. Проектний план оформляється за встановленими стандартами і відображає ухвалені рішення. До нього, як правило, додають інші креслення, кількість і зміст яких визначається завданням на проектування, відомчими інструкціями, методичними вказівками і рекомендаціями.

Проект територіального землеустрою закріплює і визначає межі землеволодінь і землекористувань, зон обмежень у використанні земель та земельних сервітутів на місцевості. Відповідно до земельного законодавства жодне підприємство (організація, установа) не може здійснювати свою діяльність (вести будівництво, видобуток корисних копалин, прокладати шляхи та ін.) доти, доки на основі проекту землеустрою не буде відведено ділянку землі встановленої площі та отримано державний акт, що засвідчує право на землю.

При складанні проекту внутрішньогосподарського землеустрою сільськогосподарського підприємства визначають також межі і площу окремих видів земельних угідь (ріллі, сінокосів, пасовищ, багаторічних насаджень), сівозмін, полів, робочих ділянок, гуртових і отарних ділянок, розміщення земельних масивів виробничих підприємств, внутрішньогосподарських шляхів, лісосмуг, гідротехнічних лінійних споруд (каналів, валів, канав тощо). Ці територіальні елементи, узгоджені з організаційно-виробничою структурою сільськогосподарського підприємства, організацією виробництва, праці й управління, показують графічно на плані. Вони визначають нову форму організації території господарства, що має сприяти зростанню ефективності виробництва на основі раціонального використання й охорони земель. Тому проект землеустрою має бути складений грамотно не тільки з юридичного погляду, а й містити необхідні економічні обґрунтування, інженерні розрахунки, а також урахувати технічні й екологічні вимоги.

Отже, **землевпорядний проект** (проект землеустрою) — це сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5 – 10 і більше років.

Землевпорядний робочий проект (або робоча документація комплексного проекту) має містити також кошторисно-фінансові



розрахунки, які дають змогу проводити конкретні фінансові операції з виділення і витрат засобів. За цим проектом здійснюють безпосереднє будівництво, благоустрій і реконструкцію.

Робочий проект землеустрою — це сукупність нормативно-правових, економічних і технічних документів з використання та охорони земель, які містять розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом 2 – 3 років.

Намічувані в проекті землеустрою зміни у землеволодінні або землекористуванні, розміщенні виробництва, використанні й охороні землі, що створюють нову просторову організацію території, становлять його основний зміст.

Як зазначалося, проект складається із графічної і текстової частин.

Графічна частина проекту охоплює проектний план, робочі креслення перенесення проекту в натуру, карти, схеми, графіки, рисунки, а також діаграми, що враховують фактичний стан території об'єкта, ґрунтові, геоботанічні, земельно-оціночні, агроекологічні та інші картограми, карти і плани, які використовують при проектуванні.

Основним документом є проектний план. На ньому відображають усі проектні рішення, пов'язані з організацією території (межі, площі, види угідь, заходи щодо трансформації і поліпшення землі тощо). Планово-картографічні матеріали оформляють, застосовуючи умовні знаки і позначення, прийняті в землеустрої. Їхній масштаб має враховувати площу об'єкта проектування, зональні умови, можливість нанесення проектних елементів і зручність користування.

Текстова частина проекту містить завдання на проектування, розрахунково-пояснювальну записку, матеріали техніко-економічного (агroeкономічного) обґрунтування проекту, відомості площ угідь (проектну експлікацію), кошторисно-фінансові розрахунки, матеріали експертизи, розгляду і затвердження проекту.

Якщо при проектуванні використовують цифрові моделі місцевості й комп'ютерні технології, то в проектну документацію вносять також пакети прикладних програм, різні носії інформації (зокрема, дискети). Вони дають змогу здійснювати заплановані заходи по роках (диференційоване розміщення посівів сільськогосподарських культур на ділянках різної якості, агротехнічні протиерозійні заходи, роботи, пов'язані з підвищенням родючості ґрунтів на основі балансу гумусу).

Графічна і текстова частини проекту утворюють проектно-кошторисну документацію (проектну документацію).

Розглянутий і затверджений у встановленому порядку і перенесений у натуру проект землеустрою, який є сукупністю належним



чином оформлених документів, має юридичну чинність. Він на багато років визначає права, правовий режим і порядок користування землею. Оскільки частина засобів виробництва нерозривно пов'язана із землею (будівлі, шляхи, канали, насадження), а використання інших (сільськогосподарська техніка, продуктивна худоба) істотно залежить від її властивостей, проект землеустрою стосується використання всіх засобів виробництва. Крім того, він впливає на систему розселення людей, розміщення об'єктів як виробничої, так і соціальної інфраструктури, використання робочої сили, адже організація виробництва і праці органічно пов'язана з організацією території. Тому проектна документація містить матеріали з організаційно-господарського устрою підприємства, його соціального й економічного розвитку.



Контрольні запитання і завдання

1. Чому виникло землепорядне проектування? 2. Координація просторового розвитку на рівні ЄС. 3. Принципи європейської політики просторового розвитку. 4. Спільні тенденції у регулюванні планування землекористування в країнах ЄС. 5. Національні особливості та істотні відмінності систем планування землекористування країн ЄС (на прикладі окремих країн). 6. Особливості планування землекористування в ЄС порівняно із західноєвропейськими державами. 7. Сутність поняття «землепорядне проектування землекористування». 8. Мета і функції землепорядного проектування. 9. Роль землепорядного проектування в забезпеченні сталого землекористування. 10. Об'єкти землепорядного проектування. 11. Загальна характеристика та послідовність землепорядного процесу при розробленні проектів землеустрою. 12. Мета землепорядного проектування на регіональному рівні. 13. Особливості підходів до проектування землекористування. 14. Яке місце й значення землепорядного проектування в загальній системі землеустрою? 15. Охарактеризуйте принципи землепорядного проектування. 16. Що є предметом землепорядного проектування? 17. Чим відрізняється землепорядна документація від проектної? 18. Охарактеризуйте зміст документації із землеустрою.



Розділ 3

ПЛАНУВАННЯ І ОРГАНІЗАЦІЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У СИСТЕМІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

3.1. Система планування і організації раціонального використання та охорони земель

Згідно із Земельним кодексом України використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації територій і визначення інших напрямів раціонального використання земель та їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях.

В Україні вся діяльність щодо організації використання й охорони земель навіть в умовах ринкової економіки повинна мати плановий характер. Планування раціонального землекористування є складовою загальнодержавної системи планування. Так, «Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки», затверджені Постановою Верховної Ради України № 188/98-ВР від 5 березня 1998 р., містять спеціальні розділи щодо використання та охорони земельних ресурсів. У цьому документі зазначено, що сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування (порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, розораність земель є найвищою в світі). Тобто, в Основних напрямках визначені основні заходи щодо збалансованого використання і відновлення земельних ресурсів. Зокрема те, що державна політика охорони і раціонального використання земель визначається системою правових, організаційних, економічних та інших заходів, які мають природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер.

Державне планування використання та охорони земель є в Україні об'єктивною необхідністю. Воно зумовлене низкою соціально-економічних чинників і насамперед особливою роллю землі в екологічній системі.

У Земельному кодексі України зазначено, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною



держави, тому необхідність планування її раціонального використання та охорони стає нагальною.

Та обставина, що певна частина земель не перебуває у власності держави, не впливає на принцип планування використання і охорони земель. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні властивості землі.

Державне планування раціонального використання і охорони земель має певні ознаки.

Завдання планування щодо використання та охорони земель полягає у забезпеченні оптимального розподілу їх між галузями виробництва і для інших народногосподарських потреб, а також у максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найцінніших сільськогосподарських угідь. Це пов'язано також із залученням до сільськогосподарського обігу невикористовуваних земель і постійним підвищенням їх родючості, здійсненням протиерозійних і протисельових заходів, створенням умов для широкої рекультивації земель і всебічної охорони їх від забруднення та засмічення. Для розв'язання цих завдань розробляють загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляє Кабінет Міністрів України. До повноважень цього органу виконавчої влади у сфері земельних відносин належить також забезпечення виконання цих програм.

У розробленні та реалізації як загальнодержавних, так і регіональних програм використання та охорони земель беруть участь також інші органи державної виконавчої влади. Так, відповідні повноваження у цій сфері мають центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища (Міністерство охорони навколишнього природного середовища України); центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державний комітет України по земельних ресурсах); Рада міністрів Автономної Республіки Крим; місцеві державні адміністрації. Крім того, розроблені загальнодержавні програми використання та охорони земель обов'язково погоджуються з Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. Ці органи беруть участь не тільки у розробленні, а й у реалізації загальнодержавних і регіональних програм на певних територіях.

Розроблення таких програм має на меті забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони. Загальнодержавні програми має затверджувати Верховна Рада України.

Ці програми розробляють відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України.



Регіональні програми використання та охорони земель розробляють відповідно до загальнодержавних програм Рада міністрів Автономної Республіки Крим та обласні державні адміністрації. Затверджують регіональні програми та беруть участь у їх реалізації Верховна Рада Автономної Республіки Крим та обласні ради.

Самостійним специфічним різновидом регіональних програм використання та охорони земель є програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя. Їх розробляють Київська та Севастопольська міські державні адміністрації та затверджують відповідні ради.

Особливістю цих програм як форми територіального планування використання та охорони земель є те, що їх зміст зумовлений цільовим призначенням земель, розташованих у межах території зазначених населених пунктів. Оскільки такі землі мають використовуватися переважно під забудову, то це істотно впливає і на зміст регіональної програми використання та охорони цих земель.

Законом України «Про планування і забудову територій» встановлено, що планування територій на місцевому рівні полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації.

Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя мають узгоджуватися з місцевими правилами забудови, якими встановлюється порядок вирішення питань розміщення, будівництва об'єктів, прийняття їх в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю.

На відміну від загальнодержавних програм, регіональні містять спеціальний розділ, присвячений підвищенню родючості ґрунтів. Вони враховують місцеві особливості й специфіку, які впливають на раціональне використання та охорону земель від водної та вітрової ерозії, дотримання ґрунтозахисних сівозмін, упровадження енергозберігаючих систем землеробства з контурно-меліоративною організацією території та агролісомеліоративних заходів тощо. У цих програмах закріплено положення щодо формування землеволодінь і землекористувань новостворених сільськогосподарських підприємств, ґрунтового обстеження сільськогосподарських угідь, інвентаризації земель, розмежування земель державної і комунальної власності, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Програми визначають також механізм реалізації певних заходів, його фінансове забезпечення та очікувані результати.

Розроблені й затверджені загальнодержавні й регіональні програми використання та охорони земель є правовою основою для



проведення уповноваженими органами відповідних програмних заходів.

Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях — це новий різновид землепорядних робіт. Ці програми містять прогнозні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо.

До передпланових і передпроектних землепорядних документів належать також схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень. Наприклад, у результаті розроблення схеми землеустрою адміністративних районів установлюється система показників, які забезпечують обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.

Отже, в Україні законодавчо визначено чітку систему планування й організації раціонального використання та охорони земель, яка є складовою землеустрою.

3.2. Організація сталого землекористування

Організація сталого землекористування полягає в розробленні таких моделей системи землеволодіння і землекористування, які б забезпечили економічно ефективне та економічно безпечне використання землі людиною і забезпечення її потреб у майбутньому. Ці потреби різноманітні: починаючи від продуктів харчування і закінчуючи місцем проживання, від територій, де може жити і виживати людина, до територій для збереження рослинного і тваринного світу.

Першочергове завдання землепорядного проектування — визначити, який вид діяльності, де і коли має застосовуватися. Наявність кількох потенційних користувачів і користувань є основною причиною необхідності досягти оптимального використання землі. Багато країн світу мають обґрунтовану державну політику, програми і плани землекористування. Згідно з такою політикою і програмами майбутні землекористування згруповані й розміщені на певних територіях відповідно до типів землекористування. Беруть до уваги і такі умови, як інтенсивність певного типу землекористування (сільське господарство) або розміри і типи забудов (нові міста, індустріальні території, інфраструктура).

Інша концепція планування землекористування посиляється на актуальні зміни землекористування і фізичні умови для запланованих землекористувань. Типи землекористування формуються здебільшого в процесі землепорядного проектування. Відповідальним завданням є просторове визначення видів землекористування,



які визначаються при землевпорядному проектуванні, а також поліпшення умов використання та охорони земель.

Приклади такого проектування землекористування – це проекти перерозподілу (зміни цільового використання земель), поліпшення або відновлення якості земель. Ці проекти передбачають не тільки остаточне визначення видів землекористування в різних місцевостях, а й планувальні роботи, потрібні для того, щоб поліпшити фізичні властивості або умови доцільного землекористування. Ці типи проектів характерні для всіх районів, які використовувалися людиною впродовж століть. У минулому проекти землеустрою розглядалися переважно як плани поліпшення ведення господарства, де основними аспектами було покращення експлуатації ґрунтів та водних ресурсів. Пізніше проекти землеустрою почали містити такі елементи, як розширення землекористування, обмін ділянками між фермерами для об'єднання розкиданих земельних ділянок і поліпшення форм і розміру полів. Нині, крім поліпшення умов сільського господарства, постають інші важливі проблеми, зокрема охорона ландшафтів і природи. Плани перерозміщення земель передбачають також використання земель для рекреації і туризму. Замість запровадженого в широкий вжиток терміну «багатофункціональне й інтегроване землекористування», дедалі частіше застосовують інший термін — «стале землекористування».

Ідея сталого розвитку на сучасному етапі є злободенною темою в житті суспільства. Широко відома Комісія Брундтланд визначала сталий розвиток як такий, що розглядає існуючі проблеми, не ризикуючи можливістю майбутніх поколінь задовольнити свої власні проблеми. Поняття сталості посиляється на своєрідний тип подальшого розвитку суспільства і наголошує на важливості того факту, що розвиток має відбуватися в такому руслі, щоб існуючі природні ресурси не вичерпувалися, а використовувалися таким чином, щоб гарантувати безперервне їх використання в майбутньому. У звіті Комісії Брундтланд зазначається, що сутність сталого розвитку – це процес змін, в якому використання ресурсів, напрямки інвестицій, орієнтація технологічного розвитку та інституційних змін перебувають у гармонії.

Отже, сталість — це важлива соціальна мета для організації землекористування на різних територіях. На таких територіях відбуваються різні процеси та їх розвиток. Розвиток здійснюється переважно через збільшення масштабів виробництва, впливів інтенсифікації, спеціалізації, механізації та хімізації. Багато чинників сприяють розвитку за допомогою перелічених заходів, а не через соціально-економічний та технологічний розвиток. Через тісні зв'язки між соціально-економічним розвитком і можливістю доступу до природних ресурсів часто виникають протиріччя між досягненням сталості



в довкіллі і економічній чи соціальній сталості. Проте парадокс полягає у тому, що сталості у використанні ресурсів потрібно досягти за рахунок соціально-економічного розвитку. Отже, постає запитання, яким чином компенсувати економічні втрати?

Проблеми, які постають у світі через технологічний та економічний розвиток, створюють реальну загрозу для майбутнього стану земельних ресурсів, тому в їх використанні потрібно ґрунтуватися на концепції сталого розвитку.

Мотивації для проектування сталого землекористування.

Дедалі важче стає розв'язувати конфлікти, які назрівають між економічними, соціальними та екологічними проблемами в просторовому вимірі. Чому? Насамперед тому, що існує проблема визначення та аналізу наслідків розвитку землекористування. По-друге, не завжди чітко зрозуміло, які проблеми є пріоритетними. Звідси випливає необхідність глибшого розуміння природи системи організації сталого землекористування.

Важливість аналізу потенційних і наявних впливів політики та її пропозицій і необхідність забезпечення точною інформацією тих осіб, які ухвалюють рішення, потребує такої системи, яка може бути інтегрованою у процес землепорядного проектування. Тому визначення і аналіз впливів на довкілля можна вважати елементом підготовки до землепорядного проектування сталого землекористування.

Оцінювання змісту розвитку сталого землекористування полягає в тому, щоб визначити впливи і конфлікти політики на цей процес та подати альтернативні пропозиції.

Науково обґрунтована стратегія просторового розвитку є важливою частиною організації сталого землекористування в межах сталого розвитку, що враховує, зокрема, необхідність зменшення рівня викидів діоксиду вуглецю, інші екологічні цілі, водночас зважаючи на соціально-економічні вимоги та потреби суспільства.

Суспільні небезпеки, відвернення яких є однією з цілей землеустрою, проявляються в абіотичних, біотичних та антропогенних чинниках. Найвиразнішими і найважливішими втратами в сільських територіях є опустелення, ерозія ґрунтів, забруднення вод, ґрунтів, повітря.

Опустелення є одним із результатів погіршення відносин між людиною і землею. Ерозія ґрунтів є прикладом поєднання невдалої організації землекористування з неправильним управлінням земельними ресурсами. Природна ерозія посилюється, оскільки людина істотно впливає на великі території, наприклад в Африці, де кожен рік 600 тис. т родючого верхнього шару видувається в океан. Надзвичайно великими є втрати родючого шару, спричинені вітровою та водяною ерозією, і в Україні.



Забруднення ґрунтів і вод тісно пов'язане із соціально-економічним розвитком сучасного суспільства. Через збільшення кількості та інтенсивності підприємств сільськогосподарського виробництва зростає кількість неорганічних та органічних елементів, які забруднюють водно-ґрунтові системи. Так, однією з найістотніших проблем у Північно-Східній Європі є зростаюча кількість інтенсивних тваринницьких господарств.

Наслідком забруднення повітря є кілька явищ, з яких кислотні дощі й парниковий ефект вважаються найбільш руйнівними.

Забруднення повітря має не тільки вагомий прямий вплив на екосистеми, ліси тощо, а й довготривалий вплив через можливі кліматичні зміни. Існує багато небезпек, пов'язаних із цими змінами, зокрема:

- ◆ можливе підняття рівня моря;
- ◆ сухі та теплі літа в Середземномор'ї негативно впливатимуть на сільськогосподарські угіддя;
- ◆ в арктичній зоні тундра та велика частина постійної мерзлоти зникне, тому рівень вирубувань лісів збільшиться у скандинавських країнах.

Організація сталого землекористування має об'єднувати поняття сталості у політиці та практичному застосуванні, а саме землепорядному проектуванні, вирішенні та розміщенні різних типів землекористування і проектуванні поліпшення його просторових і фізичних умов. Тому проектування сталого землекористування охоплює кілька основних аспектів (рис. 3.1).

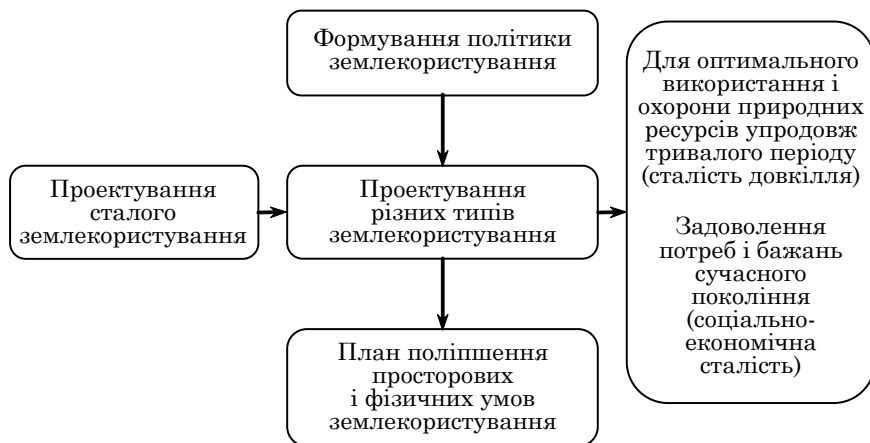


Рис. 3.1. Зміст проектування сталого землекористування



Отже, **проектування сталого землекористування** — це інструмент розв'язання питань політики землекористування, використання цієї політики для правильного проектування різних типів землекористування і поліпшення його просторових та фізичних умов з метою оптимального використання і охорони природних ресурсів (упродовж тривалого періоду), враховуючи потреби і бажання сучасного і майбутніх поколінь.

На думку нідерландського вченого Г. ван Ліра, традиційні розуміння оптимального використання і охорони земель посиляються на сталість довкілля (охорона природних ресурсів), тоді як виникнення потреб сучасного покоління потребує їх поєднання із соціально-економічною сталістю.

Щоб досягти бажаного результату при плануванні простору для життя людини і територій довкілля, враховуючи промислову діяльність, застосовують системи інтегрованого зонування довкілля при просторовому плануванні. Таке зонування складається з трьох етапів:

- ◆ дослідження існуючої ситуації в довкіллі та просторової структури;
- ◆ прийняття адміністративних рішень;
- ◆ застосування та виконання ухвалених законодавчо-нормативних актів.

Перший етап полягає у вимірюванні навантаження на довкілля в досліджуваній ділянці, огляді просторової структури і просторових планів. На основі цих результатів ухвалюють рішення щодо розміщення певної діяльності на певних землекористуваннях. Це рішення визначає розміщення і об'єднання ділянок при зонуванні території.

Часто існує відмінність між наявним і бажаним при визначенні зон довкілля. У цій ситуації теоретично можна зменшити джерело забруднення (наприклад, при встановленні певних обмежень при землекористуванні). Завдання проектування полягає у створенні балансу між несприятливою для навколишнього природного середовища діяльністю і врахуванням чутливих функцій довкілля.

Потрібно також визначити просторові обмеження у використанні забруднених територій. Наприклад, розвиток житлового масиву можливий за умови зменшення іншого навантаження на довкілля.

Потреба в координуванні охорони довкілля та просторового планування зумовлює переорієнтацію просторового планування. На рівні стратегічного планування просторове планування має просторові пререквізити для відповідно спрямованого на довкілля, структурно регульованого процесу. Процеси стратегічного планування є контролюючою і координуючою функцією для планування землекористування, тому планування сталого землекористування має



спрямовуватися на стратегічне планування для встановлення відповідного екологічного взірця землекористування.

Отже, організація сталого землекористування має розв'язувати такі питання:

- ◆ призначення та проектування певного виду землекористування повинно розглядатися з меншим наголошенням кількісного аспекту, а більшим – його наслідків. Вирішальним є не стільки питання типу землекористування, а більшою мірою питання наслідків переведення земель з одного типу використання в інший і навпаки;

- ◆ ущільнення забудованих територій та пов'язані з цим можливості, які створюються для нового використання;

- ◆ підтримка змішаних типів землекористування, беручи до уваги причинно-наслідкові взаємозв'язки.

Усе це здійснюється в процесі землевпорядного проектування.

3.3. Адміністративно-територіальні утворення як об'єкт планування і організації використання та охорони земель

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» з метою вдосконалення розподілу земель мають проводитися роботи, пов'язані з плануванням й організацією раціонального використання земель і їх охороною на рівні адміністративно-територіальних утворень. Пропозиції з удосконалення розподілу земель та їх охорони на рівні адміністративно-територіальних утворень розробляють у порядку складання схем землеустрою адміністративно-територіального утворення.

До адміністративно-територіальних утворень крім областей належать райони, міста, райони в містах, селища і села. Адміністративний район є об'єктом планування організації використання земель та охорони в системі землеустрою, оскільки він має найбільшу територію, чітко виражений ступінь відособленості, історично сформовані взаємозв'язки природних, економічних і соціальних умов господарювання, єдність цілей і завдань, реалізованих у межах його території. Більшість проблем, пов'язаних із раціональним використанням земель усіх категорій і удосконаленням їх розподілу, адаптацією сільськогосподарського і несільськогосподарського виробництва до сучасних земельних відносин і ринкових умов, визначенням земель, що можуть бути зараховані до спеціальних земельних фондів, а також надані громадянам і юридичним особам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, розвитку агропромислового комплексу, лісового господарства, місь-



ких і сільських поселень, промисловості, транспорту та інших галузей, найбільш повно й обґрунтовано можна вирішити на рівні адміністративно-територіального утворення, яким є адміністративний район.

На цьому рівні можна розв'язати у комплексі землепорядні завдання, що забезпечують створення оптимальних організаційно-територіальних умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, упорядкувати землекористування й землеволодіння з усуненням недоліків у їх розміщенні й конфігурації, провести консолідацію фондів перерозподілу земель сільськогосподарського призначення, забезпечити стійкість землекористування, особливо сільськогосподарського, намітити заходи щодо охорони земель, збереження природних ландшафтів і поліпшення екологічного середовища.

Вирішенню цих завдань сприяє те, що в адміністративному районі зосереджені органи виконавчої влади місцевого самоврядування, наділені владними повноваженнями, організаційними, фінансовими та іншими можливостями, формується комунальна власність і бюджет. На цьому рівні сформовано господарсько-економічний комплекс, що охоплює систему організацій і підприємств, виробничу, інженерну і соціальну інфраструктуру, відповідні природні й економічні ресурси.

Нині повноваження органів місцевого самоврядування з управління земельним фондом істотно звузилися до населених пунктів, тому гостріше постало завдання забезпечення планування використання земель у районі. Компетенцією районних адміністрацій тепер є практично всі питання використання земель, що стосуються інтересів населення, яке проживає тут.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України до повноважень органів виконавчої влади районного рівня в сфері земельних відносин належить участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель.

Територію району складають землі різних категорій: сільськогосподарського призначення, промисловості і транспорту, лісового господарства, особливо охоронних природних територій та ін.

Організаційно-територіальною основою розвитку будь-якого району є система землеволодіння і землекористування, що відрізняється за формами власності, галузевою приналежністю, методами господарювання, тобто в адміністративному районі велика кількість землевласників і землекористувачів використовують землю для потреб промисловості, транспорту, сільського, лісового, водного господарства, а також для інших цілей. Зокрема, постійно надаються,



вилучаються і відводяться землі, розширюється земельний обіг, змінюються розміри і межі землеволодінь і землекористування підприємств, організацій і установ, їхня спеціалізація, організаційно-правові форми і земельні площі.

В екологічному відношенні територія району виступає як єдиний і відособлений простір з неповторним комплексом природних і економічних умов і особливостями антропогенних впливів. З погляду соціальних чинників, адміністративні райони характеризуються системою розселення, демографічними тенденціями, структурою населення, системою культурно-побутового обслуговування.

Підприємства й організації адміністративного району незалежно від їх галузевої приналежності і форм власності мають тісні територіальні зв'язки, єдині інфраструктури, сервісне і ринкове обслуговування. Відособлене функціонування кожного з них неможливе.

Зважаючи на роль, значення і функціональні особливості адміністративного району в системі адміністративних утворень, пропозиції щодо раціонального використання земель та охорони на районному рівні мають розроблятися, як правило, у порядку складання схем землеустрою адміністративного району.

Розроблена схема землеустрою району дасть змогу впорядкувати й організувати раціональне використання земель та їхню охорону, визначити єдину земельну політику на території адміністративного району і спрямувати в потрібне русло територіальний і внутрішньогосподарський землеустрій, реалізувати науково обґрунтовані принципи планування використання земель і управління земельним фондом району.

Проте складання схем землеустрою на рівні адміністративного району в жодному разі не заперечує можливість розроблення схем землеустрою інших адміністративно-територіальних утворень, розташованих на території адміністративних районів (сіл, селищ, міст). Територію таких утворень складають землі населених пунктів, землі, що прилягають до них, і землі загального користування, рекреаційні зони, землі, потрібні для розвитку поселень, інші землі утворення незалежно від форм власності на землю і їх цільового призначення.

Загальна структурна модель схеми землеустрою такого муніципального утворення аналогічна моделі схеми землеустрою адміністративного району.



3.4. Планування використання та охорони земель як складова землевпорядного проектування

3.4.1. Основні завдання планування використання та охорони земель

Планування використання та охорони земель здійснюється через розроблення державної і регіональних програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань, які є складовими землеустрою, а отже, і землевпорядного проектування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 р. і Закону України «Про охорону земель» № 962-IV від 19 червня 2003 р. основними видами робіт з планування раціонального використання і охорони земель є розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель, а також Національної програми охорони родючості ґрунтів.

Сприятливі природно-ресурсні умови Україна має значною мірою завдяки ґрунтовому покриву, який більш як на 70 % складається з чорноземів і лучно-чорноземних ґрунтів, що характеризуються високим рівнем родючості. Подібні до них за рівнем родючості слабоопідзолені (темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені) недеградовані ґрунти, частка яких у структурі ґрунтового покриву становить близько 5 %.

Для України в цілому характерна компонентна структура природно-ресурсного потенціалу, в якій частка потенціалу мінеральних ресурсів становить 28,3 % сукупного потенціалу, водних ресурсів — 13,1, земельних — 44,4, лісових — 4,2, тваринних — 0,5 і рекреаційних — 9,5 %.

Загальна нормативна грошова оцінка земельних ресурсів держави орієнтовно становить 330 трлн грн.

Проте використання земельних ресурсів не повною мірою відповідає вимогам раціонального природокористування. Земельні ресурси України (60 354,8 тис. га) характеризуються надзвичайно високим рівнем освоєння. Крім того, недостатньо економічно та екологічно обґрунтовується розподіл земель за цільовим призначенням.

До 1991 р. земля перебувала виключно у власності держави. У ході проведення земельної реформи власність перерозподіляється. Станом на 1 січня 2004 р. у власність юридичних та фізичних осіб передано 30,6 млн га (50,7 %), у власності держави залишилося 29,8 млн га земель (49,3 %). Широкого розмаху набуває оренда земель. Станом на 1 січня 2004 р. в оренду передано 25,6 млн га, у тому числі сільськогосподарських угідь — 24,9 млн га.

Значно зросла і продовжує зростати кількість власників землі та землекористувачів. За останні роки вона збільшилася на 3,7 млн і



на 1 січня 2004 р. становила 24,5 млн чол. Кількість громадян, яким надано землі у власність і користування, становить 24,3 млн чол.

Найбільшою є частка земель сільськогосподарського призначення — 43 млн га (71,3 %), із них рілля — 32,5 млн га. У структурі земельного фонду на сільськогосподарські угіддя припадає 69,2 %, у тому числі рілля — 53,8 %, багаторічні насадження — 1,5, сіножаті — 4, пасовища — 9,2, перелоги — 0,7 %. Надмірна сільськогосподарська освоєність і розораність території є одним із головних чинників, які дестабілізують екологічну ситуацію в країні.

Брак уваги до проблем комплексного використання та охорони земель призвела до зменшення площ продуктивних земель за 1996 – 2005 рр., зокрема, площі сільськогосподарських угідь на 64,4 тис. га, зрошуваних земель — 414,3 тис., осушених — на 412,4 тис. га. Незадовільне економічне становище сільськогосподарських підприємств спричинило переведення 432,7 тис. га ріллі у перелоги, вирощування беззмінних посівів (зернові по зернових, соняшник по соняшнику тощо). Більшість сільськогосподарських товаровиробників не дотримується науково обґрунтованих сівозмін, ґрунтозахисних технологій під час вирощування сільськогосподарських культур, не має потрібної кількості органічних та мінеральних добрив, що призводить до виснаження земель, зниження родючості ґрунтів, їх деградації.

Землі житлової та громадської забудови займають 1,7 млн га. Найбільша щільність забудованих земель у Донецькій, Дніпропетровській (у 1,5 раза вища за середню по країні), Луганській та Львівській областях, найменша — в Миколаївській, Херсонській, Волинській, Рівненській та Чернігівській.

На високоцінних міських землях розташовано майже 0,5 млн садових земельних ділянок, які займають 30 тис. га.

Велике соціальне та екологічне значення мають землі природно-заповідного та іншого природоохоронного, а також оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Станом на 1 січня 2004 р. площа земель під об'єктами природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення становила 2744,3 тис. га, або 4,5 % території країни. Найбільше таких земель у Криму, на заході та півночі країни, недостатньо — на сході та на півдні.

За останні десятиріччя площа територій та об'єктів природно-заповідного фонду зросла більш як удвічі. Особливо збільшилася площа територій заповідників та національних природних парків. Проте цього недостатньо, оскільки за стандартами країн Європейського Союзу екомережа має становити понад 5 % території країни.

Ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки через недостатнє фінансування, слабку матеріально-технічну базу нині не повною



мірою виконують функції щодо збереження та відновлення рідкісних і типових видів флори і фауни.

Україна має потужний оздоровчо-рекреаційний потенціал. Розвідано понад 400 джерел лікувальних мінеральних вод та більш як 100 родовищ лікувальних грязей. Пляжі на узбережжях Чорного та Азовського морів (довжина 2870 км) займають близько 116 тис. га. Проте майже 1,5 млн га рекреаційних територій радіаційно забруднені (у межах Київської, Житомирської та Рівненської областей).

Водночас в Україні станом на 1 січня 2004 р. налічувалося 23,9 тис. га земель оздоровчого призначення, а рекреаційного — 106,9 тис. га.

Землі історико-культурного призначення становлять 40,3 тис. га. Нині в Україні під охороною держави перебуває понад 140 тис. об'єктів нерухомих пам'яток історії та культури.

На 1 січня 2004 р. загальна площа земель під об'єктами природно-заповідного та іншого природоохоронного, а також оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення становила 2915,4 тис. га або 4,8 % території країни.

Землі лісового фонду та ліси на інших категоріях земель займають 10,5 млн га або 17,3 % території країни. Найбільше таких земель на Поліссі — майже 30 і в Карпатах — 40 %, а в Степу їх лише 5 %, Лісостепу — 14 %. Це значно нижче від розрахунково-оптимального показника (21 – 22 %), який забезпечує збалансованість між лісовими ресурсами, обсягами лісокористування та екологічними вимогами.

Землі водного фонду займають 3,4 млн га або 5,6 % території країни, у тому числі природні водотоки (річки та струмки) — 243,8 тис., озера та лимани — 927,0 тис., ставки — 326,4 тис., штучні водосховища — 742,2 тис. та болота — 953,5 тис. га. Водотоки малих річок забруднені на порядок вище від великих річок, у прибережних захисних смугах ведеться самовільне будівництво. У зонах впливу водосховищ підтоплено близько 500 тис. га сільськогосподарських угідь.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення займають понад 1,74 млн га. У більшості галузей економіки через недосконалість нормативів та низький рівень проектно-технічних рішень землі використовуються нераціонально. Так, нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5 – 2,7 раза перевищують прийняті в країнах Західної Європи.

Розподіл земель між галузями також нерівномірний. Територіальні диспропорції в розміщенні промислового виробництва та об'єктів його інфраструктурного забезпечення призводять до нерівномірного розвитку окремих регіонів, нераціонального використан-



ня земельно-ресурсного потенціалу, екологічного дисбалансу, підтримують економічну основу розвитку регіонів.

Надмірна землемісткість склалася у гірничодобувній промисловості — на кожен мільйон умовних одиниць капіталовкладень припадає 42,9 га землі, у промисловості кольорових металів — 30,0, чорних металів — 23,9, у вугледобувній промисловості — 12,9 га. У чорній металургії і теплоенергетиці понад 40 % території займають шлаконакопичувачі та інші об'єкти для захоронення відходів виробництва.

Широке застосування відкритого способу добування корисних копалин призводить до знищення ґрунтового покриву на значних площах. Так, на 1 січня 2004 р. налічувалося 154,5 тис. га порушених земель (із них не використовуються у виробництві 54,2 тис. га), з яких майже 83 % порушено в процесі розробки покладів рудних і нерудних копалин, їх переробки, проведення геологорозвідувальних робіт.

Україна має розгалужену мережу автомобільних доріг та одну з найпотужніших у Європі залізничну мережу. Мережа газопроводів досягає 17 тис. км, нафтопроводів — 70 тис. км. Землі транспорту в цілому займають 660,6 тис. га, зв'язку — 5,2 тис. га, енергетики — 52,4 тис. га.

Площа земель під твердими побутовими відходами перевищує 3 тис. га і містить 727 полігонів, з яких 35,5 % не відповідають нормам. Крім того, багато лісів, узбіч доріг, будівельних майданчиків перетворено на несанкціоновані сміттєзвалища. За оцінками природоохоронних органів, площа земель під такими об'єктами перевищує 160 тис. га.

У процесі ринкової трансформації економіки виявлено виробничі території, які практично не використовуються. Інвентаризація та аналіз ефективності використання земель, що перебувають у користуванні Міноборони України, Державна прикордонна служба України та МВС України, показали, що ці землі часто використовуються не за цільовим призначенням, подекуди — з порушенням земельного законодавства.

Надмірне розширення площі ріллі на схилових землях призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення ріллі, природних кормових угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу.

Водяна ерозія ґрунтів є найбільш істотним чинником зниження продуктивності земельних ресурсів, деградації агроландшафтів. Втрати продукції землеробства від ерозії перевищують 9 – 12 млн т зернових одиниць щороку.

Середньорічний розрахунковий змив ґрунту з орних земель в Україні становить понад 15 т/га, втрати гумусу при цьому досягають



0,5 т, а поживних речовин — 0,6 т/га, що значно більше, ніж вноситься з добривами. Щороку від ерозії втрачається 460 млн т ґрунту.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали згубного впливу водяної ерозії, становить 13,3 млн га (32 %), у тому числі 10,6 млн га орних земель. У складі еродованих земель налічується 4,5 млн га із середньо- та сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. га повністю втратили гумусовий горизонт.

Досить інтенсивно розвиваються процеси лінійного розмиву та яроутворення. Площа ярів становить 141,1 тис. га, а їх кількість перевищує 500 тис. Окремі яружно-балкові системи мають інтенсивність ерозії, що перевищує середні показники у 10 – 20 разів.

Вітрової ерозії систематично зазнає понад 6 млн га земель, а в роки з пиловими бурями — до 20 млн га.

Якісний стан земельних ресурсів країни має сталу тенденцію до погіршення (засоленість, солонцюватість, перезволоженість тощо). Так, 9,6 млн га сільськогосподарських угідь становлять кислі ґрунти, з яких на середньо- і сильнокислі припадає 4,4 млн га, 5,2 млн — близькі до нейтральних. Середньо- і сильносолонцюваті ґрунти займають 0,5 млн га сільськогосподарських угідь, а засолені — 1,7 млн га (4,1 %). Крім того, 1,9 млн га сільськогосподарських угідь належить перезволоженому, 1,8 млн — заболоченому і 0,6 млн га — кам'янистим ґрунтам. Великою є частка заболоченої та перезволоженої ріллі, в цілому по Україні — 8 %, а в деяких областях (Закарпатська, Львівська) — навіть понад 60 %.

Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення (особливо чорноземів), втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками, що звідси випливають.

Останнім часом посилилися процеси деградації ґрунтового покриву, зумовлені техногенним забрудненням. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб. Понад 40 % органічних добрив, які отримують у результаті діяльності великих тваринницьких комплексів і птахофабрик, перетворюються на джерела забруднення довкілля.

Отже, у структурі земельного фонду України значні площі займають ґрунти з незадовільними властивостями (змиті, піддані вітровій ерозії, засолені, солонцюваті, перезволожені тощо). Це деградовані і малородючі ґрунти. За розрахунками, площа таких ґрунтів на орних землях перевищує 6,5 млн га, або 20 % площі ріллі, а прямі щорічні втрати (тобто різниця між вартістю валового продукту і



витратами на його отримання) досягають у середньому 66,5 грн/га, або в цілому по Україні близько 400 млн грн.

Розрахунки свідчать, що для задоволення внутрішніх потреб у продовольстві при існуючій купівельній спроможності населення потрібно мати в обробітку 11,7 млн га ріллі, для забезпечення науково обґрунтованих норм споживання продуктів — 17,7 млн, а з урахуванням експортних пропозицій у продовольстві — 22,6 млн га, що становить 70 % наявної на 1 січня 2004 р. ріллі.

На якісний стан земельних ресурсів та цілої низки об'єктів галузей економіки істотно впливають гідрометеорологічні та небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища (селі, зсуви, обвали, карст, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо), які поширені більш як на 50 % території, у тому числі карсту — 37,6 %, зсувів — 0,3 %. На 17 % території розвиваються процеси підтоплення.

Наведений перелік еколого-економічних проблем деградації земель є неповним, проте наслідки неефективного використання основного багатства вражаючі.

Отже, стан використання та охорони земельних ресурсів є незадовільним і має тенденцію до погіршення зі значними диспропорціями, зокрема:

- ◆ надзвичайно високим економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;

- ◆ значною землемісткістю основних галузей економіки;

- ◆ нерівномірним сільськогосподарським освоєнням території, внаслідок чого розораність земель в окремих регіонах досягла надмірних розмірів;

- ◆ інтенсивним розвитком деградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;

- ◆ стихійним формуванням нових типів землекористування в ринкових умовах через оренду земельних часток (паїв), які характеризуються нестабільністю, дрібноконтурністю, черезсмужжям;

- ◆ наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;

- ◆ недостатністю земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;

- ◆ наявністю значних площ земель, використання яких законодавчо обмежується (територія радіаційного забруднення внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, санітарно-захисні та охоронні зони підприємств промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, об'єктів природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення, курортів і водних об'єктів);



- ♦ високим рівнем техногенного забруднення навколишнього природного середовища в багатьох регіонах, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури;

- ♦ відсутністю програм комплексного вирішення питань щодо використання та охорони земель;

- ♦ незадовільним нормативно-правовим та нормативно-технічним забезпеченням, що регулює використання та охорону земель.

Основними завданнями з планування й організації раціонального використання й охорони земель є:

- ♦ визначення довго- і короткострокової перспективи розвитку територій і раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і форм господарювання;

- ♦ підготовка пропозицій для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей: агропромислового комплексу, лісового господарства, розвитку міст та інших поселень і систем розселення, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей, територій природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного призначення;

- ♦ формування державного фонду перерозподілу земель та інших цільових земельних фондів з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення великотоварних сільськогосподарських підприємств, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, організації селянських та фермерських господарств;

- ♦ проведення заходів щодо охорони земель.

3.4.2. Загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель

Одним із основних видів землевпорядної документації є загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання і охорони земель. Цей передплановий документ, який використовують для підготовки науково обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель, розробляють як на всю територію України, так і для областей та Автономної Республіки Крим.

Зокрема, метою загальнодержавної та регіональної програм використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від виснаження, деградації, забруднення, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття та



створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.

Основними стратегічними цілями таких програм є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

Так, основними завданнями Загальнодержавної програми є організація ефективнішого та екологічно безпечного використання та охорони земель в цілому. Зокрема, вона охоплює:

- 1) аналіз стану використання та охорони земель;
- 2) виявлення резервів земельних ресурсів, придатних для використання за цільовим призначенням у різних галузях економіки;
- 3) аналіз намірів і потреб використання земель, визначених у загальнодержавних програмах економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля, інших програмах, схемах розвитку галузей економіки;
- 4) перерозподіл земельного фонду України між галузями економіки, зважаючи на придатність земель для використання за цільовим призначенням.

Програма спрямована на забезпечення:

- ◆ зменшення розораності земельного фонду;
- ◆ збільшення лісистості території;
- ◆ здійснення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;
- ◆ запобігання деградаційним процесам ґрунтового покриву та мінімізації їх наслідків;
- ◆ поетапного відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування;
- ◆ резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання;
- ◆ пріоритетності екологічної безпеки та дотримання екологічних вимог охорони земель у процесі землевпорядкування територій;
- ◆ обмеження вилучення (викупу) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;
- ◆ пріоритетності здійснення превентивних заходів щодо земель, які ще не зазнали деградації чи зазнали її незначною мірою;
- ◆ першочергового виділення фінансових ресурсів для здійснення запобіжних заходів на найбільш напружених деградаційних територіях;



- ◆ застосування економічних важелів впливу на суб'єкти землекористування;
- ◆ формування складових екомережі України;
- ◆ удосконалення системи моніторингу земель;
- ◆ удосконалення системи управління використанням та охороною земель.

Основними програмними напрямами з організації поліпшення використання та охорони земель в Україні визначено:

1. Використання та охорона земель сільськогосподарського призначення. Програмою передбачається зниження рівня сільськогосподарської освоєності території на 3047,9 тис. га ріллі та зниження розораності виведенням деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель з інтенсивного сільськогосподарського використання та переведенням їх у природні угіддя через консервацію до 2015 р. Площа сільськогосподарських угідь має зменшитися орієнтовно на 2492 тис. га, або на 6 %, і становитиме 39 296 тис. га, або 65,1 % території країни, площа ріллі — 29 268 тис. га, або 48,5 %.

Землі сільськогосподарського призначення планується використовувати, обмежуючи вирощування певних сільськогосподарських культур, розорювання сіножатей і пасовищ, використання деградованих малопродуктивних, а також техногенно забруднених земельних ділянок.

Реконструкцію меліоративних систем та незначне збільшення площ осушених і зрошуваних сільськогосподарських угідь передбачається здійснювати відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму розвитку водного господарства», проведення ґрунтових обстежень сільськогосподарських угідь — відповідно до Національної програми охорони родючості ґрунтів, проведення робіт із захисту земель від підтоплення — відповідно до Державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель.

Охорона земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, впровадження екологічно та економічно обґрунтованих систем ведення сільського господарства з контурно-меліоративною організацією територій, адаптованих до місцевих умов технологій, а також обмеження вилучення (викупу) особливо цінних ґрунтів. Передбачається введення ґрунтозахисних сівозмін і технологій вирощування сільськогосподарських культур з урахуванням ґрунтово-кліматичних умов конкретних регіонів і забезпечення застосування необхідного комплексу протиерозійних агро- та культурно-технічних заходів.

Передбачаються такі види охорони земель сільськогосподарського призначення:



- ◆ захист земель від ерозії, заболочення, вторинного засолення, зсувів, переуцілювання, забруднення промисловими, радіоактивними та хімічними речовинами;

- ◆ рекультивація порушених земель;

- ◆ поліпшення сільськогосподарських земель;

- ◆ створення полезахисних лісосмуг та інших ґрунтозахисних лісонасаджень.

Розроблення схем використання та охорони земель по регіонах України забезпечить виконання Програми для адміністративно-територіальних утворень.

Важливим елементом реалізації заходів Програми є також розроблення проектів землеустрою, які дають змогу враховувати конкретні умови землекористування, його ґрунтово-кліматичні ресурси і на цій основі диференційовано визначати комплекс збалансованих заходів з використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, формування екологічно безпечних агроландшафтів.

На основі схем і проектів землеустрою впроваджуватимуться збалансовані еколого-ландшафтні системи землеробства, здійснюватимуться агролісомеліоративні, гідромеліоративні, культурно-технічні та інші заходи, спрямовані на підвищення і збереження родючості ґрунтів.

2. Використання та охорона земель житлової та громадської забудови. Програмою передбачено збільшення площі земель під житловою та громадською забудовою на 400 тис. га. При цьому територія міст і селищ зросте на 200 тис. га. Збільшення площі земель цієї категорії визначено Генеральною схемою планування території України. Землі населених пунктів використовуватимуться для розміщення об'єктів забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі житлової та громадської забудови освоюватимуться відповідно до генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації.

У процесі провадження містобудівної діяльності Програмою передбачається реалізація таких заходів з охорони земель:

- ◆ максимальне збереження площі земельних ділянок з родючим шаром ґрунту і рослинним покривом;

- ◆ зняття та складання у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;

- ◆ запобігання порушенню гідрологічного режиму водних об'єктів;

- ◆ дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.



3. Використання та охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Землі під природно-заповідними та іншими природоохоронними об'єктами використовуватимуться відповідно до їх цільового призначення.

Створюватимуться нові та розширюватиметься мережа існуючих територій та об'єктів природно-заповідного фонду як основних природних елементів екомережі.

Площа земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в результаті реалізації заходів цієї Програми збільшиться з 2744,3 до 3532,6 тис. га за рахунок зменшення площі земель сільськогосподарського та іншого призначення, які зарезервовані та є перспективними для заповідання, і становитиме 6276,9 тис. га, або 10,4 % території країни.

Створюватимуться нові та упорядковуватимуться існуючі об'єкти природно-заповідного фонду за проектами землеустрою, якими передбачаються:

- ◆ оптимізація мережі природно-заповідного фонду;
- ◆ розширення площ екомережі;
- ◆ резервування в процесі земельної реформи цінних для заповідання природних територій та об'єктів;
- ◆ протияружні заходи;
- ◆ протиаводкові заходи;
- ◆ берегоукріплення;
- ◆ протизсувні роботи;
- ◆ рекультивация порушених земель тощо.

4. Використання та охорона земель оздоровчого призначення. Передбачається розвиток курортів, санаторно-курортних закладів, лікувально-оздоровчих зон, використання особливо цінних, унікальних та загальнопоширених природних лікувальних ресурсів.

Площі земель оздоровчого призначення планується збільшити на 3,1 тис. га, або на 13 %, та зарахувати їх до складу екомережі. Площа цих земель становитиме 27 тис. га.

Забезпечуватиметься дотримання режиму курортних територій, округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування, запобігання негативним природним явищам (зсувам, яроутворенню, підтопленню, руйнуванню берегів) та здійснення заходів щодо охорони земельних ділянок, на яких добуваються мінеральні й термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропа лиманів та озер, а також розміщених у кліматичних та інших природних умовах, сприятливих для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

5. Використання та охорона земель рекреаційного призначення. На період до 2015 р. передбачається збільшення земель



рекреаційного призначення на 7,4 тис. га, або на 6,9 %. Площа цих земель становитиме 114,3 тис. га.

Використання цих земель за визначеними напрямками забезпечить розвиток туристичних, оздоровчих та інших об'єктів рекреації, зелених зон населених пунктів.

Землі рекреаційного призначення передбачено охороняти, зараховуючи їх до складу екомережі, обмежуючи вилучення (викуп) для інших потреб, зменшуючи техногенний вплив та створюючи охоронні зони і зони санітарної охорони.

6. Використання та охорона земель історико-культурного призначення. Передбачається збільшення кількості і загальної площі ділянок, що належать до земель історико-культурного призначення. На період до 2015 р. планується збільшити площу земель історико-культурного призначення на 50 тис. га, або на 124,1 %, тобто вона становитиме 90,3 тис. га.

Використання земель історико-культурного призначення за визначеними напрямками має забезпечити збереження пам'яток і врахування історичних особливостей прилеглих територій.

Землі історико-культурного призначення охоронятимуться введенням їх до складу екомережі, обмеженням вилучення (викупу) для інших потреб і техногенного впливу на них.

Установлюватимуться охоронні зони, зони регулювання забудови, зони ландшафту, що охороняється, зони охорони археологічного культурного шару із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на дотримання режиму використання цих земель.

7. Використання та охорона земель лісового фонду та лісів на інших категоріях земель. Передбачається формування лісомеліоративних систем з поліфункціональними властивостями, які об'єднують лінійні та площинні елементи захисних насаджень. У системі захисних лісонасаджень переважатимуть стокорегулювальні лісосмуги вздовж річок, насадження навколо водойм, прияружні та прибалкові насадження, що забезпечить створення на схилі землях каркаса з вираженими меліоративними функціями.

Крім лінійної системи в агроландшафтах створюватимуться суцільні протиерозійні і водоохоронні лісові насадження на деградованих, малопродуктивних та забруднених радіонуклідами землях, у ярах та балках, кам'янистих місцях і на пісках, уздовж магістральних шляхів, річок та навколо водойм.

На період до 2015 р. передбачається здійснення заходів із створення системи полезахисних лісових смуг та захисних лісових насаджень на площі 623,7 тис. га, у тому числі 129,7 тис. га згідно з Державною програмою використання та охорони земель, а решта — за Державною програмою «Ліси України» на 2002 – 2015 рр.



У результаті здійснення цих заходів, спрямованих на охорону навколишнього природного середовища, подолання ерозії ґрунтів та виснаження річок, площа земель лісового фонду та лісів на інших категоріях земель збільшиться в 2015 р. з 17,3 до 18,4 % і становитиме близько 11 075 тис. га, а в окремих областях — ще більше, наприклад у Київській — на 3,2 %, Луганській — 2, Рівненській — 1,9 %. Істотно поліпшиться захищеність сільськогосподарських угідь від ерозії. Площа захищеної території становитиме понад 30 млн га.

Землі лісового фонду передбачається охороняти:

- ◆ внесенням їх до складу екомережі;
- ◆ запровадженням ландшафтно-екологічних принципів лісореорації земель;
- ◆ обмеженням вилучення (викупу) їх для інших потреб;
- ◆ обмеженням і регулюванням техногенного впливу;
- ◆ відновленням та розширенням площ лісів на землях інших категорій.

8. Використання та охорона земель водного фонду. Програмою не передбачається значне збільшення земель водного фонду, за винятком будівництва магістральних каналів для зрошення та створення прибережних захисних смуг. У 2015 р. площа цих земель становитиме близько 3374 тис. га, або 5,6 %.

Діяльність у сфері використання земель водного фонду удосконалюватиметься наданням їх у постійне користування спеціалізованим державним водогосподарським організаціям та в оренду юридичним і фізичним особам для:

- ◆ догляду за водними об'єктами;
- ◆ використання їх як транспортної мережі;
- ◆ використання їх як джерел водозабезпечення галузей промисловості, комунального господарства, сільського господарства;
- ◆ ведення рибного господарства тощо.

Землі водного фонду передбачається охороняти:

- ◆ збереженням унікальних природних комплексів водноболотних угідь та внесенням їх до складу екомережі;
- ◆ створенням та упорядкуванням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг;
- ◆ підтриманням встановленого режиму на територіях водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- ◆ зменшенням техногенного навантаження;
- ◆ реалізацією заходів щодо захисту земель від негативних геологічних процесів при розміщенні водогосподарських об'єктів; очищення балок, малих річок та їх долин від продуктів ерозії.

9. Використання та охорона земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. До 2009 р. передбачається скорочення площ земель промисловості,



особливо земель під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами, орієнтовно на 7 %, до 2015 р. — на 8 %.

Землі транспорту збільшаться на 17,4 тис. га, зв'язку і енергетики — на 2,9 тис. га.

У галузі економіки передаватимуться земельні ділянки Міноборони України, Державна прикордонна служба України та МВС України загальною площею близько 61 тис. га, які не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням чи нераціонально.

Ефективність використання земель промисловості підвищуватиметься завдяки:

- ◆ розміщенню нових промислових об'єктів на гірших землях;
- ◆ зменшенню техногенного навантаження на землі в промислових районах винесенням шкідливих у санітарному відношенні промислових підприємств у нові райони;
- ◆ обмеженню будівництва промислових об'єктів у великих і середніх містах;
- ◆ забезпеченню вимог щодо використання земель у санітарно-захисних зонах навколо промислових підприємств.

Ефективність використання земель залізничного та автомобільного транспорту підвищуватиметься за такими напрямками:

- ◆ створення в смугах відведення захисних лісових насаджень;
- ◆ проведення рекультивації прилеглих до залізниць та автомобільних доріг порушених земель;
- ◆ застосування ґрунтозберігаючих технологій при будівництві нових залізничних та автомобільних доріг, проведенні ремонтних робіт з мінімальним прокладанням під'їздів до залізничного полотна;
- ◆ оптимізація під'їзних колій на станціях і в товарних парках з метою виведення з балансу залізниць земель, які знаходяться під коліями, що не використовуються;
- ◆ приведення до належного стану земельних ділянок на станціях і в товарних парках, які перебувають на балансі Укрзалізниці;
- ◆ будівництво за умови еколого-економічної доцільності установок і споруд з утилізації відходів на залізничному транспорті з вивільненням значних за обсягом площ зайнятих ними земель;
- ◆ будівництво і введення в дію історично сформованих радіальних та кільцевих магістралей середніх і великих міст;
- ◆ розроблення галузевої довгострокової програми підвищення ефективності землекористування на залізничному транспорті.

Основні напрями підвищення ефективності використання земель трубопровідного транспорту такі:

- ◆ раціональний вибір трас трубопроводів з мінімізацією їх проходження через орні землі, лісові угіддя та з урахуванням якісних характеристик цих угідь;
- ◆ відведення для будівництва смуг мінімальних розмірів;



- ◆ будівництво трубопроводів переважно підземним способом.

Програмою також передбачаються заходи щодо охорони земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, зокрема:

- ◆ рекультивация порушених земель;
- ◆ берегоукріплення;
- ◆ протизсувні роботи;
- ◆ протияружні заходи;
- ◆ створення захисних лісових насаджень;
- ◆ створення дрібних природоохоронних об'єктів площею 0,5 – 1 га;
- ◆ установа санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.

10. Використання та охорона земель, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС. Необхідність проведення захисних заходів у межах Волинської, Житомирської, Київської, Рівненської, Черкаської, Чернівецької та Чернігівської областей, які найбільше постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, зберігатиметься до 2050 р. Без цього неможливо забезпечити отримання сільськогосподарської продукції, яка відповідає санітарним нормам.

Загальна площа земель, що перебувають у зоні радіоактивного забруднення, становить 534,5 тис. га, у тому числі лісів 253,6 тис. га, забруднених сільськогосподарських земель, які не використовуються, — 126,7 тис. га. Передбачається консервація радіоактивно забруднених сільськогосподарських угідь.

Особливий статус серед територій, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, має зона відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення (277,4 тис. га). До зони відчуження належать більше ніж половина території Поліського та Іванківського районів Київської області, а також близько 20 % території Народицького району Житомирської області.

За територіальними ознаками всю площу зони відчуження пропонується занести до складу екомережі України як зону екологічної катастрофи, в якій відбуваються стійкі й незворотні негативні зміни в навколишньому природному середовищі, що призвели до неможливості проживання в ній населення і ведення господарської діяльності.

У зонах гарантованого добровільного відселення та посиленого радіологічного контролю потрібно заборонити будівництво нових та розширення діючих підприємств, курортно-рекреаційних об'єктів, обмежити сільськогосподарське виробництво.

11. Удосконалення системи моніторингу земель. З метою забезпечення збирання, оброблення, збереження та аналізу інформації про стан земельних ресурсів, прогнозування його змін та роз-



роблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття ефективних управлінських рішень передбачаються заходи з удосконалення державної системи моніторингу земель.

Першочерговими заходами удосконалення державної системи моніторингу земель є:

- ◆ використання матеріалів дистанційного зондування Землі;
- ◆ оновлення системи (мережі опорних пунктів) моніторингу земель на принципах її раціонального розміщення та репрезентативної щільності;
- ◆ створення мережі дослідних земельних ділянок та ділянок з еталонними ґрунтами;
- ◆ внесення до системи моніторингу земель опорних пунктів земельних ділянок наукових установ, навчальних закладів та проектних організацій (ґрунтових, агрохімічних, ерозійних, меліоративних, геоботанічних, інженерно-геологічних тощо);
- ◆ пріоритетне запровадження геоінформаційних технологій та створення відповідних баз даних, у яких використовуються уніфіковані процедури і методи збирання, накопичення, поновлення, зберігання, оброблення, використання і поширення отриманої інформації;
- ◆ впровадження систем глобального позиціювання для оперативного визначення точного географічного положення ділянок прояву негативних процесів;
- ◆ оцінювання заподіяної шкоди земельним ресурсам та потенційних ризиків унаслідок надзвичайних екологічних ситуацій природного і техногенного характеру;
- ◆ спостереження за стабільністю продуктивного функціонування орних земель;
- ◆ координація та концентрація кадрових і фінансових ресурсів у процесі вирішення завдань раціонального використання та охорони земель.

Виконання Загальнодержавної програми визначається за два етапи.

На першому етапі (2006 – 2010) планується здійснити заходи щодо вдосконалення організаційного забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів на загальнодержавному рівні, розроблення схеми використання та охорони земель, розроблення та впровадження економічних механізмів землекористування, створення нормативно-правової і нормативно-технічної бази для виконання Програми в цілому, забезпечення припинення деградації ґрунтів на найбільш напружених територіях, започаткування геоботанічного обстеження сільськогосподарських угідь, а також з організації проведення моніторингу стану виконання Програми.

На другому етапі (2011 – 2015) передбачається завершити здійснення всіх інших заходів, передбачених Програмою.



У Програмі визначаються механізми її виконання, зокрема:

1. *Організаційне забезпечення* виконання Програми покладається на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який одночасно є її держаним замовником і має такі обов'язки:

- ◆ здійснює загальне керівництво за виконанням заходів і завдань, передбачених Програмою, або за потреби призначає її керівника, укладаючи з ним договір (контракт);

- ◆ залучає до виконання Програми інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, а на конкурсних засадах — підприємства, установи та організації незалежно від форми власності.

2. *Нормативне забезпечення*. Для виконання Програми потрібно розробити нормативно-правові акти і забезпечити їх реалізацію, зокрема:

- ◆ проекти Законів України «Про використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення», «Про використання земель оздоровчого призначення», «Про землі рекреаційного призначення», «Про землі історико-культурного призначення», «Про землі промисловості», «Про особливості використання земель водного фонду та водоохоронних зон», «Про правовий режим земель охоронних зон», «Про правовий режим земель зон санітарної охорони», «Про правовий режим земель санітарно-захисних зон», «Про порядок використання техногенно забруднених земель», «Про економічне стимулювання з використання та охорони земель», «Про плату за землю»;

- ◆ проект Постанови Кабінету Міністрів України «Про нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів»;

- ◆ внести зміни до Земельного кодексу України, Лісового кодексу України, виклавши його в новій редакції, Водного кодексу України, Кодексу України про надра.

Потрібно також розробити і затвердити нормативно-технічні документи щодо використання та охорони земель, зокрема:

- ◆ організаційно-методичні, в яких визначаються основні загальні положення використання та охорони земель;

- ◆ оптимізаційні (оптимального співвідношення земельних угідь у різних регіонах):

- а) оптимізації структури земельних угідь у цілому;

- б) оптимізації структури агроландшафту;

- в) технологічні нормативи навантажень у процесі використання сільськогосподарських угідь (хімічні, механічні, меліоративні, оцінні);

- ◆ нормативи показників деградації земель і ґрунтів:

- а) допустимі деградаційні (за видами деградацій);



б) гранично допустимого забруднення ґрунтів;

в) якісного стану ґрунтів;

◆ гірничотехнічні, якими регламентується проведення рекультивації порушених земель;

◆ режимні, які стосуються зон особливого режиму землекористування, де забороняється чи обмежується певна господарська чи інша діяльність;

◆ надання земельних ділянок для розміщення інженерних споруд.

3. *Наукове забезпечення.* Для виконання Програми потрібно забезпечити збалансоване поєднання фундаментальних і прикладних досліджень за такими напрямками:

◆ еколого-економічне обґрунтування доцільності окремих видів господарської діяльності та визначення пріоритетних напрямів їх подальшого розвитку;

◆ створення системи оцінювання раціонального використання та охорони земель на принципах взаємодії суб'єктів власності і користування та створення сталого землекористування;

◆ удосконалення методології та методики оптимізації землекористування в сучасних умовах;

◆ створення автоматизованої системи збирання, збереження і використання інформації про кількісний та якісний стан земельних ресурсів і оцінювання земель для оперативного отримання інформації, потреб прогнозування, планування та проектування;

◆ планування, прогнозування і організація раціонального використання та охорони земель з дослідженням екологічних і економічних чинників;

◆ обґрунтування та встановлення природоохоронних обмежень щодо використання земель;

◆ проведення (удосконалення) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, ґрунтового-ерозійного та інших видів районування земель;

◆ створення сучасних методик обстеження ґрунтів із застосуванням методів дистанційного зондування Землі;

◆ розроблення еталонів документації із землеустрою в частині використання та охорони земель;

◆ підготовка зразків земельно-агротехнічних паспортів сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

Для виконання Програми потрібно забезпечити підготовку науково-педагогічних кадрів вищої кваліфікації, перепідготовку інженерних та керівних фахівців у вищих навчальних закладах і науково-дослідних інститутах.

При центральному органі виконавчої влади з питань земельних ресурсів планується створити науковий центр стандартизації та нормування з питань використання та охорони земель.



4. *Фінансове забезпечення.* Програма фінансуватиметься за рахунок державного бюджету, а також коштів землевласників і землекористувачів (за їх згодою) та інших джерел.

За рахунок державного бюджету здійснюється:

- ◆ розроблення схеми використання та охорони земель;
- ◆ реалізація заходів щодо запобігання деградації ґрунтів;
- ◆ рекультивация земель, порушених у період до 1990 р.;
- ◆ будівництво та реконструкція протиерозійних гідротехнічних і протизсувних споруд;
- ◆ створення нових і реконструкція існуючих захисних лісонасаджень;
- ◆ проведення моніторингу земель;
- ◆ проведення геоботанічних обстежень земель сіножатей і пасовищ;
- ◆ розроблення еталонних (пілотних) проектів щодо окремих видів землеустрою на землях державної власності;
- ◆ економічне стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель;
- ◆ науково-дослідні роботи в галузі охорони земель;
- ◆ інформаційне забезпечення виконання Програми;
- ◆ наукове та кадрове забезпечення.

За рахунок коштів землевласників і землекористувачів (за їхньою згодою) проводять:

- ◆ культуртехнічні роботи;
- ◆ протиерозійні агротехнічні заходи;
- ◆ залуження деградованих і малопродуктивних орних земель;
- ◆ поліпшення стану сіножатей і пасовищ;
- ◆ земельно-агротехнічну паспортизацію сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

Програмою передбачається врахування потенційних і заподіяних ризиків від наслідків надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру і насамперед вилучення сільськогосподарських і лісгосподарських угідь, впливу на рекреаційні об'єкти та об'єкти природно-заповідного фонду, що потребує вжиття надзвичайних заходів з боку держави.

Загальна вартість усього комплексу робіт у цінах 2004 р. становить 22,8 млрд грн, з яких 3,12 млрд — кошти державного бюджету, 19,68 млрд грн — кошти землекористувачів (за їх згодою).

Передбачувані обсяги фінансування з державного бюджету щороку зазнають коригування залежно від його можливостей.

5. *Державний контроль за виконанням Програми.* Метою такого контролю є забезпечення здійснення заходів і завдань в установлені строки, досягнення передбачених показників, використання фінансових, матеріально-технічних та інших ресурсів за призначенням.



6. *Інформаційне забезпечення.* Одним із найважливіших чинників успішного виконання Програми є її інформаційне забезпечення, яке неможливе без формування та ефективного використання інформаційних ресурсів, сучасних технічних засобів та інформаційних технологій.

Основними напрямками інформаційного забезпечення є:

- ◆ створення єдиних засад формування об'єктивної інформації про стан земельних ресурсів і комплексу заходів щодо збереження та охорони ґрунтів;

- ◆ оперативне забезпечення прямого доступу до українських і зарубіжних публікацій, у тому числі з науково-технічних, патентних, правових, екологічних, економічних і соціальних питань з використання та охорони земель;

- ◆ створення інформаційного банку даних з питань проведення єдиної науково-технічної політики, пов'язаної з виконанням Програми;

- ◆ висвітлення стану використання та охорони земель у засобах масової інформації.

Передбачається здійснення заходів щодо удосконалення роботи інформаційно-консультативної служби у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, надання допомоги землевласникам і землекористувачам, а також забезпечення її подальшого розвитку в регіонах, розширення переліку послуг і кількості користувачів.

Розрахунок показників економічної ефективності загальнодержавної Програми показує, що її реалізація дасть досить загальний економічний ефект сумою близько 90 млрд грн, з яких понад 50 млрд припадає на землі сільськогосподарського призначення.

Прогнозується, що виконання передбачених Програмою заходів і завдань дасть змогу:

- ◆ забезпечити перерозподіл земельного фонду між галузями економіки, виходячи з придатності земель для використання у складі різних за цільовим призначенням категорій земель;

- ◆ оптимізувати структуру земельних угідь;

- ◆ здійснити консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;

- ◆ збільшити площі земель з природними ландшафтами до рівня, достатнього для збереження ландшафтного і біологічного різноманіття;

- ◆ створити єдину завершену систему лісомеліоративних насаджень у долинах річок і на вододілах;

- ◆ створити та упорядкувати водоохоронні зони і прибережні захисні смуги водних об'єктів, у тому числі на ділянках витoku річок;

- ◆ забезпечити збереження природних ландшафтів на землях промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;



- ♦ розробити критерії природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, ґрунтового-ерозійного та інших видів районування земель з метою узагальнення даних про земельний фонд і створення інформаційної бази та обґрунтування системи природоохоронних заходів;

- ♦ створити цілісну систему нормативно-правових актів та нормативно-технічної документації у сфері використання та охорони земель;

- ♦ удосконалити механізм управління у сфері використання та охорони земель;

- ♦ розробити моделі сталого землекористування для окремих регіонів та забезпечити сталий розвиток землекористування в цілому як домінантної ідеології розвитку земної цивілізації.

Поетапне виконання Програми здійсненням комплексу організаційних, правових, еколого-економічних та інших заходів дасть змогу зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, мінімізувати насамперед ерозійні процеси, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання.

Зокрема, прогнозується, що буде забезпечено:

- 1) в економічній сфері — підвищення ефективності суспільного виробництва завдяки більш раціональному використанню природо-ресурсного потенціалу земель, демографічних, природних, економічних та інших видів ресурсів;

- 2) в екологічній сфері — раціональне використання та охорона земель, збагачення довкілля природними ландшафтами, забезпечення техногенно-екологічної безпеки життєдіяльності людини обґрунтуванням екологічно допустимих рівнів та режимів використання земель;

- 3) у соціальній сфері — створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, збереження і створення нових робочих місць, усунення істотних регіональних відмінностей в умовах життєдіяльності, забезпечення доступності всіх громадян до ресурсів людського розвитку, охорона та раціональне використання історико-культурної спадщини.

3.4.3. Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне і ерозійне районування земель

У складі земель України значну частку становлять землі сільськогосподарського призначення — найцінніші землі.

Успішне здійснення земельної реформи в аграрному секторі нерозривно пов'язане зі специфічним напрямом планування використання і охорони земель, тобто природно-сільськогосподарським районуванням їх.



Природно-сільськогосподарське районування земель — це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Воно дає уявлення про характер конкретних земель, особливостей їх доцільного використання, продуктивності тощо.

Свого часу основи сільськогосподарського районування закладалися при створенні системи загальносоюзного природно-сільськогосподарського районування. З метою врахування відмінностей природних та економічних умов було розроблено комплексне природно-сільськогосподарське районування всього земельного фонду колишнього СРСР. Воно було системою поділу території країни на окремі частини з урахуванням закономірних змін природних умов, а також особливостей використання земель у народному господарстві. Система комплексного загальносоюзного районування виокремила природно-сільськогосподарські пояси, зони, провінції тощо.

Основною одиницею природно-сільськогосподарського районування визнавалася природно-сільськогосподарська зона. Вона характеризувалася певним балансом тепла і вологи, з якими пов'язувалися головні особливості ґрунтоутворення і генерального живлення рослин. У зоні, як правило, панували певні типи й підтипи ґрунтів і рослинності та застосовувалися системи заходів щодо раціонального землекористування. Кожна зона мала свої особливості сільськогосподарського виробництва, а також відповідне співвідношення ріллі, кормових і лісових угідь. Таке районування, покладене в основу бонітування ґрунтів, використовувалося при здійсненні економічного оцінювання земель, а також у першому турі грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення.

На території України виділялося п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві гірські області. За основу бралася те, що зонам притаманні кліматичні умови, які визначали характерний напрямок процесів ґрунтоутворення. У свою чергу, це призводило до формування зональних типів та підтипів ґрунтів, яким відповідали певні типи сільськогосподарського виробництва та системи агротехнічних і меліоративних заходів.

У сучасних умовах при природно-сільськогосподарському районуванні враховуються також агробіологічні вимоги сільськогосподарських культур.

Матеріали природно-сільськогосподарського районування земель є основою для оцінювання земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.

Природно-сільськогосподарське районування земель дає можливість швидко, економічно і водночас досить повно оцінити потенційні можливості земельних ресурсів певної території.



Відомо, що для сільськогосподарського оцінювання території, тобто грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення, важливим показником є саме рівень родючості ґрунтів. Слід зауважити, що на родючість ґрунтів та їхній продуктивний потенціал впливає комплекс природних і економічних чинників. У свою чергу, сила і характер прояву цих чинників залежить від умов ґрунтоутворення, способу та інтенсивності використання відповідних земельних угідь, спеціалізації і концентрації сільськогосподарського виробництва, а також від ступеня здійснення природоохоронних заходів у процесі виробничої діяльності.

Агроґрунтове районування земель є основою для розроблення землепорядної документації щодо використання та охорони земель (наприклад, проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств; прогнозних матеріалів, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель; проектів створення нових землеволодінь і землекористувань тощо).

Сільськогосподарські угіддя використовуються та охороняються відповідно до природно-сільськогосподарського еколого-економічного, ерозійного та інших видів районування.

Природно-сільськогосподарське районування земель — це поділ території України та окремих регіонів з урахуванням природних умов і агробіологічних вимог сільськогосподарських рослин.

За допомогою системи комплексного районування виокремлюють природно-сільськогосподарські зони, провінції, округи.

Природно-сільськогосподарська зона — основна одиниця природно-сільськогосподарського районування, що характеризується визначеним балансом тепла і вологи.

Природно-сільськогосподарська провінція — частина зони, що має специфічні особливості ґрунтового покриву, пов'язані з мікрокліматом усередині зон, з річним ходом його елементів.

Природно-сільськогосподарський округ — частина провінції, що характеризується добре вираженими геоморфологічними і гідрологічними особливостями, складом ґрунтоутворювальних порід, що переважають типом ґрунтоутворення, а також істотними особливостями макро- і мезоклімату.

Використовують і охороняють землі сільськогосподарського призначення відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського еколого-економічного, ерозійного та інших видів районування визначений Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель» № 681 від 26 травня 2004 р.



Порядок передбачає, що районування (зонування) земель здійснюється з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки через обстеження стану земель і ґрунтів, збирання, аналізу, систематизації та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель за окремими регіонами (зонами, провінціями, округами) або адміністративно-територіальними одиницями, проведення інших робіт.

За результатами робіт з районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані:

а) природно-сільськогосподарського районування — структура земельних (зокрема, сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовують для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини;

б) еколого-економічного районування — ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічне оцінювання території;

в) протиерозійного районування — стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем (карт) прогнозуються процеси ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів;

г) екологічного районування — забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Для потреб сільського господарства здійснюється також районування (зонування) земель за ступенем забезпечення ґрунтів поживними речовинами, мікроелементами та за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур.

Районування (зонування) земель відбувається за такими критеріями:

◆ природно-сільськогосподарського — ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур понад 10 °С, склад і характеристика ґрунтів (частка



еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) та ступінь дренованості території;

- ♦ еколого-економічного — рівень перетворення природного середовища, його стійкість до антропогенного навантаження та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами;

- ♦ протиерозійного — інтенсивність ерозійних процесів, їхні причини, ступінь та динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів;

- ♦ інших видів — кількісний вміст токсичних забруднювальних речовин (пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель розглядають науково-технічні ради центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та аграрної політики і затверджують спільно ці органи.

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель здійснюватимуться поетапно протягом 2005 – 2010 рр.

У разі потреби при плануванні й організації раціонального використання земель та їхньої охорони використовують й інші матеріали спеціальних видів районування: еколого-господарського, еколого-ландшафтного, агроекологічного та ін.

3.4.4. Зонування територій

Зонування території — це її розмежування з виділенням особливих зон і визначенням для кожної з них цільового призначення, пріоритетних функцій і відповідних режимів використання.

Таке зонування особливо поширене в західноєвропейських країнах, США і Канаді, де зони визначають основні напрями розвитку землекористування на перспективу.

Зонування території здійснюють на основі схем землевпорядкування, схем використання й охорони земельних ресурсів, природоохоронної, землевпорядної, містобудівної та іншої документації на рівні регіонів та їхніх муніципальних утворень.

Рішення щодо зонування території приймають, виходячи з таких основних принципів у її комплексній організації:

- ♦ орієнтації на інтенсивне використання і раціональну організацію;
- ♦ установлення науково обґрунтованого балансу земель різного призначення, збереження природних територій, які особливо охороняються, сільськогосподарських угідь і місцевостей з коштовною іс-



торико-культурною спадщиною і створення необхідної інженерно-транспортної інфраструктури;

- ♦ чіткого розмежування земель сільськогосподарського, лісогосподарського, природоохоронного призначення й урбанізованих територій із закріпленням у законодавчому порядку відповідних режимів їхнього функціонального використання;

- ♦ охорони навколишнього природного середовища і гарантування екологічної безпеки;

- ♦ раціонального використання природних ресурсів;

- ♦ забезпечення найсприятливіших організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства.

До складу земель поселень можуть входити, наприклад, земельні ділянки, які згідно з містобудівними регламентами належать до таких територіальних зон:

- ♦ житлових;
- ♦ суспільно-ділових;
- ♦ виробничих;
- ♦ інженерних і транспортних інфраструктур;
- ♦ рекреаційних;
- ♦ сільськогосподарського використання;
- ♦ спеціального призначення;
- ♦ військових об'єктів;
- ♦ інших територіальних зон.

Матеріали щодо зонування території складаються із текстової і графічної частин.

У текстовій частині обґрунтовують умови встановлення зон, їхньої межі, площі земельних угідь тощо.

Графічна частина містить схематичну оглядову карту, на якій у кольорі показують розміщення кожної з установлених зон.

Масштаб карти залежить від розміру території зонування і може становити:

- ♦ для території регіонів України — 1 : 100 000...1 : 250 000;
- ♦ для адміністративних районів — 1 : 25 000...1 : 50 000;
- ♦ для території сільських і селищних рад, що знаходяться в межах адміністративних районів, — 1 : 10 000...1 : 25 000.

Схеми зонування поселень відповідно до містобудівних вимог залежно від розміру території затверджують постановою відповідних органів влади або рішенням органів місцевого самоврядування.

У подальшому в процесі планування використання земель розміщують об'єкти промислового, сільськогосподарського, житлово-цивільного і рекреаційного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури, установлюють режими використання територій, планують використання земель відповідно до встановлених зон.



Зміну форм власності на землю, купівлю, продаж і оренду земельних ділянок, установлення плати за землю здійснюють, дотримуючись вимог зонування територій і режиму використання земель.

Специфічною формою планування використання та охорони земель є їх зонування, яке здійснюється у межах населених пунктів.

Зонування земель у межах населених пунктів нерозривно пов'язане з плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється Законом України «Про планування і забудову територій» № 1699-III від 20 квітня 2000 р. та іншими нормативними актами. Зонування земель реалізується розробленням відповідного плану, який є елементом місцевих правил забудови. Такі правила є нормативно-правовим актом, який установлює порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Згідно із Законом України «Про планування і забудову територій» місцеві правила забудови розробляються для міст Києва і Севастополя, міст обласного значення, республіканського значення Автономної Республіки Крим. Для інших населених пунктів такі правила розробляються і затверджуються відповідними радами. Вони мають узгоджуватися з регіональними правилами забудови.

Місцеві правила складаються з двох частин: текстової та графічної. У текстовій частині визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. На графічній частині місцевих правил — плані зонування — територія населеного пункту поділяється на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок.

План зонування та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок розробляють для всієї території населеного пункту або окремої його частини.

Для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, які стосуються:

- ◆ гранично допустимих поверховості будинків і споруд та щільності забудови;
- ◆ мінімальних відступів будинків і споруд для червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних земельних ділянок;
- ◆ вимог до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- ◆ вимог до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури, озеленення та впорядкування територій, утримання будинків і споруд;



♦ переліку обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних);

♦ інших вимог.

Зонування земель здійснюється відповідно до затверджених в установленому законом порядку стандартів, норм і правил.



Контрольні запитання і завдання

1. Дайте визначення й охарактеризуйте зміст системи планування й організації раціонального використання та охорони земель. 2. Чому адміністративно-територіальні утворення є об'єктами планування й організації раціонального використання та охорони земель? 3. Поняття сталого землекористування і його складові. 4. Сутність розвитку сталого землекористування і роль у цьому землевпорядного проектування. 5. Охарактеризуйте основні види і зміст робіт, пов'язаних із плануванням й організацією раціонального використання та охорони земель. 6. Назвіть мету й основні завдання планування використання та охорони земель. 7. Охарактеризуйте зміст та основні завдання державної та регіональних програм використання й охорони земель. 8. Сутність і зміст природно-сільськогосподарського, еколого-економічного і ерозійного районування земель. 9. Сутність і зміст зонування земель.



4.1. Системно-діагностичний аналіз регіонального, територіального і внутрішньогосподарського розвитку землекористування

Сучасні процеси розвитку земельних відносин та системи землекористування об'єктивно свідчать про те, що розв'язання складних управлінських завдань неможливе без комплексного дослідження земельно-територіальних ресурсів і розроблення оптимальних стратегій управління землекористуванням на середньострокову перспективу.

Організаційною формою такого дослідження є інноваційна модель комплексної регіональної та місцевої програми, її базові ідеї, що поєднані і реалізовані за допомогою спеціальних організаційних принципів і здатні за досить короткий термін розв'язати проблеми інформаційного дефіциту та підвищити якість управлінського вибору за рахунок системного підходу до розв'язання наявних проблем.

Ці ідеї є такими:

◆ будь-яке якісне рішення в управлінні регіональним розвитком землекористування потребує врахування великого обсягу інформації, оскільки економічні, соціальні, політичні, духовні й екологічні процеси на практиці тісно взаємопов'язані. Через це часткові рішення зумовлюють нові проблеми;

◆ ефективний підхід до вирішення управлінських завдань з планування та прогнозування використання таких земель неможливий без продуманої комплексної аналітичної інформації та прогнозування розвитку ситуації, особливо в сільському господарстві, під дією конкретних чинників. Отже, експертне оцінювання стану вузлових проблем має охоплювати виявлення чинників і тенденцій розвитку територій і землекористування;

◆ ситуаційно-чинниковий і системно-діагностичний аналіз розвитку регіону і окремих територій дає змогу обґрунтувати оптимальну стратегію управлінської діяльності в галузі використання і охорони земель. Отже, аналіз розвитку територій і землекористування орієнтований на виявлення «точок зростання» та ієрархії проблем, які визначають баланс цілей і можливостей у прийнятті управлінських рішень.



Отже, стратегія управління системи розвитком землекористування будуватиметься з урахуванням результатів багатоаспектного аналізу стану регіону району, території ради та їхніх основних підсистем. На першому аналітичному етапі дослідження виявляються основні характеристики об'єкта, чинники впливу та взаємодії в розвитку конкретних процесів. Потім з'ясовуються тенденції розвитку та визначаються умови, за яких він буде оптимальним.

Для ефективного управління потрібно насамперед отримати комплексну і глибоку оцінку стану використання та охорони земель конкретної території, яка підлягає землепорядкуванню. Потрібно знати точний економічний, соціальний та екологічний діагноз, щоб не порушити наявного балансу стабільності та підтримати нові починання. Важливо з'ясувати сильні сторони не лише економіки, а й соціальної структури, якомога краще знати слабкі місця, оскільки саме там здійснюватиметься основна перевірка потенціалу місцевої влади.

Пошуково-дослідницька робота з оцінювання соціально-економічного розвитку територій регіону, району або ради проводиться переважно за п'ятьма основними напрямками:

- ◆ *морфологічний аналіз територій*: географічне положення, екологічна та географічна регіоналізація, поселенська та економіко-інфраструктурна мережа регіону;

- ◆ *аналіз виробничого потенціалу регіону*: розвиток промисловості та сільського господарства, транспорту, зв'язку, торгівлі та обслуговування, державної та комунальної власності, міжгалузевих та міжгосподарських зовнішньоекономічних зв'язків;

- ◆ *розроблення комп'ютерної макромоделі економіки землекористування регіону або району*: зведення в систему наявних даних економічного моніторингу, створення систем балансових рівнянь на основі розрахунку коефіцієнтів кореляції для територій, що дають змогу постійно поповнювати оперативну базу даних і моделювати розвиток господарського комплексу, системи землекористування та економіки регіону;

- ◆ *комплексний аналіз населення*: соціально-демографічні характеристики, зайнятість, за потреби міжетнічні відносини, рівень життя, якість розвитку соціальної сфери, стан суспільної думки (оцінка, цінності та очікування населення);

- ◆ *аналіз приватизаційних та інформаційних процесів*: характер зв'язків державних структур управління і населення регіону, якість інформування населення про діяльність регіональних і місцевих адміністрацій, способи та ефективність поширення інформації про стан перерозподілу земель та їх використання в структурах самої адміністрації, роль преси у формуванні громадської думки щодо регіональної земельної політики та забезпечення взаємодії



громадян і політичної влади. Це дає змогу отримати системну картину стану і тенденцій розвитку земельних відносин та системи землекористування в регіоні, а також виявити основні (проблемні) ланки зв'язку між розвитком різних процесів.

Відповідно до загальних цілей та завдань дослідження на першому етапі потрібно отримати інформацію управлінської цінності щодо стану земельних відносин і землекористування. На основі цієї інформації розробляють оптимальну стратегію землепорядних дій і землеустрою. З цією метою до роботи в галузі використання та охорони земель, економіки, екології тощо залучають експертів-аналітиків, здатних системно й глибоко вивчати фактичні дані про розвиток тих чи інших конкретних процесів. Перед ними ставляться певні завдання по кожному з основних напрямів аналізу, а саме:

- ◆ оцінити фактичні дані та основні показники землекористування, які було проаналізовано;
- ◆ визначити чинники, що впливають на розвиток процесів (станів) вивчення;
- ◆ виявити тенденції розвитку землекористування, ґрунтуючись на виділенні домінуючих чинників;
- ◆ розглянути зв'язок явищ вивчення з іншими соціальними та економічними процесами;
- ◆ сформулювати висновки щодо можливостей та механізму управлінського регулювання земельних відносин та землекористування.

Такий підхід до збирання і оброблення інформації дає змогу надати їй тематичного та логічно порівняльного вигляду. На практиці всі основні блоки досліджують паралельно, проте в логіці викладу для практичних цілей управління їх подають послідовно. Блоки дослідження містять результати аналізу стану господарського комплексу регіону, якості природного середовища, головних характеристик населення, побудови земельної політики, формування громадської думки.

Комплексний системно-діагностичний аналіз є фундаментом будь-якого регіонального дослідження. Основний акцент в аналітичній роботі ставлять, з одного боку, на вивченні характеристик території, населення та соціальних процесів, а з другого — на глибокому дослідженні економіки, її провідних галузей. При цьому можна використати два підходи: виявлення суперечностей, «вузьких місць», потенційно проблемних чинників; визначення сильних сторін, джерел стабільності, позитивних започаткувань, «точок зростання» ефективності.

Найголовніший об'єкт управлінського впливу землеустрою як методу управління — це люди з їх інтересами і потребами, вимогами екології та економіки землекористування та влади і з конкрет-



ними очікуваннями. Отже, чинники соціальної поведінки в процесі перерозподілу земель слід вивчати дуже ретельно. Аналізують демографічну ситуацію, етнополітичний баланс, міграцію. Охарактеризовують рівень життя, стан ринку праці, аналізують розвиток системи соціального сервісу: торгівлі та обслуговування, охорони здоров'я, освітньої та культурної сфер. Отже, крім економічного потенціалу природних ресурсів досліджують потенціал соціальної активності та позиції різних груп населення. Це дає змогу визначити ставлення впливових соціальних груп до земельної політики регіонального розвитку та досить точно прогнозувати їх реакцію у разі зміни стратегії.

Стратегію землеустрою розробляють відповідно до встановлених пріоритетних цілей. Інколи вони не узгоджені, тоді формують кілька пакетів рекомендацій щодо оптимальної стратегії. Варіанти компромісної політики регіонального розвитку можна опрацьовувати лише після проведення детального чинникового і ресурсного аналізу. На основі отриманих результатів можна спроектувати структурні, інвестиційні, правові умови, які органи влади здатні створити для забезпечення режимів сприяння розвитку ефективного землекористування.

4.2. Методи економічного районування (зонування)

4.2.1. Інтегральне економічне районування (зонування)

Крім природно-сільськогосподарського, еколого-ландшафтного, ерозійного районування (зонування) земель у землевпорядному проектуванні часто застосовують економічне районування (зонування) територій. Під *економічним районуванням* розуміють такий поділ території, що виходить з об'єктивних закономірностей природних умов територіального поділу праці, формування територіально-виробничих комплексів різних масштабів і структури, необхідності збереження екологічної рівноваги та гармонійного розвитку економіки адміністративно-територіальних утворень і є найважливішою передумовою дійового регіонального чи територіального програмування, проведення ефективної державної земельної політики.

Розширення функцій територіальних органів влади у розв'язанні соціально-економічних питань та інші чинники зумовлюють підвищення інтересу до проблем економічного районування, яке передбачає максимальну дієздатність територіальних економічних систем і створення таких відносин між радами, районами, які б сприяли підвищенню ефективності суспільного господарства. Цього можна досягти насамперед за рахунок територіально-господарського зем-



лекористування спеціалізації згідно з їх природними та економічними умовами до конкретних територій.

Економічне районування (зонування) сприяє економії ресурсних і матеріальних цінностей у сфері обігу, створює умови для скорочення апарату управління, прискорює розв'язання соціально-економічних завдань.

Отже, система управління, що передбачає науково обґрунтоване районування, буде не лише більш економічною порівняно із сучасною, а й більш гнучкою, здатною пов'язувати у межах конкретних територій загальнодержавні та місцеві інтереси соціально-економічного розвитку.

За даними досліджень, доцільною є практика використання кількох різних за призначенням, тобто різноцільових, мереж районування (зонування), а саме макро-, мезо- і мікрорайонів або зон.

Економічний район (зона) — це частина території країни регіону або району, цілісна ланка суспільного господарства, що виділяється комплексністю, пропорційністю розвитку виробництв і спеціалізацією інфраструктури. Наведені ознаки районів (зон) різних рангів неоднакові: чим вищий таксономічний ранг району, тим більша комплексність галузевої структури господарства, різноманітніша структура цільового використання, більш розгалужені економічні зв'язки, проте менш виражена територіально-економічна єдність.

Сучасна концепція економічного районування полягає у визнанні диференціації його цільової функції. При обґрунтуванні схем районування потрібно враховувати не лише умови районування (зонування), а й об'єктивні особливості, актуальні завдання управління соціально-економічним розвитком районів на цьому етапі.

Основними вимогами до схеми основних економіко-географічних, економіко-територіальних або економіко-функціональних районів є: правильне відображення найважливіших об'єктивних особливостей територіальної структури землекористування та поділу праці; деталізація територіальних пропорцій суспільного господарства й урахування його структури; передбачення більш досконаліших співвідношень типів землекористування і структур управління земельними ресурсами.

Результати районування залежать від того, наскільки повно враховано його критерії та найістотніші показники елементів природи й суспільства. Зокрема, для вивчення територіальної організації використання і охорони земель, регіональних територіальних аспектів взаємодії суспільства і природи виключно важливе значення має мікрорайонування (зонування). Його видами є внутрішньообласне і внутрішньорайонне районування. Вони зумовлені такими соціальними та економічними процесами, як урбанізація, зро-



стання територіальної концентрації виробництва, формування територіальних систем землекористування внаслідок інтеграції виробництва.

Внутрішньообласне і внутрішньорайонне районування дає змогу науково обґрунтовувати розвиток земельних відносин і системи землекористування, вивчати і регулювати взаємодію, наприклад, сільського господарства і природного середовища. Основою їх є аналіз природних і соціально-економічних процесів, явищ і чинників.

Багато вчених вважають, що є потреба у нових комплексних природно-господарських підходах до районування для поліпшення територіального управління використанням і охороною земель. З метою розроблення землепорядних заходів для планування або прогнозування організації сталого землекористування пропонується виділяти райони (зони) територіальної організації використання та охорони земель за трьома чинниками: географічним середовищем (умовами розвитку), економічним чинником (причинами розвитку) і адміністративним поділом (умовами управління). Комплексний підхід до районування забезпечується за таких умов:

1) врахування відмінностей у спеціалізації господарства або типах землекористування всередині адміністративно-територіальної одиниці та виявлення їх сталості і доцільності господарського використання земель доцільності;

2) виявлення районоутворювального значення міст, промислових вузлів та інших центрів, що розвиваються разом із зростанням територіальної концентрації галузей, спеціалізації внутрішньообласного або внутрішньорайонного економічного району і визначають його місце в ієрархії районів вищого рангу;

3) аналізу транспортно-економічних зв'язків, їх інтенсивності й конфігурації, що впливають на формування функціональної структури землекористування і відображують характер територіальної організації використання земель навколо промислових вузлів і центрів на основі певних галузей спеціалізації;

4) врахування ймовірності будь-яких великих новобудов у районі, експлуатації відкритих джерел природних ресурсів та формуванні різних локальних територіально-виробничих комплексів з оцінюванням можливого їх впливу на економіку землекористування району (зони);

5) врахування особливостей окремих частин територіально-адміністративних утворень з надмірною заселеністю, заболоченістю, гористістю та іншими компонентами природного середовища, які помітно впливають на спеціалізацію землекористування.

Із наведених вище передумов районування найважливішою є структуризація окремих частин території області, району за інвестиційно привабливими типами землекористування.



При слабковираженому географічному поділі праці всередині області чи адміністративного району районоутворювальними чинниками є передусім:

а) однорідність спеціалізації сільського господарства;

б) економічне тяжіння до того чи іншого транспортного вузла або ділянки залізниці, плеса судноплавної річки, а також до того чи іншого центру в сусідній області;

в) однорідність і велика специфічність природно-ресурсного потенціалу порівняно з іншою територією (наприклад, підвищена лісистість, наявність моря, заболоченість).

До головних критеріїв виділення районів у межах адміністративно-територіальних одиниць належать **виробнича спеціалізація** і **комплексність розвитку**. При цьому істотне значення для внутрішньообласного районування мають структура природно-ресурсного потенціалу, густота населення (окремо міського і сільського), розвиненість територіальної інфраструктури, що впливають на спеціалізацію господарства окремих районів (зон), тощо.

Основним критерієм економічного районування вважають **наявність великих міст (агломератів) або ядра** (промислового вузла) із **спеціалізацією у межах великого економічного району**. До районоутворювальних чинників належать також сформовані локальні системи розселення та елементи інфраструктури: мережа шляхів, система енергоспоживання, мережа ринків збуту продукції, рекреаційних або оздоровчих об'єктів і територій тощо.

Отже, характерними для економічного району (зони) є спільність умов і процесів розвитку структури землекористування та його взаємодія з навколишнім природним середовищем. Ця спільність визначає насамперед ресурсний потенціал території і подібність соціально-економічних та природних умов використання його компонентів. Отже, **економічний район (зона)** є цілісністю, що утворюється природно-господарським комплексом певної місцевості у системі соціально-економічних відносин.

Застосовують різні методики районування (зонування) залежно від місцевих умов розвитку системи землекористування, особливостей його територіальної організації за неодмінної єдності методології районування. Зокрема, райони можуть виокремлюватися в межах адміністративно-територіальних одиниць на основі глибокого аналізу сукупності фізико-географічних, економічних, історичних, транспортних та інших умов розвитку і розміщення господарства.

Виділення екологічних районів (зон), що розглядається як процес, є важливим засобом оброблення, систематизації, узагальнення та використання просторової економіко-географічної інформації. У цьому разі для нього характерна комплексність охоплення зв'язків між природними, виробничими та поселенськими компонентами.



Районування можна здійснювати дедуктивним («зверху») та індуктивним («знизу») методами. Методично правильнішим є районування «зверху», оскільки дає загальне уявлення про можливий діапазон типів сукупності. Проте і воно не гарантує точності результатів, оскільки не враховує всієї різноманітності чинників та умов районоутворення, хоч є досить продуктивним, активізує мислення і дає змогу краще оцінити виділені райони.

Особливим є метод районування адміністративно-територіальних одиниць, який враховує агломерацію сільськогосподарського виробництва з послідовним використанням місцевих природних і трудових ресурсів або географічного положення (приміський, столичний чи приморсько-господарський комплекс). Він полягає в контуруванні напрямів економічно доцільного використання земель з урахуванням ресурсів збуту продукції.

Подальше вивчення економічних районів (зон) потребує проведення їх типологізації за певними ознаками. Це свого роду стенографічний метод, який дає змогу звести значний обсяг інформації до невеликої кількості категорій.

Кожний із економічних районів (зон) області є однією з її функціонально відмінних частин. Між собою вони вирізняються більш обмеженим набором спеціалізованих напрямів використання земель за меншої комплексності їх господарства, ніж по адміністративно-територіальному утворенню в цілому, частиною якої вони є. Вони мають також різні за розмірами території, кількість населення, природно-господарський потенціал, спеціалізацію тощо.

Спеціалізація економічних районів відображує напрям розвитку їх господарських комплексів, тобто поділ суспільної праці, що склався історично відповідно до природних, економічних та інших особливостей території. Тому важливо виявити чинники, які можуть зумовити зміни напрямів подальшого розвитку землекористування та визначити нові лінії ринкових типів землекористування.

Знання реальних можливостей і шляхів подальшого розвитку економічних районів (зон) дає змогу точніше визначити параметри, склад і межі розвитку в цілому землевпорядкованої території.

Економічні райони так само, як й інші таксономічні одиниці, є історичною категорією. З розвитком земельних відносин і землекористування та істотними змінами в структурно-територіальному поділі земельних ресурсів межі і склад районів іноді значно змінюються. У цілому рухомість мережі економічного районування (зонування) відносно велика порівняно з мережею районів вищих градацій. Нерідко проведення однієї транспортної магістралі, створення одного потужного індустріального вузла або потужної зрошувальної системи можуть зумовити утворення нових або зміну меж існуючих районів. Ще швидше може змінитися напрям спеціалізації таких



районів під впливом індустріального, транспортного і великого сільськогосподарського будівництва. Проте в цілому контури економічних районів залишаються достатньо стійкими протягом тривалого часу, що дає змогу ставити конкретні завдання розвитку системи землекористування.

4.2.2. Галузеве економічне районування (зонування)

Завданнями науково обґрунтованого галузевого районування (зонування) є:

1) виявлення сучасної ролі (місця) і потенціальних можливостей різних територій у розвитку сільськогосподарського виробництва;

2) вивчення умов розвитку сільськогосподарського виробництва у кожному районі, особливостей способів і методів господарювання, що забезпечують найекономічніше використання земельних ресурсів і доходності виробництва;

3) визначення шляхів удосконалення галузевої комплексності, взаємодії певної галузі з іншими видами виробництва в районі, суперечностей, труднощів та регіональних проблем, розв'язання яких сприяє підвищенню продуктивності суспільної праці;

4) передбачення змін у природній ситуації.

Головними ознаками, за якими здійснюється галузеве районування, є спеціалізація, концентрація, структура виробництва, система галузевих центрів, стійкість зв'язків цього виробництва з іншими галузями у межах певної території, особливості балансів продукції тощо. Інколи галузеві райони виділяють лише за показниками спеціалізації і галузевої структури виробництва. Проте для районування їх недостатньо, оскільки суміжні території з однаковою спеціалізацією можуть значно відрізнятись одна від одної шляхами підвищення економічної ефективності виробництва, що може стати окремою ознакою для виділення кількох галузевих районів.

Отже, **галузевий економічний район** — це територія з певним поєднанням галузей і виробництв, яка має специфічні умови, структуру, проблеми і перспективи розвитку, територіальну організацію і географічне положення.

Галузеві спеціалізовані райони зони відрізняються один від одного природними й економічними умовами та специфікою формування земельних відносин, відстанню до ринків збуту продукції; виробничою спеціалізацією і структурою землекористування; рівнем розвитку і ступенем «зрілості»; особливостями територіальної організації сільськогосподарського виробництва тощо.

В економічному аналізі галузевого районування (зонування) важливо визначити напрям розвитку і підвищення ефективності землекористування. Для цього потрібно дати правильну економічну



оцінку розміщення галузей, визначити чинники позитивного чи негативного впливу на її економічну ефективність землекористування, а також можливі перспективи раціонального розміщення виробництв кожної із галузей.

Аналіз галузевих спеціалізованих районів передбачає вивчення та обґрунтування:

- ◆ структури землекористування і пропорційності поєднання виробництв щодо сталого землекористування;

- ◆ раціонального рівня використання земель і територіальної концентрації виробництв;

- ◆ територіально-виробничих зв'язків галузей АПК та інших;

- ◆ економічно виправданих зон збуту і споживання готової продукції сільського господарства;

- ◆ перспектив розвитку і напрямів ефективного використання інвестицій у землекористування.

Визначення та аналіз галузевих спеціалізованих районів мають сприяти: забезпеченню раціонального поєднання галузевого і територіального планування та прогнозування економіки землекористування; правильному територіальному розподілу капітальних вкладень; посиленню структури землекористування, концентрації і кооперування сільськогосподарських та інших виробництв; спеціалізації сільськогосподарських підприємств і раціоналізації господарських зв'язків між ними; створенню великих об'єднань, удосконаленню територіального управління землекористуванням.

Різновидом галузевого економічного районування є виділення **виробничо-збутових зон**. Головний метод промислового і сільськогосподарського виробничо-збутового зонування — визначення економічних меж рівнозначних виробничо-транспортних витрат по однойменній або взаємозамінюваній продукції з наступним коригуванням балансів виробництва і споживання.

Зонування перевезень означає виділення найвигідніших зон поширення продукції з окремих джерел. Пункти, в яких продукція різних джерел має однакову вартість, утворюють систему вантажорозподілу, а лінії, що з'єднують ці пункти, — межі оптимальних зон поширення продукції. При цьому в конкретних розрахунках крім виробництва враховують різну вартість перевезення продукції окремими видами транспорту, на різних ділянках транспортних шляхів і в різних напрямках.

Розмір району, який споживає вироблену продукцію, залежить від ступеня диференціації виробничих витрат на різних підприємствах, що виробляють продукцію певного виду, і від транспортних витрат, які зростають у міру віддалення пункту споживання від місця виробництва.



Розмежування зон споживання однойменної продукції, виробленої двома підприємствами галузі, тобто районування раціональних перевезень продукції, визначають за формулою

$$X = (P_2 + LT - P_1) / 2T,$$

де X — граничний раціональний радіус перевезень; P_1 — собівартість виробництва у спеціалізованому районі; P_2 — собівартість виробництва продукції у районі споживання; T — собівартість перевезень одиниці продукції на відстань 1 км; L — відстань між пунктами виробництва і споживання цього виду продукції.

Найпростішими є ці розрахунки по продукції сільського господарства та однопродуктивних видах обробної промисловості (вугілля, цукор, цемент, мінеральні добрива тощо).

4.3. Методи типології територій і класифікації придатності земель

Потреба в типології територій виникає при розв'язуванні багатьох завдань їх соціально-економічного розвитку. Наявність великої кількості територіальних одиниць різного таксономічного рівня зумовлює пошук типових і особливих ознак, подібностей і відмінностей груп територій. Виявлення територій одного таксономічного рангу, що характеризуються якісно особливими регіональними ознаками, є основою типологічного підходу до регіонального вивчення певних процесів соціально-економічного розвитку і природокористування.

Поняття «тип», «типологія», «типологізація» досить часто використовують у науковій літературі. Під *типологією* розуміють метод наукового пізнання, що ґрунтується на поділі сукупності об'єктів на групи за певними характерними ознаками. Раніше типологією називали як процес поділу сукупності об'єктів на групи, так і результат цього поділу. Термін «типологізація» означає сам процес поділу.

У землевпорядних дослідженнях метод типології дає змогу як складати впорядковані описи множин однорідних об'єктів, так і вивчати будь-які закономірності на основі аналізу таких множин. Типологія територій сприяє: обґрунтуванню політики регіонального розвитку, вдосконаленню регіонального ресурсокористування, більш чіткому обґрунтуванню перспективного соціально-економічного розвитку кожного регіону, району, території.

Типологія часто здійснюється на основі побудови деяких ідеальних моделей. Вони можуть бути результатом певної абстракції, виділення спільного для низки об'єктів і безпосередньо стосуються певних досліджуваних явищ. Побудувавши ідеальні моделі, можна ви-



явити реальні об'єкти, подібні до тієї чи іншої ідеальної моделі, способом ідентифікації.

Типологію можна здійснювати і без конструювання ідеальних моделей. У цьому разі на основі глибокого аналізу певного явища потрібно виявляти подібність і відмінність, надійні способи ідентифікації об'єктів.

Для проведення типології дедалі ширше застосовують формальні методи класифікації. За їх допомогою можна визначити, належить чи не належить земельна ділянка або її частина до того чи іншого класу, починаючи з простого віднесення її до класу відповідно до визначеного кількісного значення будь-якої ознаки і закінчуючи використанням складних методів розпізнавання образів за допомогою персональної комп'ютерної техніки.

Застосування формальних методів класифікації у типології вважають досить природним. Тому поряд з терміном «типологія» можна використовувати термін «класифікація», що означає поділ за допомогою будь-якого формального методу початкової сукупності об'єктів на класи, які стало відрізняються один від одного якісними ознаками. Отже, класами слід називати результати класифікації за якісними ознаками. У цьому розумінні в працях використовують терміни «кластер» і «таксон».

Якщо термін «типологія» тісно пов'язаний із змістовою характеристикою відповідного поділу сукупності на групи, з певними рівнями пізнання, то термін «класифікація» не має ґносеологічного змісту.

При виділенні типів не завжди можна обійтися без деяких умовностей через множинність форм переходу одних типів в інші, множинність ознак, пов'язаних одна з одною. При розв'язуванні того чи іншого соціально-економічного завдання типологія визначається насамперед метою дослідження.

Серед методів класифікації можна виокремити два головних — **метод групування і метод багатовимірної (автоматичної) класифікації, або кластерного аналізу.**

Будь-який метод класифікації ґрунтується на принципі, сутність якого в тому, що до одного класу належать об'єкти, у певному розумінні подібні один до одного за розглянутими ознаками. Однак при використанні методу групування вибір визначальної ознаки має особливе змістове навантаження. Змістовно визначений тип об'єкта має тісно пов'язуватися з цією ознакою. Метод кластерного аналізу дає змогу відобразити більше різноманіття змістовності типу об'єктів, ніж метод групувань.

Найчастіше метод класифікації застосовують у процесі землепорядного проектування для класифікації придатності земель для різних видів використання.



При визначенні типів територій важливою є їх класифікація за характерними ознаками. Багаточинниковість формування територій і територіальних комплексів (ТК) зумовлює множинність ознак, за якими їх можна класифікувати. Проте для визначення певних типів територій і комплексів слід використовувати класифікаційні ознаки, які дають змогу розкрити економічну або екологічну сутність територій і комплексів, найголовніші особливості їх формування.

Наприклад, ТК відрізняються багаточинниковістю формування. При цьому важливу роль відіграють історико-географічні особливості їх розвитку, а також транспортно-географічне положення великих міст (агломератів) або ринків збуту продукції. Важливими ознаками класифікації ТК є **генетичні** (передумови, умови і стадії формування, наприклад, ландшафти), **структурно-функціональні** (поєднання категорій земель, типів землекористування), **технологічні** (технології використання, меліорованість тощо). На поєднанні цих ознак ґрунтуються три взаємопов'язаних наукових підходи до типології — географічний, економічний і технологічний.

Перелічені ознаки типології ТК дають змогу розкрити особливості регіональної або зональної структури, функціонального використання земель, розвитку взаємозв'язаних типів землекористування і виробництва по окремих територіях і по регіонах (районах) у цілому. Вони допомагають не лише виявити окремі закономірності та особливості формування районів і ТК, а й перейти до аналізу сучасного стану і прогнозу пріоритетних напрямів їх розвитку на перспективу та розроблення моделей системи земельних відносин і землекористування.

З метою інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування потрібно знати, який урожай можна отримати з конкретної земельної ділянки і які будуть затрати для досягнення цієї урожайності. Такі дані виробничої продуктивності землі відображає еколого-економічна класифікація придатності орних земель, яка ґрунтується на рівні окупності затрат на вирощування сільськогосподарських культур та агроекологічній придатності ріллі.

В основу класифікації покладено такі основні принципи:

- 1) ознаки, які використовують для класифікації орних земель, мають числовий вираз і містять дані економічного оцінювання земель;
- 2) виділені класи придатності сприяють охороні й підвищенню родючості земельних угідь та враховують підданість ґрунтів ерозії;
- 3) класи придатності характеризують інвестиційну привабливість конкретних земельних ділянок для вирощування сільськогосподарських культур.



Основним критерієм придатності орних земель є показник окупності затрат виробництва.

Отже, класи придатності орних земель виділяють на основі рівня окупності затрат основних сільськогосподарських культур, з диференціацією ступеня підданості ґрунтів ерозії, характеру зволоженості та інших чинників, які значно впливають на ефективність виробництва. Виділені класи придатності орних земель характеризують якісне різноманіття окремих землеволодінь і землекористувань, придатність землі для вирощування окремих видів культур, вплив конкретних її ділянок на одержання доходів від виробництва.

При цьому слід зауважити, що один і той самий тип ґрунту неоднаково придатний для вирощування сільськогосподарських культур. Для найповнішого використання властивостей родючості ґрунтів, природно-кліматичних чинників зони розміщення земель рекомендується розміщати посіви в найсприятливіших умовах.

У разі використання земельних ділянок для вирощування сільськогосподарських культур має забезпечуватись окупність затрат на рівні 1,0; 1,25; 1,35; 1,5 і більше. При окупності затрат нижче ніж 1,0 вартість валового продукту буде нижчою від затрат і господарство одержить лише збитки. Окупність у розмірі від 1,0 до 1,35 свідчить про перевищення вартості валового продукту над затратами, але вона нижча за середній норматив по Україні (зоні), який забезпечує розширене відтворення.

Сільськогосподарські культури доцільно вирощувати на ґрунтах, які забезпечують окупність затрат 1,35, і чим вона вища, тим більш економічно доцільне вирощування культур.

Практично економічно придатними землями можна вважати всі землі, які забезпечують окупність затрат більше від одиниці. Для конкретних регіонів (зон) цей показник розраховують, виходячи із конкретних умов розширеного виробництва. За вихідний рівень окупності затрат взято 1,35.

В основу класифікації придатності орних земель рекомендується покласти показник окупності затрат зокремленого економічного оцінювання орних земель, який відображає урожайність певної культури і затрат на її одержання та матеріали бонітування. Всі розрахунки зводять у табл. 4.1.

Ураховуючи одержані розрахунки (табл. 4.1), використовуючи дані зокремленого економічного оцінювання ріллі та бонітування ґрунтів, в межах земельно-оціночного району орні землі в розрізі адміністративно-територіальних одиниць або землеволодінь та землекористувань поділяють на три групи та п'ять класів придатності (рис. 4.1).

До першої групи належать орні землі, які забезпечують рівень окупності затрат при вирощуванні основних сільськогосподарських культур понад 1,35.





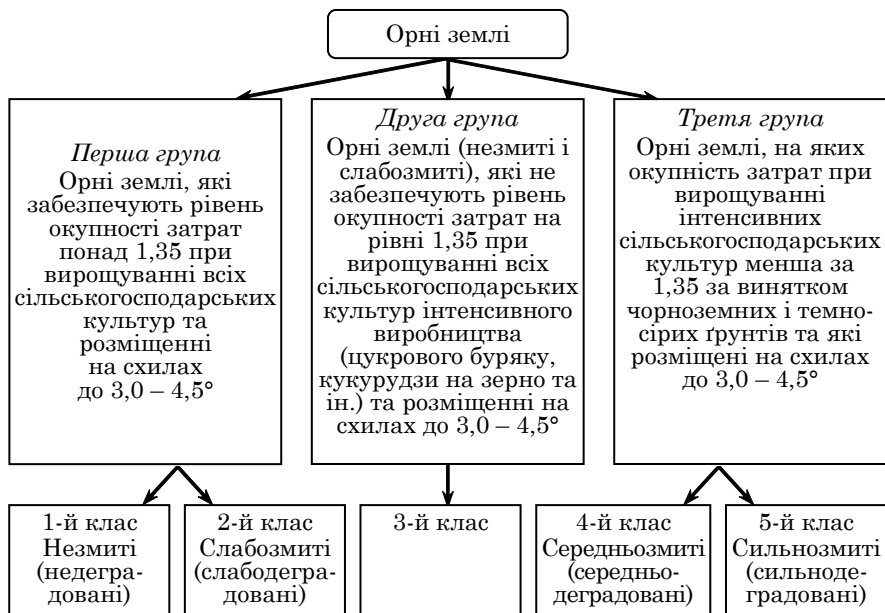


Рис. 4.1. Логічна схема еколого-економічної класифікації орних земель за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур

До другої групи належать незмиті і слабозмиті орні землі, які не забезпечують окупності затрат на вирощування сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (переважно цукрових буряків, кукурудзи на зерно) на рівні 1,35 і більше.

Третя група складається із середньозмитих і сильнозмитих орних земель, при вирощуванні на яких сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва рівень окупності затрат становить менше ніж 1,35.

Надалі землі першої і третьої груп диференціюють за ступенем еродованості або інших чинників, які значно впливають на ефективність землеробства (див. рис. 4.1). Так, у першій групі виокремлюють два класи придатності орних земель: 1-й клас з незначними (недеградованими) і 2-й клас — із слабозмитими (слабодеградованими) ґрунтами. До третьої групи належать 4-й клас із середньозмитими (середньодеградованими) і 5-й клас — із сильнозмитими (сильнодеградованими) ґрунтами. При диференціації враховують розміщення орних земель відносно крутості схилів. Наприклад, орні землі 1-го, 2-го і 3-го класів мають розміщуватися переважно на схилах до 3° (у Карпатському регіоні України до 5°), 4-го класу — на



схилах

3 – 7° (у Карпатському регіоні 5 – 7°) і 5-го класу — на схилах, як правило, понад 7°.

Відповідно до таких методичних підходів усі орні землі поділяють на п'ять класів придатності орних земель для вирощування сільськогосподарських культур.

До 1-го класу належать кращі за ґрунтами і технологічними властивостями земельні ділянки ріллі, з рівним або слабохвильовим рельєфом, які не зазнали ерозії. Ступінь окультуреності ґрунтів високий або вищий від середнього. Такі ґрунти середньо або добре забезпечені поживними речовинами, добре засвоюють добрива. Водний режим природно добрий або забезпечений дренажем. Забезпечують високу (понад 1,35) окупність затрат при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

На землях 1-го класу розміщуються інтенсивніші сільськогосподарські рослини і, згідно з доцільним типом землекористування, профілюючи і просапні культури: в господарствах з вирощування цукрового буряку — цукровий буряк, в овочівницьких — овочі тощо. Щоб забезпечити високу продуктивність цих земель потрібно дотримуватися всіх агротехнічних вимог і науково обґрунтованої системи удобрення.

Землі 2-го класу мають деякі помірні обмеження через ерозійну небезпеку, слабке перезволоження, яке регулюється агротехнікою, недостатнім вмістом поживних речовин у ґрунті тощо. Такі землі придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур, але потребують протиерозійних або інших меліоративних заходів, а також додаткових порівняно з 1-м класом затрат праці й засобів на виробництво одиниці продукції. Забезпечують окупність затрат вище ніж 1,35 при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

Землі 3-го класу мають певні обмеження, які призводять до скорочення набору можливих культур (низька водопроникність, кам'янистість, малопродуктивність, слабка ерозія тощо). Окупність затрат сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (цукровий буряк, овочі, кукурудза на зерно тощо) менша ніж 1,35. Ці землі потребують застосування спеціальних протиерозійних і меліоративних заходів. При правильній агротехніці забезпечують хороший урожай зернових і деяких інших культур. На землях цього класу розміщуються переважно культури, вирощування яких забезпечує необхідну окупність затрат для розширеного відтворення.

Землі 4-го класу мають значні обмеження (великі схили, підданість ерозії, низька водоутримувальна здатність тощо). Ґрунти мають низьку родючість за винятком чорноземів і темно-сірих. Рівень



окупності затрат інтенсивних сільськогосподарських культур нижчий за 1,35. Такі землі придатні для вирощування небагатьох сільськогосподарських культур, потребують спеціальних протиерозійних або інших заходів захисту. При суворому дотриманні агротехніки окремі культури на цих землях можуть мати середню і високу продуктивність. Використовують їх переважно в ґрунтозахисних сівозмінах.

Землі 5-го класу мають сильні обмеження для використання в рослинництві (великі схили, інтенсивна ерозія, поганий дренаж, низька водоутримувальна здатність тощо). При відповідній агротехніці й поліпшенні їх можна використовувати як кормові угіддя або постійне залуження. Частина цих земель переводять під консервацію.

Орні землі класифікують для земельно-оціночних, адміністративних, територій рад або сільськогосподарських підприємств.

За потреби диференціації класів придатності відносно вирощування окремих культур їх поділяють на підкласи.

По класах орні землі поділяють, використовуючи матеріали економічного оцінювання за ефективністю вирощування сільськогосподарських культур за окупністю затрат, матеріалів бонітування ґрунтів та кадастрових даних про якісний стан таких земель.

У табл. 4.2 наведено класифікацію орних земель Миронівського району Київської області.

Таблиця 4.2. Еколого-економічна класифікація орних земель в межах Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області

Клас	Шифри агрономічних груп ґрунтів	Ґрунти	Площа, га	Оцінка ріллі за рівнем окупності затрат		
				Зернових	Кукурудзи на зерно	Цукрових буряків
1-й	40г	Темно-сірі опідзолені і слабогумусні, легкосуглинкові	86,2	2,52	2,02	2,04
	41г	Чорноземи опідзолені і слабогумусні, темно-сірі слабогумусні, легкосуглинкові	500,5	2,89	2,28	2,39
	52г	Чорноземи типові слабогумусні легкосуглинкові	211,8	2,61	2,33	2,46
	209г	Наміті чорноземи, лучно-чорноземні легкосуглинкові	37,8	3,29	2,64	3,22
	210г	Наміті дернові і лучні легкосуглинкові	3,9	2,34	1,87	2,61



Всього по 1-му класу	840,2	
----------------------	-------	--

Продовження табл. 4.2

Клас	Шифри агроекономічних груп ґрунтів	Ґрунти	Площа, га	Оцінка ріллі за рівнем окупуності затрат		
				Зернових	Кукурудзи на зерно	Цукрових буряків
2-й	49г	Чорноземи опідзолені і деградовані слабозмиті легкосуглинкові	347,6	2,36	1,92	1,93
	55г	Чорноземи типові сильнодеградовані слабозмиті легкосуглинкові	56,9	2,46	2,14	2,07
Всього по 2-му класу			404,5			
3-й	49г	Чорноземи опідзолені і деградовані слабозмиті легкосуглинкові	115,0	2,36	1,92	1,93
Всього по 3-му класу			115,0			
4-й	50г	Чорноземи опідзолені і деградовані середньозмиті легкосуглинкові	295,1	1,84	1,5	1,53
	56г	Чорноземи типові і сильнодеградовані середньозмиті легкосуглинкові	23,0	1,88	1,69	1,93
Всього по 4-му класу			318,1			
5-й	51г	Чорноземи опідзолені і деградовані сильноозмиті легкосуглинкові	581,2	1,61	1,11	1,08
	57г	Чорноземи типові і сильнодеградовані сильноозмиті легкосуглинкові	62,4	1,64	1,29	1,37
Всього по 5-му класу			613,6			

З урахуванням проведеної класифікації придатності орних земель складають картограму класів придатності земель.

4.4. Методи оцінювання економіко-географічного і природно-господарського використання території

4.4.1. Метод оцінювання економіко-географічного положення

Економіко-географічне положення (ЕГП) є вирішальним фактором утворювальним не лише у галузі земельних відносин, а й розміщення сільськогосподарського та промислового виробництва і невиробничих елементів. Воно входить до переліку класичних чинників розміщення будь-якого виробництва. Якщо інші чинники (джерела енергії, робоча сила) можуть втрачати своє значення (наприклад, у разі надмірної їх кількості), то економіко-географічне положення земельної ділянки є стійким, перехідним.



При територіальному плануванні і землепорядному проектуванні важливо враховувати координатне положення, структуру транспортної мережі (яка відображає територіальну зв'язаність району), магістральність шляхів, просторову віддаленість від розвинених центрів сусідніх районів, ринків збуту продукції.

Економіко-географічне положення слід аналізувати комплексно, об'єктивно, з урахуванням усіх його елементів: положення населення і території в координатній системі; положення з урахуванням висоти над рівнем моря; природної здатності землі (грунтового покриття) до вирощування культур; положення відносно чітко виражених господарських утворень; положення відносно міст з важливим функціональним значенням і ринків збуту продукції; положення відносно державних кордонів; транспортне положення в минулому і нинішнє з визначенням того, наскільки воно використане тощо.

Перехід від якісних до кількісних оцінок ЕГП є важливим для практики становлення регіональної самостійності, особливо первинних господарських об'єктів — підприємств. Держава повинна стягувати рентні земельні платежі з підприємств, які перебувають у кращих природних умовах і мають вигідніше ЕГП, ніж інші підприємства цієї галузі. Рентні земельні платежі мають бути установлені і для підприємств деяких галузей обробної індустрії. Установлення диференційованих платежів земельної ренти — один із шляхів кількісного оцінювання економіко-географічного положення.

Економіко-географічне положення можна розглядати за трьома основними ознаками:

1) *відносно елементів суспільного відтворення:*

- ◆ виробничо-географічне, тобто положення відносно центрів тягіння господарського життя або економічних ресурсів;
- ◆ ринкове відносно ринків збуту продукції;
- ◆ демографічне відносно зосередження населення, трудових ресурсів;
- ◆ транспортно-географічне відносно транспортної мережі з урахуванням її перевізної здатності, швидкості та вартості транспортування;

2) *відносно центру району, області, країни: центральне, периферійне, ексцентричне тощо;*

3) *залежно від масштабів (або дистанційності) об'єктів.*

Сукупність ЕГП областей України характеризується унікальним поєднанням природних умов і ресурсів, їх природно-ресурсний потенціал визначається запасами земельних, водних, рекреаційних, а також паливно-енергетичних, мінерально-сировинних ресурсів. Унаслідок територіальної диференціації природних умов і ресурсів формуються складні й різноманітні структурні параметри функціо-



нально-господарських інтересів щодо земель, які впливають на структуру земельної власності.

У деяких адміністративних областях сконцентрований потужний науково-технічний потенціал, що визначає особливості ЕГП. Широку мережу науково-дослідних установ мають Київський, Львівський, Донецький, Дніпропетровський, Харківський і Одеський наукові центри України.

Показник кількісної оцінки ЕГП має одночасно відображати параметри земельного об'єкта, відносно якого визначається ЕГП, сумарну потужність діючих чинників, сумарну відстань між об'єктом і чинниками, що впливають на нього, та наявність транспортної мережі.

Опис ЕГП земельного об'єкта (A) має вигляд

$$\text{ЕГП}(A) = X \{ [P(x_1), I_1, \alpha_1], [P(x_2), I_2, \alpha_2] \dots [P(x_n), I_n, \alpha_n] \}.$$

Усім зазначеним вимогам відповідає формула

$$I_{\text{ЕГП}} = \frac{P_{j(A)} + \sum_{i=1}^n P(x_i)}{\sum_{ij} I_{ij}} \sum_{ij} \alpha_{ij},$$

де $P_{j(A)}$ — параметр j -го земельного об'єкта; $P(x_i)$ — параметр i -го чинника, що позначається на розвитку земельного об'єкта; I_{ij} — відстань між i -м чинником та j -м земельним об'єктом; α_{ij} — кількість транспортних шляхів з i -м чинником та j -м об'єктом.

Розрахований за наведеною формулою показник ще не розкриває вигідності чи невикладності ЕГП земельного об'єкта. Її можна визначити лише порівнянням розрахованого за формулою показника ЕГП з показником іншого аналогічного об'єкта або нормативним. За інших однакових умов ЕГП географічного земельного об'єкта буде вигіднішим, якщо: на нього впливає більша кількість чинників; він близько розташований до чинників, що впливають на нього; сумарна потужність цих чинників вища за потужність цього земельного об'єкта; земельний об'єкт і чинник з'єднуються більшою кількістю транспортних шляхів.

Оцінку ЕГП (в балах) конкретного землекористування можна визначити за формулою

$$O_{\text{ЕГП}} = B_{vi} + B_{ti},$$



де B_{vi} — зведений бал віддаленості i -го землекористування; B_{ti} — зведений бал забезпеченості транспортними шляхами (з урахуванням якості) i -го землекористування;

$$B_{vi} = B_{\min} B_{cpi},$$

де B_{\min} — мінімальна середня віддаленість, км; B_{cpi} — середня віддаленість i -го землекористування, км.

Середню віддаленість i -го землекористування, км, визначають за формулою

$$B_{cpi} = \frac{B_{i1} + B_{i2} + B_{i3} + B_{i4} + B_{i5}}{5},$$

де B_{i1} — віддаленість сільськогосподарського землекористування від пунктів приймання і переробки молока, км; B_{i2} — віддаленість сільськогосподарського землекористування від пунктів приймання і переробки м'яса, км; B_{i3} — віддаленість сільськогосподарського землекористування від пунктів приймання і переробки зерна, км; B_{i4} — віддаленість сільськогосподарського землекористування від найближчої залізничної станції, км; B_{i5} — віддаленість сільськогосподарського землекористування від районного центру, км.

Зведений бал віддаленості

$$B_{vi} = \frac{Z_{ti} / Z_{\min}}{\min},$$

де Z_{ti} — забезпеченість транспортними шляхами з урахуванням якості їх покриття, км/тис.км²; Z_{\min} — мінімальна забезпеченість транспортними шляхами з урахуванням якості їх покриття, км/тис.км²;

$$Z_{ti} = D_i / P_i,$$

де D_i — загальна довжина транспортних шляхів з урахуванням їх якості; P_i — площа i -го сільськогосподарського землекористування;

$$D_i = 1,6D_{T1} + 1,2D_{T2} + 1,0D_{T3},$$

де D_{T1} — довжина транспортних шляхів з покриттям удосконаленого типу, км; D_{T2} — довжина транспортних шляхів з покриттям перехідного типу, км; D_{T3} — довжина ґрунтових шляхів, км; 1,6; 1,2; 1,0 — коефіцієнти якості покриття доріг відповідно удосконаленого типу, перехідного типу, ґрунтових.



4.4.2. Метод оцінювання природно-господарського використання земель

Кожне адміністративно-територіальне утворення як територія залежно від ЕГП, площі, рельєфу та інших чинників має багато характерних ознак. Відмінності у природно-господарському використанні території вивчають, щоб прийняти науково обґрунтовані проектні рішення щодо раціонального природокористування і землекористування зокрема. Вчений П.Г. Шищенко вважає, що відмінності оцінюються відносно придатності окремих ділянок території для встановлення на першому етапі оцінювання потенційно можливих видів виробничої діяльності, розселення і організації відпочинку. Оцінювання відмінностей у використанні земель потрібне для розроблення науково обґрунтованих рекомендацій щодо комплексного планування економічно доцільного і екологічно безпечного землекористування з урахуванням усіх компонентів, зокрема земельного фонду для сільського і лісового господарства, промислових підприємств, населених пунктів, транспорту, водойм.

Різні види антропогенного навантаження на територію (сільсько-господарське, промислове, призначене для заселення, рекреаційне та ін.) призводять до небажаних змін у ландшафтах, їх виправлення або запобігання їм потребує значних витрат. Водночас слід урахувати здатність ландшафтів до певної стійкості, тобто здатність природної системи врівноважувати (або сприяти врівноваженню) негативні наслідки антропогенного впливу.

Конкретні показники антропогенного навантаження на територію розраховують для розроблення заходів щодо її впорядкування на всіх регіональних і місцевих рівнях. Рівень і напрям антропогенного впливу, відповідну реакцію ландшафтів на різні види антропогенної діяльності можна оцінити в динаміці природно-господарського використання території.

Для оцінювання впливу складу угідь на екологічну стабільність агроландшафтів та сільськогосподарське землекористування застосовують таку систему екологічних показників:

- ◆ коефіцієнт екологічної стабільності агроландшафту (землекористування);
- ◆ індекс продуктивності агроландшафтів;
- ◆ коефіцієнт агроландшафтного навантаження.

Оцінювання впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від сільськогосподарської освоєності земель, розораності та інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культуртехнічних робіт, забудови території, ха-



рактизується коефіцієнтами екологічної стабільності ландшафту до і після освоєння проекту землекористування.

Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей земельних угідь розраховують, використовуючи табл. 4.3.

Таблиця 4.3. Значення коефіцієнтів оцінювання екологічних властивостей земельних угідь

Угіддя	Коефіцієнт екологічної стабільності угіддя K_1	Коефіцієнт екологічного впливу угіддя на прилеглі землі K_2
Забудована територія і дороги	0	1,27
Рілля	0,14	0,87
Виноградники	0,29	1,47
Лісосмуги	0,38	2,29
Фруктові сади, чагарники	0,43	1,47
Городи	0,50	1,59
Сіножаті	0,62	1,71
Пасовища	0,68	1,71
Ставки і болота природного походження	0,79	2,93
Ліси природного походження	1,00	2,29

При різному складі угідь коефіцієнт екологічної стабільності території землекористування розраховують за формулою

$$K_{\text{ек.ст}} = \frac{\sum K_i S_i}{\sum S_i} K_p,$$

де K_i — коефіцієнт екологічної стабільності угідь i -го виду; S_i — площа угідь i -го виду; K_p — коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу (для стабільних територій $K_p = 1,0$, для нестабільних територій $K_p = 0,7$, для територій із складним рельєфом диференціюється).

Якщо одержане значення $K_{\text{ек.ст}}$ менше ніж 0,33, то землекористування є екологічно нестабільним, якщо змінюється від 0,34 до 0,50, то належить до стабільно нестійкого, якщо становить від 0,51 до 0,66, то перебуває в межах середньої стабільності, якщо перевищує 0,67, то територія землекористування є екологічно стабільною.

Ураховуючи, що екологічно стійкі угіддя (ліси, болота природного походження, природні луки) створюють навколо себе сприятливе екологічне середовище і добре впливають на довкілля, його флору і фауну, то для встановлення меж зони впливу визначають граничну відстань від екологічно стійкого угіддя до екологічно нестабільної території. Ширину сприятливої екологічної зони (L) відносно менш стійкого угіддя обчислюють за формулою І. Риборські і Е. Гайсе:



$$D = \frac{J_n \cdot S \cdot 100}{J_n \cdot 10 / K_e},$$

де S — площа угідь, га; K_e — коефіцієнт екологічного впливу угіддя на навколишні землі.

У процесі землепорядного проектування такі розрахунки потрібно проводити по всіх екологічно стійких угіддях, наносити на планову основу межі екологічно нестабільних територій. Для таких територій розробляють додаткові екологічні заходи, насамперед організаційно-господарські, агротехнічні, лісомеліоративні і гідротехнічні із захисту земель від ерозії, а також природоохоронні; комплекс робіт, пов'язаних із підвищенням родючості ґрунтів. Індекс продуктивності агроландшафтів (або їх частини) з урахуванням «регіонального» ефекту визначають за формулою

$$J_n = \frac{\sum J_i K_{\text{пр}}}{S},$$

де $K_{\text{пр}} \approx 0,1 \dots 0,2$ — коефіцієнт збільшення продуктивності угідь унаслідок «регіонального» ефекту; S — площа агроландшафту, га; $\sum J_i$ — загальна довжина меж екотонів.

Коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{\text{а.н}}$) характеризує, наскільки великий вплив діяльності людини на стан довкілля, у тому числі на земельні ресурси:

Таблиця 4.4. Оцінювання ступеня антропогенного навантаження на землекористування

$$K_{\text{а.н}} = \frac{\sum SB}{\sum S},$$

Види землекористування (угідь)	Оцінка, балів
Землі промисловості, транспорту, населені пункти	5
Орні землі, багаторічні насадження	4
Природні кормові угіддя, залужені балки	3
Лісосмуги, чагарники, ліси, болота, під водою	2
Мікрозаповідники	1

де S — площа земель з відповідним рівнем антропогенного навантаження (вимірюють за 5-бальною шкалою). Ступінь антропогенного навантаження оцінюють за шкалою, наведеною в табл. 4.4.

Результати оцінювання антропогенного впливу природно-господарського використання

земель у межах територій областей наведено в табл. 4.5.

За даними табл. 4.5, найвище антропогенне навантаження на землекористування у Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Кіровоградській областях ($K_{\text{а.н}} = 3,7 \dots 3,8$). У цих самих областях екологічно нестабільне землекористування ($K_{\text{ек.ст}} = 0,28 \dots 0,29$).



Дані для оцінювання антропогенного впливу природно-господарського використання території адміністративних областей України подано в табл. 4.6.

За даними табл. 4.6, найвища сільськогосподарська освоєність (0,88 – 0,81) земель у Запорізькій, Кіровоградській, Миколаївській, Дніпропетровській, Одеській, Херсонській областях. До них наближаються Полтавська, Харківська, Донецька, Вінницька області. У Закарпатській та Івано-Франківській областях цей показник найнижчий (відповідно 0,37 і 0,46). Розораність сільськогосподарських угідь найвища в Кіровоградській області, а найнижча в Закарпатській.

Таблиця 4.5. Оцінювання антропогенного впливу природно-господарського використання земель у межах територій областей України

Область	$K_{\text{ек.ст}}$	$K_{\text{а.н}}$	Екологічна нестабільність
Автономна Республіка Крим	0,39	3,5	Стабільно нестійка
Вінницька	0,33	3,7	Стабільно нестійка
Волинська	0,59	3,0	Середньостабільна
Дніпропетровська	0,28	3,8	Нестабільна
Донецька	0,29	3,8	Нестабільна
Житомирська	0,50	3,3	Середньостабільна
Закарпатська	0,74	2,7	Стабільна
Запорізька	0,28	3,7	Нестабільна
Івано-Франківська	0,60	3,0	Середньостабільна
Київська	0,47	3,3	Стабільно нестійка
Кіровоградська	0,29	3,7	Нестабільна
Луганська	0,36	3,6	Стабільно нестійка
Львівська	0,55	3,2	Середньостабільна
Миколаївська	0,28	3,7	Нестабільна
Одеська	0,33	3,6	Нестабільна
Полтавська	0,35	3,6	Стабільно нестійка
Рівненська	0,59	3,0	Середньостабільна
Сумська	0,40	3,5	Стабільно нестійка
Тернопільська	0,35	3,7	Стабільно нестійка
Харківська	0,34	3,6	Стабільно нестійка
Херсонська	0,34	3,5	Стабільно нестійка
Хмельницька	0,35	3,6	Стабільно нестійка
Черкаська	0,38	3,5	Стабільно нестійка
Чернівецька	0,54	3,2	Стабільно нестійка
Чернігівська	0,47	3,3	Стабільно нестійка
Середні по Україні	0,41	3,4	Стабільно нестійка



За лісистістю помітно виділяються Закарпатська та Івано-Франківська області, в яких індекси лісистості найвищі (відповідно 0,49 і 0,40). У Запорізькій, Миколаївській, Дніпропетровській і Херсонській областях вони в 14 – 49 разів нижчі (від 0,01 до 0,03).

Таблиця 4.6. Регіональний баланс сільськогосподарського використання території адміністративних областей України

Область	Територія, тис. км ²	Структура використання території, %					
		Сільськогосподарські угіддя		Землі міст і селищ міського типу	Площа водного дзеркала ставків і водосховищ	Площа водного дзеркала ставків і водосховищ	Землі іншого несільськогосподарського використання
		Всього	у тому числі розораність їх				
Середні по Україні	603,7	72,2	68,3	12,9	1,7	0,8	12,4
Автономна Республіка Крим	23,9	75,3	68,3	8,2	2,3	0,2	14,0
Вінницька	26,0	77,5	85,7	11,0	0,8	1,1	9,6
Волинська	19,7	53,8	63,9	29,3	0,7	0,2	16,9
Дніпропетровська	30,4	82,8	84,3	3,0	3,8	0,9	13,5
Донецька	26,0	78,5	81,1	4,9	6,8	1,0	13,5
Житомирська	29,3	54,9	66,9	31,7	0,9	1,2	13,5
Закарпатська	12,5	36,9	43,4	49,1	1,2	0,1	13,5
Запорізька	25,4	88,3	84,4	1,2	1,3	0,3	13,5
Івано-Франківська	13,7	46,5	64,3	39,0	2,0	0,3	13,5
Київська	26,4	63,5	81,4	19,1	4,7	0,9	13,5
Кіровоградська	23,8	85,7	86,7	4,1	0,8	0,9	13,5
Луганська	26,5	72,6	70,4	8,6	4,6	0,3	13,5
Львівська	21,4	59,6	64,6	25,0	1,9	0,4	13,5
Миколаївська	23,3	86,4	84,3	1,7	0,8	0,5	13,5
Одеська	31,2	83,1	80,2	3,3	1,1	2,7	13,5
Полтавська	27,3	80,2	80,7	7,5	1,1	0,7	10,5
Рівненська	19,6	47,7	69,0	36,3	0,6	0,6	14,8
Сумська	23,5	72,7	73,4	16,0	1,4	0,6	9,3
Тернопільська	13,6	77,4	81,5	12,0	1,0	0,6	9,0
Харківська	30,8	78,6	80,6	10,8	2,2	1,4	7,8
Херсонська	24,1	81,6	90,0	3,1	0,5	5,9	18,9
Хмельницька	20,2	77,6	79,9	11,6	0,8	1,0	9,0
Черкаська	19,5	74,5	87,9	13,0	0,5	1,0	11,1
Чернівецька	7,9	59,9	71,6	28,0	2,2	0,9	9,0
Чернігівська	31,2	67,5	63,7	17,9	0,9	0,1	12,6



За часткою урбанізованих та індустріальних територій співвідношення максимального (Донецька область) та мінімального (Волинська, Рівненська, Херсонська, Черкаська та інші області) показників більш ніж трикратне.

Показники щільності господарської діяльності використовують для обґрунтування питань охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів, а також природно-господарської збалансованості. Розрахунки показують прямий зв'язок між рівнями залучення територій адміністративних областей у господарський обіг, рівнем територіальної концентрації промисловості та кількістю викинутих невлонених речовин на 1 км² (табл. 4.7), а також водоспоживання в кожній адміністративній області України (табл. 4.8).

Таблиця 4.7. Диференціація викидів шкідливих речовин на 1 км² території

Область	Викиди шкідливих речовин, т/км ²	% до	
		середньої по Україні	мінімальної по Україні
Україна	12,4	100,0	539,1
Автономна Республіка Крим	5,6	45,2	243,5
Вінницька	7,6	61,3	330,4
Волинська	2,4	19,4	104,3
Дніпропетровська	34,7	279,8	1508,7
Донецька	86,5	697,6	3760,9
Житомирська	2,3	18,5	100,0
Закарпатська	2,9	23,4	126,1
Запорізька	12,7	102,4	552,2
Івано-Франківська	23,4	188,7	1017,4
Київська	7,2	58,1	313,0
Кіровоградська	5,4	43,5	234,8
Луганська	25,1	202,4	1091,3
Львівська	11,0	88,7	478,3
Миколаївська	3,5	28,2	152,2
Одеська	3,8	30,6	165,2
Полтавська	8,1	65,3	352,4
Рівненська	3,2	25,8	139,1
Сумська	4,2	33,9	182,6
Тернопільська	4,7	37,9	204,3
Харківська	11,7	94,3	508,7
Херсонська	3,1	25,0	134,8
Хмельницька	5,4	43,5	234,8
Черкаська	6,4	51,6	278,3



Чернівецька	4,3	34,7	187,0
Чернігівська	3,2	25,8	139,1

Процес територіальної концентрації промисловості має регулюватися раціоналізацією структури землекористування, поліпшенням екологічної ситуації і підвищенням доходності землі.

Таблиця 4.8. Рівні споживання свіжої води для областей України

Область	Викиди шкідливих речовин, т/км ²	% до	
		середньої по Україні	мінімальної по Україні
Україна	32,3	100,0	538,3
Автономна Республіка Крим	64,0	198,1	1066,7
Вінницька	38,3	118,6	638,3
Волинська	11,2	34,7	186,7
Дніпропетровська	86,2	266,9	1436,7
Донецька	67,3	208,4	1121,7
Житомирська	6,0	18,6	100,0
Закарпатська	8,2	25,4	136,7
Запорізька	96,9	300,0	1615,0
Івано-Франківська	15,7	48,6	261,7
Київська	51,7	160,1	861,7
Кіровоградська	7,5	23,2	125,0
Луганська	35,8	110,8	596,7
Львівська	17,7	54,8	295,0
Миколаївська	20,3	62,8	338,3
Одеська	20,2	62,5	336,7
Полтавська	10,3	31,9	171,7
Рівненська	9,5	29,4	158,3
Сумська	9,1	28,2	151,7
Тернопільська	11,7	36,2	195,0
Харківська	18,9	58,5	315,0
Херсонська	39,7	122,9	661,7
Хмельницька	13,0	40,2	216,7
Черкаська	26,1	80,8	435,0
Чернівецька	10,5	32,5	175,0
Чернігівська	7,4	22,9	123,3



4.5. Методи комплексного економічного оцінювання розвитку системи землекористування

4.5.1. Метод визначення рівнів економічного і соціального розвитку землекористування

Ефективність землекористування залежить від багатьох категорій розвитку територій. Найхарактернішою ознакою є її зв'язки з рівнями економічного і соціального розвитку територій. Оцінка цих рівнів важлива для аналізу результатів регіонального дослідження.

Зближення рівнів економічного і соціального розвитку регіонів, районів, територій сільських рад — об'єктивна закономірність, яка ще більше виявляється внаслідок проведення політики регіональної інтенсифікації землекористування, підвищення його ефективності за рахунок удосконалення територіальної організації використання земель та раціонального природокористування. Процес зближення рівнів економічного і соціального розвитку конкретних територій, які зазнають землепорядкування, розглядають як тенденцію, як процес їх відносного зближення, а не нівелювання.

Між адміністративно-територіальними утвореннями завжди були і будуть певні відмінності у рівнях економічного розвитку внаслідок дії об'єктивних чинників (відмінності у природних умовах і земельних ресурсах, чисельності населення, трудових ресурсів, розселенні, історичному розвитку економіки та ін.).

Рівні економічного розвитку можуть зближуватися внаслідок поглиблення ефективної спеціалізації при раціональному використанні місцевих умов і землі, розвитку інтенсивних технологій використання земель. Тому слід враховувати специфіку кожної території на основі поглибленого економічного аналізу її можливостей і особливостей.

Визначення рівнів економічного розвитку конкретних територій розглядають як складну соціально-економічну категорію, що відображає якісно новий етап розвитку продуктивних сил і виробничих відносин. Цей показник вимірюють кількістю сукупного суспільного продукту або національного доходу в середньому на душу населення або одиницю земельних ресурсів.

Загальний показник рівня економічного розвитку регіонів визначають за формулою

$$P_{e.p} = \left[\frac{a}{A} + \frac{b}{B} + \frac{v}{B} + \frac{z}{\Gamma} + \frac{\partial}{D} \right] / K,$$

де $P_{e.p}$ — загальний показник рівня економічного розвитку; a — валова продукція промисловості регіону, району або території ради з



розрахунку на душу населення або одиницю земельних ресурсів; \bar{b} — вартість основних промислово-виробничих фондів регіону, району або території ради на душу населення або одиницю земельних ресурсів; \bar{v} — виробничий персонал сільськогосподарської галузі з розрахунку на 1000 жителів регіону; \bar{z} — валова продукція сільськогосподарства регіону, району або території ради (в середньому за кілька років) у розрахунку на одного жителя чи одиницю земельних ресурсів; \bar{d} — вартість основних виробничих фондів сільського господарства регіону, району або території ради на душу населення або на одиницю земельних ресурсів; A, B, V, Γ, D — аналогічні показники по регіону, району вищого рангу або країні; K — кількість показників.

Узагальнений показник рівня економічного розвитку розраховують іншими методами, проте застосування багатьох із них дає наближені результати.

У літературі наводиться кілька методів оцінювання рівня розвитку інфраструктури. Один із них — метод Беннеті — забезпечує порівнянню оцінку інфраструктури групи регіонів.

Рівень розвитку інфраструктури визначають зведенням різних часткових відносних показників в один віднесенням кожного з них до максимального (із сукупності порівнюваних територій) і обчисленням його середнього значення. Інтегральний показник при цьому обчислюють за формулою

$$I = \frac{1}{n_i} \sum_{j=1}^n \frac{A_{ij}}{\max_i = 1, \bar{m}A_{ij}},$$

де n — кількість показників для території i ; A_{ij} — значення j -го показника на i -й території; \bar{m} — кількість територій.

Величини A_{ij} безрозмірні, тому їх можна підсумовувати. Інтегральний показник виражений в умовних одиницях. Наприклад, для загальної порівнянної оцінки рівня розвитку територіальної і соціальної інфраструктури адміністративних областей України проводять синтезування відносних показників, за 100 одиниць можна взяти середній по країні показник розвитку соціальної інфраструктури замість максимального по області. Показник по кожній області відносили до його середнього значення по країні. З одержаних систем показників обчислюють середній показник для кожної області, який характеризує рівень розвитку її територіальної і соціальної інфраструктури за певний період. Картографічна інтерпретація ілюструє рівень розвитку територіальної і соціальної інфраструктури в кожній області відносно середнього показника по країні. Таке інформаційне забезпечення дає змогу розробити рекомендації щодо



необхідного перерозподілу цільового використання земель і розподілу капітальних вкладень для розвитку територіальної і соціальної інфраструктури.

Для посилення соціальної спрямованості комплексного і пропорційного розвитку галузей соціальної інфраструктури застосовують систему оціночних критеріїв, які характеризують розвиток матеріально-технічної бази соціальної інфраструктури.

4.5.2. Метод визначення комплексності, спеціалізації, структурних зрушень територіального розвитку

У дослідженнях проблем територіальної організації використання та охорони земель широко застосовують поняття «комплексність», «комплексний розвиток» території. У деяких визначеннях вони характеризуються взаємопов'язаністю, пропорційністю, збалансованістю поєднання галузей і виробництв, раціональним використанням земельних та інших ресурсів.

Комплексність розвитку землекористування відповідних територій є необхідною умовою підвищення ефективності суспільного виробництва та рівня життя населення. Як внутрішнє явище системи землекористування регіону, району чи територій ради вона передбачає: поліпшення і вдосконалення форм організації виробництва і території; взаємозумовлене і збалансоване зростання матеріального виробництва та галузей інфраструктури; послідовне дотримання принципів групового розселення, що сприяє раціональному використанню праці та підвищенню рівня життя населення; раціоналізацію економічних зв'язків; постійне вдосконалення системи охорони природи, земель та ефективного використання земельних та інших її ресурсів.

На інтегральному рівні в процесі територіального землеустрою комплексності досягають формуванням оптимальних пропорцій між категоріями земель, сільськогосподарськими угіддями, а також розв'язанням міжгалузевих проблем раціонального природокористування.

Фактичний рівень комплексності, %, можна визначити за такою формулою:

$$K = \frac{P_{\text{ч}}}{P} 100,$$

де $P_{\text{ч}}$ — частка сукупного суспільного продукту, який споживається у межах конкретної території; P — сукупний суспільний продукт конкретної території.



Комплексність розвитку земельних відносин і системи землекористування — категорія складна і багатогранна. Через багатогранність змісту комплексності для оцінювання її рівня пропонується кілька груп показників.

Перша група характеризує ступінь використання ресурсних можливостей району. Щодо земельних ресурсів, то важливим є показник зростання вартості землі на конкретних територіях, зростання валової доданої вартості порівняно з фактичною.

Друга група показників характеризує використання потенційних можливостей землі (за видами продукції), вихід продукції у розрахунку на одиницю площі (за галузями), а в сільському господарстві також на 100 га на 1 га ріллі чи сільськогосподарських угідь порівняно із середнім по країні або наближеним до показників типового господарства країни і економічних районів.

До третьої групи належать показники завершеності виробничих циклів, які визначаються з відношення вартості кінцевої продукції, виробленої із місцевої сировини, до вартості всієї такої сировини в перерахунку на кінцеву продукцію.

Четверту групу показників становить частка внутрішньодержавних (внутрішньорайонних) перевезень у всіх перевезеннях; чим вона більша, тим вищий ступінь комплексності господарства. Цей показник треба обчислювати за всіма видами транспорту.

П'ята група показників визначає забезпеченість продукцією, що виробляється в цьому районі. Їх розраховують за найважливішими видами сільськогосподарської та промислової продукції.

Аналіз комплексності розвитку землекористування потребує визначення його спеціалізації, без чого практично неможливо встановити типи землекористування, які є пріоритетними.

Спеціалізація регіонів, районів, територій рад на виробництві певних видів продукції і розвитку відповідних галузей є важливим чинником зростання ефективності суспільного виробництва. В одних випадках вона залежить від природних умов, зокрема від придатності земель, а в інших — від доцільної діяльності людини і визначається сукупністю природно-географічних та суспільно-географічних чинників.

Галузі спеціалізації землекористування слід відрізнити від спеціалізації галузей господарства. Тому спеціалізацію землекористування визначають за певними показниками:

♦ *коефіцієнтом галузевої спеціалізації*, який розраховують як відношення обсягу вивезення продукції конкретного землекористування до обсягу галузевого обміну її в країні;

♦ *коефіцієнтом товарності*, який виражається відношенням вартості вивезеної продукції конкретної території до вартості її ви-



робництва в районі (області), а за деякими видами продукції — відповідним відношенням у натуральних показниках;

♦ *коефіцієнтом локалізації* (зосередження) конкретної галузі на території району (області), який визначають з відношення її частки в усьому виробництві за товарною, чистою продукцією (нормативною) до частки тієї самої галузі по країні в цілому;

♦ *коефіцієнтом виробництва продукції* (у вартісних або натуральних показниках) на одиницю площі.

Землекористування, по яких коефіцієнти локалізації виробництва продукції на одиницю площі вищі за одиницю, належать до певного типу землекористування.

Для вдосконалення територіальної організації використання і охорони земель треба визначити не лише рівень спеціалізації, а й економічну ефективність зростання вартості землі на конкретній території.

Територіальну спеціалізацію сільськогосподарського землекористування регіонів, районів можна розглядати з визначення:

1) зон сільськогосподарської спеціалізації;

2) місця того чи іншого регіону, району, території ради в системі загальнодержавного територіального поділу структури земельних угідь.

Удосконалення галузевої структури використання і охорони земель — одне з важливих завдань перспективного розвитку регіональної економіки землекористування. Його розв'язання сприятиме переходу на шлях прискореного розвитку, підвищенню ефективності виробничої діяльності та зростанню рівня життя населення. У зв'язку з цим дослідження структурних змін у землекористуванні має для незалежної України першочергове значення.

4.6. Методи аналітико-розрахункового обґрунтування і моделювання розвитку землекористування

4.6.1. Нормативний метод землевпорядного проектування

Цей метод передбачає використання науково обґрунтованих норм і нормативів. Ці поняття не тотожні.

Норма — це встановлена гранична або середня кількість будь-чого, що допускається правилом (планом чи якоюсь конкретною умовою).

Стосовно сфери сільськогосподарського виробництва норма — це науково обґрунтована міра витрат земельного ресурсу на вироблен-



ня одиниці конкретної продукції або певної кількості продукції на одиницю площі в умовах перспективного періоду.

Норма є величиною динамічною, що змінюється внаслідок удосконалення умов виробництва і встановлюється відповідно до очікуваного рівня техніки, технології та організації праці.

Норматив — це поелементна складова норми. Він характеризує рівень використання землі або частку витрат на одиницю площі, маси, обсягу.

Процес формування і впровадження норм і нормативів планування використання земель та обсягів виробництва можна поділити на п'ять стадій:

- 1) визначення системи норм і нормативів;
- 2) складання координаційного плану розроблення норм і нормативів;
- 3) визначення виконавців, обсягів і джерел фінансування;
- 4) розрахунок норм, нормативів та їх затвердження;
- 5) впровадження норм і нормативів у практику планування та землепорядного проектування.

У практиці земельного проектування використовують: техніко-економічні норми витрат матеріальних ресурсів; норми землемісткості; нормативи економічної ефективності використання земель або капітальних вкладень; норми і нормативи праці та використання фінансових ресурсів; нормативи урожайності та продуктивності тварин.

На основі перспективних норм і нормативів можна розраховувати на рівні району, території ради, конкретного землеволодіння або землекористування більшість показників, які надалі уточнюються і координуються методом територіальних або внутрішньогосподарських балансів.

Система прогресивних техніко-економічних норм і нормативів складається з таких груп:

1. Нормативи ефективності суспільного виробництва (виробництво продукції на одиницю площі, на 1 грн витрат, фондівіддача, зростання продуктивності праці).

2. Норми і нормативи витрат праці (нормативи витрат праці на одиницю продукції, норми обслуговування робочих місць, нормативи граничних співвідношень між зростанням продуктивності праці та заробітної плати).

3. Норми землемісткості валової продукції (норми земельної площі на одиницю продукції).

4. Норми і нормативи капітальних вкладень і капітального будівництва (нормативи питомих капітальних вкладень, норми тривалості освоєння земельної ділянки).



5. Фінансові норми і нормативи (середні норми амортизації, нормативи витрат на утримання і ремонт основних фондів, нормативи витрат на управління виробництвом).

6. Норми грошових (комплексних) витрат на виробництво (обслуговування, відрахування на цільові заходи).

7. Соціально-економічні норми і нормативи (кількість землі на 1 чол., валова додана вартість на душу населення).

8. Норми і нормативи охорони навколишнього природного середовища (зливу ґрунту з одиниці площі, ступінь екологічної стабільності ландшафтів і землекористування, ступінь антропогенного навантаження на землекористування, ступінь забрудненості земель тощо).

Крім зазначених основних груп норм і нормативів міністерства і відомства розробляють норми і нормативи з урахуванням специфіки виробництва. Їх періодично переглядають у зв'язку із змінами умов виробництва і технічним прогресом.

4.6.2. Балансовий метод

Баланс — це система показників, які характеризують стан будь-якого явища, що постійно змінюється.

Балансовий метод використовують для узгодження обсягу і структури суспільних потреб із земельними, матеріальними, трудовими та фінансовими ресурсами. Цей метод застосовують при складанні прогноз-планів для визначення структури землекористування, основних пропорцій відтворення суспільного виробництва, його галузевої і територіальної структури. Саме балансовий метод забезпечує взаємне узгодження всіх планових розділів і показників.

У землепорядному проектуванні застосовують систему балансів, у якій розрізняють такі їх види: за одиницями означення — натуральні, натурально-вартісні, ціннісні (вартісні), трудові; за масштабами об'єкта аналізу — господарські, суспільно-господарські, районні, міжрайонні, внутрішньорайонні, за часовою ознакою — статичні, динамічні; за метою дослідження — звітні (статистичні), прогнозно-планові.

Складання прогноз-програм використання та охорони земель — це насамперед їх збалансування. Балансовий розрахунок координує різні прогнозно-програмні завдання, поєднуючи всі прогнозно-програмні цілі в певну ієрархічну структуру. Будь-який баланс є синтезом окремих балансів, кількість яких може бути як завгодно великою. Інформацію, потрібну для складання балансу, отримують з інших балансових розрахунків, саме тому йдеться про систему балансів.



Найскладнішою є міжгалузева форма балансу, міжрайонна модель розвитку системи землекористування, яка одночасно відображає пропорції між галузями та економічними районами країни. Такі моделі розробляють для регулювання і прогнозування розвитку й розміщення виробництва, а також для дослідження закономірностей економічного розвитку країни.

Міжгалузевий баланс землекористування країни — це каркасна модель економіки, що відображає на рівні країни по галузях міжгалузеві потреби в земельних ресурсах, їх використання, створення і розподіл валової доданої вартості. Модель міжгалузевого балансу можна подати за допомогою способів матричної алгебри у формі системи рівнянь або побудувати в табличній (матричній) формі.

На рівні адміністративного району або ради доцільне і необхідне розроблення більшості окремих балансів, які використовують при землеустрої території. Одним із найважливіших є *баланс земельних угідь в розрізі землевласників і землекористувачів*.

Баланс трудових ресурсів — це система взаємопов'язаних показників, які характеризують наявність, розподіл і використання робочої сили. Він має вигляд таблиці з двох взаємопов'язаних збалансованих розділів. У першому розділі відображують кількість і склад трудових ресурсів, у другому — їх розподіл і використання.

Баланс трудових ресурсів доцільно складати, виходячи із допустимого нульового сальдо зовнішніх міграцій, а також з урахуванням масштабів механічного притоку або відтоку населення. Цей баланс дає змогу ув'язати дані про наявні в районі трудові ресурси з потребою в них підприємств і організацій району на перспективу.

Складання балансу трудових ресурсів, так само як і більшості інших балансів для адміністративних районів, що розміщені в зоні сильного впливу на них великих міст, ускладнюється через дію на показники балансу «маятникових міграцій». Для цих, а також для міських районів слід вводити в баланс трудових ресурсів сальдо «маятникових міграцій». Якщо ці міграції значні, то складають не зведений баланс трудових ресурсів, а окремі балансові розрахунки кількості населення, яке проживає в районі і яке тут тільки працює і навчається.

В адміністративному районі слід складати перспективні баланси потреби в підготовці кваліфікованих робочих кадрів і залучення молоді на роботу та навчання, особливо тоді, коли в районі планується введення в дію нових потужних виробничих об'єктів, що за своїм профілем відрізняються від аналогічних підприємств.

Істотне значення мають районні та територіальні баланси, в яких узгоджуються виробництво і споживання окремих видів матеріальних і природних ресурсів, деяких видів продуктів, що мають



місцеве значення. Це баланс потужностей будівельних організацій, баланс по окремих видах місцевих будівельних матеріалів, сільськогосподарської продукції, безалкогольних напоїв, окремих видів товарів місцевої промисловості й культурно-побутового призначення, а також побутових послуг.

У ресурсній частині балансу зазначають обсяги виробництва і перехідні залишки конкретного виду продукції. Останній показник порівнюють із потребою у продукції на наступний період, що дає уявлення про ступінь їх узгодження і допомагає підготувати пропозиції з цього питання до програм-прогнозів.

Районні та територіальні баланси мають вигляд «відкритих» балансових розрахунків і не є балансами у повному розумінні цього слова, оскільки потреби розраховуються в них певною мірою за рахунок ввезення, питання про яке не можна розв'язати на місці, як, наприклад, питання про розміри і напрями вивезення.

Районні та територіальні баланси по зерну, картоплі, овочах, м'ясу, молоку тощо потрібні для визначення обсягу виробництва і державних закупівель сільськогосподарських продуктів товарообігу. По зонах, у яких вирощують технічні культури і розміщені підприємства м'ясо-молочної промисловості, складають так звані сировинні районні баланси. Мета їх — узгодити потужності переробних підприємств з товарними ресурсами сільського господарства.

Складають також баланси природних ресурсів. Це систематизовані кількісні і якісні дані про наявність і рух (вибуття і надходження) запасів природних ресурсів у натуральному вираженні. Такі баланси використовують при визначенні раціонального природокористування, розміщенні нових підприємств з використання і відтворення природних ресурсів, для складання прогнозів розвитку галузей і сфер діяльності.

До балансів природних ресурсів належать:

- ◆ баланси запасів корисних копалин за видами сировини;
- ◆ єдиний державний земельний фонд і державний земельний кадастр;
- ◆ єдиний державний лісовий кадастр;
- ◆ єдиний державний водний фонд;
- ◆ водогосподарський баланс;
- ◆ державний водний кадастр.

4.6.3. Метод циклів

Застосовують два методичних підходи: метод енерговиробничих циклів і метод довгих хвиль.

Теорію довгих хвиль розкрито у працях російського вченого М.Д. Кондратьєва, опублікованих на початку 20-х років XX ст. Він



створив також першу систематизовану теорію довгих хвиль у сучасній економіці, яка підтверджується емпіричними дослідженнями.

Незалежно від точності змістової інтерпретації довгих хвиль можна припустити, що кожний із періодів формально подають у вигляді логічної кривої, а послідовність періодів — як ступінь розвитку (прогресу) (рис. 4.2, 4.3).

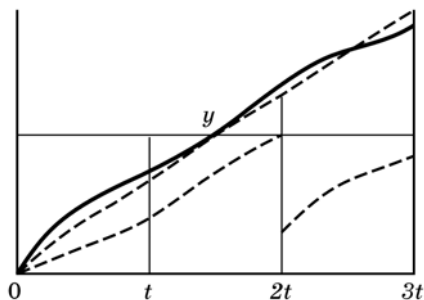


Рис. 4.2. Довгостроковий економічний розвиток

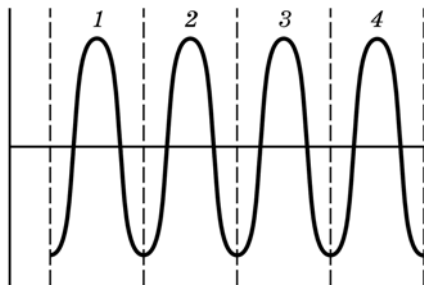


Рис. 4.3. Довгострокові коливання (відхилення від тренду):

1 – 4 — довгі хвилі

Відносно штрихової (усередненої) лінії крива зміни параметра, що характеризує економічний розвиток, набуває вигляду коливань. На рис. 4.2 і 4.3 наведено схему низькоякісних коливань щодо тренду.

Порівнюючи рис. 4.2 і 4.3, слід звернути увагу на те, що, очевидно, кожен період можна поділити на два етапи (піднесення і спад). Інший поділ хвиль, що прийнятий у теоріях довгих хвиль, дає уявлення про чотири послідовні фази розвитку: депресію, поживавлення, зростання (розквіт), зрілість (спад).

Регіональний аспект теорії довгих хвиль охоплює вивчення не тільки магістральних відмінностей у довгостроковій економічній динаміці, а й особливостей розвитку різних районів у межах однієї країни.

4.6.4. Картографічний метод

Дослідження об'єктів і процесів територіального розвитку землекористування нерозривно пов'язане з широким застосуванням картографічного методу, з розробленням картографічних моделей.

Картографічний метод — це сукупність заходів і засобів для просторової інтерпретації та аналізу розміщення об'єктів і явищ навколишнього середовища. Він ґрунтується на спеціальних матема-



тичних законах і передбачає використання географічних засобів побудови двовимірного зображення на площині.

Застосування картографічного методу в процесі наукового пізнання і аналізу зумовлене такими основними властивостями карт: можливістю вибіркового відображення об'єкта моделювання (програмного прогнозування); узагальненням його властивостей; метричністю (можливістю вимірювання і математичного порівняння); неперервністю; наочністю.

Специфіка територіального розвитку землекористування і особливості використання карт при прогнозуванні та землевпорядному проектуванні зумовлюють певні вимоги до картографування:

- ◆ зображена в системі карт інформація має бути подана на визначені дати;

- ◆ масштаби карт і форма подання основних показників розвитку об'єктів і процесів мають забезпечувати достатню читаність і порівнянність карт;

- ◆ карти повинні нести нову додаткову інформацію;

- ◆ карти мають забезпечувати простоту роботи з ними. Цього досягають розробленням ідентичних географічних основ, умовних картографічних зображень, єдиного підходу до оформлення, розміщення на полях карт додаткових карт-врізок, діаграм, графіків, текстового матеріалу та ін.;

- ◆ детальність картографування об'єктів і явищ має відповідати дійсності, яка прийнята на відповідному рівні програмного прогнозування і управління;

- ◆ карти мають бути розроблені за короткий період. Час між завершенням збирання даних і виданням карти повинен бути мінімальним.

Картографічне моделювання з метою прогнозування і управління здійснюють переважно складанням серії взаємопов'язаних карт, а також розробленням галузевих і комплексних атласів.

Кarti для прогнозування і землевпорядного землекористування можна поділити на такі групи:

1. Кarti, що розкривають значення і місце об'єкта та процесів у регіоні вищого рангу.

2. Структурні кarti, що характеризують: міжгалузеві і внутрішньогалузеві пропорції; рівень економічного і соціального розвитку підрайонів району; структурно-функціональні складові (галузі спеціалізації, цикли виробництва та ін.); структурно-територіальні складові (територіальну організацію виробництва, формування і розвиток локальних територіально-господарських комплексів тощо).

3. Ресурсні кarti (земельні та інші ресурси як чинник формування територіально-господарських комплексів і умов життєдіяльності людини; населення і трудові ресурси).



4. Карти стану ґрунтового покритву, рослинності, навколишнього природного середовища, що містять інформацію про заходи щодо запобігання їх забрудненню або охорони.

5. Карти природних і соціальних умов, які обмежують розвиток і функціонування регіонального господарського комплексу (вичерпування ресурсів, забруднення середовища тощо).

6. Карти функціонального зонування території (сучасний стан і перспектива).

7. Карти, що відображують ефективність використання та охорони земель функціонування регіонального господарського комплексу (раціональне використання земельних ресурсів території; раціональне використання території).

8. Карти оцінювання земель.

Можливості виявлення за допомогою карт причинно-наслідкових зв'язків у поєднанні з масивом інформації карт, одержання нових знань про об'єкт програмного прогнозування або проектування сприяють створенню картографічного забезпечення територіального управління земельними ресурсами та землекористуванням підприємств.

Отже, під картографічним забезпеченням землепорядного проектування розуміють цілеспрямовану тематичну сукупність картографічних моделей, яка дає змогу здійснювати комплексний аналіз для з'ясування причинно-наслідкових зв'язків усіх аспектів прогнозування і проектування.

Під час картографування використовують натуральні і вартісні показники.

На картах натуральні і вартісні показники подають у кількісних і якісних вимірах. За допомогою кількісних вимірів на картах зазначають фізичні обсяги. Якісні виміри характеризують на картах структуру, економічну ефективність виробництва, стан земельних ресурсів і природного середовища тощо. Отже, опрацювання уніфікованих показників при складанні прогнозних карт є завжди актуальним завданням.

Прогнозне соціально-економічне картографування у першому наближенні можна визначити як графічне оцінювання можливих напрямів і результатів розвитку та розміщення продуктивних сил на території, а також ресурсів і заходів, необхідних для реалізації поставлених завдань.

Особливе значення має картографічне прогнозування формування системи регіонального або територіального землекористування. Карти при цьому використовують як засіб: територіального аналізу в процесі прогнозування; екстраполяції, за якої карта стає засобом просторової екстраполяції; експертизи при складанні оціноч-



них і спеціальних карт; моделювання при створенні картографічної моделі для оцінювання територіальної організації використання і охорони земель.

Просторова екстраполяція за допомогою карти означає поширення висновків про частину території на всю територію. Пояснюючи ситуацію, карта в цьому разі допомагає виявити тенденції, відповідно до яких висновки поширюються на іншу територію.

Отже, карта відіграє важливу роль на всіх етапах землевпорядного проектування, а картографічний метод є одним із важливих методів вивчення стану та тенденцій у використанні земель на всіх рівнях.

4.7. Еколого-ландшафтний метод

Необхідність урахування природних властивостей території (клімату, ґрунтів, рельєфу місцевості, умов зволоження тощо) для цілей сільського господарства і землеустрою обґрунтовувалась економічною та аграрною наукою на найбільш ранніх етапах становлення. У 1768 р. російський учений А.Т. Болотов писав, що першим предметом або частиною хліборобства можна вважати розбір властивостей землі або дослідження і дізнання, до чого яка земля найбільш придатна. Приблизно через півтора століття інший класик російської аграрної науки О.С. Ермолов зазначав, що для забезпечення врожайності полів необхідно, щоб рослини одержували все те, що потрібно для їхнього успішного вирощування.

Згодом академіки-землевпорядники П.Н. Першин і С.А. Удачін, узагальнивши й оцінивши досвід урахування природних властивостей території при організації її раціонального використання за період з 1917 по 1965 рр., бачили роль землеустрою в пристосуванні території для господарського використання «сил природи», у гармонійному функціонуванні земельних, трудових і матеріально-технічних ресурсів у процесі сільськогосподарського виробництва.

За останні 35 років при природоохоронній організації території землеустроїв у сільському господарстві набув адаптивного характеру, який виражається:

1) у пристосуванні до території, тобто запровадженні контурно-меліоративної території, яка б щонайкраще враховувала природні властивості землекористування;

2) у пристосуванні території через цілеспрямовану зміну продуктивних і територіальних властивостей земель за рахунок рекультивції, землювання, консервації, меліорації проведення культуртехнічних та інших землевпорядних заходів щодо створення найкращої



щих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва.

В усіх випадках основою проекту землеустрою є дані, які характеризують узагальнені показники стану природних властивостей території і ґрунтового покриву. Спочатку до них належали матеріали групування типів ґрунтів в агровиробничі групи, що інтерпретували ґрунтові обстеження, дані карт ерозійної небезпеки земель, дані про природно-сільськогосподарське районування земельного фонду і виробничої класифікації земель.

Надалі при землеустрої було обґрунтоване використання двох підходів: еколого-ландшафтного і агроекологічного.

Еколого-ландшафтний підхід ураховує ландшафтну диференціацію території з виділенням еколого-ландшафтних зон (типів, підтипів, видів) і передбачає устрій території по визначених частинах агроландшафту (місцевостях, урочищах, підурочищах, фаціях).

Землевпорядне проектування на ландшафтній основі починається при цьому з еколого-ландшафтного мікрозонування території сільської ради або сільськогосподарського підприємства, яке здійснюється в ході підготовчих робіт до складання проекту землеустрою і закінчується формуванням екологічно однорідних ділянок, до яких прив'язується система господарства, землеробства, природоохоронні заходи. Додатково проектуються організаційно-територіальні заходи, які підвищують екологічну стабільність території: мікрозаповідники, міграційні коридори, зони рекреації та ін.

Агроекологічний підхід передбачає вивчення агроекологічних особливостей території (агроекологічних чинників і режимів) щодо окремих видів або груп сільськогосподарських рослин і виділення агроекологічно однотипних територій (зон, класів, підкласів, комплексів) як базису для конструювання агроценозів, тобто для здійснення землеустрою.

Підсумком землевпорядного проектування при цьому є виділення первинних агроекологічно однорідних ділянок (агроекотонів) як фізичної основи, організаційно-територіального каркаса для прив'язування системи ведення господарства, встановлення складу, площ і трансформації угідь, розміщення сівозмін, їхніх полів, робочих ділянок, облаштування території садів, виноградників, сіножатей, пасовищ тощо.

Необхідність використання еколого-ландшафтного й агроекологічного підходів є об'єктивною. Вона продиктована тим, що традиційний розподіл земель України на категорії за ознаками цільового (галузевого) призначення і супутнього йому правового режиму, а також за придатністю не можуть забезпечити одержання правильних землевпорядних рішень у конкретних сільськогосподарських підприємствах або фермерських господарствах і на конкретних



ділянках землі. Так, за категоріями земельний фонд розподіляється на землі сільськогосподарського призначення, землі житлової і громадської забудови, землі промисловості, транспорту та іншого несільськогосподарського призначення, землі лісового фонду. Такий поділ не може забезпечити адаптацію території і ґрунтового покриву до вимог сільськогосподарських культур. Тому використання еколого-ландшафтного підходу при створенні нових або удосконаленні існуючих землеволодінь і землекористувань є необхідною умовою.

Землі сільськогосподарського призначення за придатністю поділяються на продуктивні сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища) і сільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, землі під господарськими дворами і будівлями, землі тимчасової консервації тощо). Тільки адаптивний підхід, реалізований через проекти землеустрою, може забезпечити правильний облік природних властивостей території і прив'язати систему ведення сільськогосподарського виробництва до землі.

Це пояснюється тим, що він ураховує весь комплекс агроекологічних умов, чинників і режимів, необхідних для організації раціонального використання й охорони землі і зростання ефективності сільськогосподарського виробництва.

Визначаючи стратегію адаптивної інтенсифікації сільського господарства, академік О.А. Жученко зазначає, що міжгосподарський і внутрішньогосподарський землеустрій, а також схеми сівозмін є найважливішими засобами диференційованого використання місцевих природних ресурсів, особливостей адаптивного потенціалу видів (сортів) рослин, які культивуються, і техногенних чинників: сільськогосподарської техніки, добрив, пестицидів, зрошення та ін.

Обґрунтованих землевпорядних результатів можна досягти тільки на основі синтезованого методу, що враховує вимоги адаптивних ландшафтних систем землеробства, агроекологічного підходу і спеціальні землевпорядні норми і правила.

Це пояснюється тим, що тільки в проектах землеустрою можна одночасно узгодити питання економіки, організації і технології виробництва, устрою території відповідно до місцевих природних умов, з продуктивними і територіальними властивостями землі, її агроекологічним потенціалом. Тільки в проекті землеустрою еколого-ландшафтний підхід з абстрактного перетворюється на реальний і виражається у формі науково обґрунтованої організації території.

Еколого-ландшафтний підхід застосовують при розробленні проектів територіального землеустрою, а агроекологічний — внутрішньогосподарського. Методика розроблення проектів територіального



землеустрою ґрунтується на методі еколого-ландшафтного районування (зонування) і еколого-економічної класифікації земель.

Водночас внутрішньогосподарська організація території сільськогосподарських підприємств потребує здійснення агроекологічної типізації земель. Основна мета комплексного агроекологічного оцінювання земель полягає у виділенні агроекологічно однорідних територій (типів, класів, комплексів, видів) і встановленні на цій основі їх придатності для сільськогосподарських рослин, які мають подібний діапазон життєвих потреб і потребують однакових вимог до чинників зовнішнього середовища.

Виділення в складі земельного фонду груп земель, однорідних за агроекологічними ознаками і властивостями, називають *агроекологічною типізацією земель*. При агроекологічній типізації (класифікації) земель визначають:

- ◆ агроекологічні зони вирощування сільськогосподарських культур;
- ◆ еколого-економічні класи земель;
- ◆ агроекологічні підкласи земель;
- ◆ агроекологічні комплекси земель.

Агроекологічна зона вирощування сільськогосподарських культур (агроекотип) — найбільша із систематичних одиниць типології. Агроекотип поєднує землі за орфографічними ознаками і чинниками, з якими сполучені гравітаційні і гідродинамічні процеси, які відбуваються в природі, особливості міграції і нагромадження речовин, у тому числі забруднювальних, механізм їхнього внесення і винесення, а також формування агроекологічних режимів.

Як правило, агроекологічні зони відповідають генетичному типуві мезорельєфу місцевості. При агроекологічному зонуванні виділяють чотири основних типи земель:

- ◆ гідрографічні (заплавні);
- ◆ присітьові (терасові);
- ◆ привододільні;
- ◆ вододільні.

Агроекологічне зонування пов'язане з типізацією агроландшафтів.

Еколого-економічний клас земель поєднує землі, однорідні за спрямованістю й інтенсивністю природних процесів, які формують агроекологічні режими. Наприклад, у межах типу привододільних земель можна виокремити кілька класів, які забезпечують або не забезпечують окупність затрат при вирощуванні основних сільськогосподарських культур, що забезпечує розширене їх виробництво (на рівні 1,35) за ступенем ерозійної небезпеки, еродованості, зволоженості, прояву лужно-кислотних властивостей.

Агроекологічний підклас земель — остання, нижча систематична одиниця типології. Він є екологічно однорідним масивом (ділянкою) землі, яку називають *екотипом*, з конкретними параметрами жит-



тевих умов, що задовольняють ті або інші сільськогосподарські рослини. Як правило, екологічно однорідні ділянки є однаковими за ґрунтами, підстильними породами, ступенем зволоження, крутістю і формою схилу, іншими параметрами.

Агроекологічний комплекс земель або тип землекористування — це сукупність агроекологічно однорідних ділянок, що входять у визначену систему устрою території з погляду інвестиційної привабливості землекористування. Наприклад, кожному виду сівозміни (польові, ґрунтозахисні, пасовищезміни, сіножатезміни) має відповідати свій агроекологічний комплекс земель, який оцінюють як інвестиційно привабливий тип землекористування.

Взаємозв'язок рівня агроекологічної типізації земель з формами організації території показано в табл. 4.9.

Із табл. 4.9 видно, що кожній формі організації території відповідає свій рівень агроекологічної типізації, що визначає зміст землепорядних заходів у проекті і його стадійність. Так, у ході підготовчих робіт до складання проекту внутрішньогосподарського землеустрою потрібно розробити картограми ландшафтних типів, агроекологічних зон і класів земель. На основі цих картограм в проекті землеустрою виділяються агроекологічно однорідні ділянки й типи землекористування як агроекологічні комплекси земель, які відповідають своїм формам організації території (сівозмінам, полям, робочим ділянкам тощо). Дані агроекологічної типізації земель використовують для визначення агроекологічного потенціалу території, що є основним критерієм агроекологічного оцінювання.

Таблиця 4.9. Форми організації території в системі еколого-ландшафтного землеустрою

Таксономічна одиниця агроекологічного мікрозонування	Таксономічна одиниця сільськогосподарської рослинності	Форма організації території
Агроекологічна зона земель (агроекотип) вирощування сільськогосподарських культур	Сукупність однотипних агрофітоценозів	Територія сільської ради, землеволодіння (землекористування) сільськогосподарських підприємств
Еколого-економічний клас земель	Сукупність однорідних агрофітоценозів	Землеволодіння (землекористування) сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств
Агроекологічний комплекс земель або тип землекористування (сукупність ділянок, класів)	Сукупність однорідних агрофітоценозів	Сівозміна, пасовищезміна, сіножатезміна, садозміна тощо
Агроекологічний підклас земель — агроекологічно однорідна ділянка (агроекотип, агроценоз)	Однорідний агрофітоценоз	Поле (робоча ділянка), гуртова (отарна) ділянка, загін чергового затравлювання, квартал (клітка) багаторічних насаджень,



Агроекологічний потенціал земель залежить від поєднання агро-екологічних чинників і режимів і оцінюється за показниками продуктивності агроценозів, за здатністю земельних ділянок виробляти різноманітніший асортимент продукції.

Агроекологічні чинники — це чинники природного середовища, що зумовлюють ріст і розвиток рослин.

Агроекологічні чинники поділяють на три види: абіотичні (чинники неживої природи); біотичні (рослини і живі організми); антропогенні (спричинені діяльністю людини).

Абіотичні чинники охоплюють:

1) кліматичні чинники (атмосферні опади, температурний режим, рівень інсоляції тощо), сукупний вплив яких виражається в біоенергетичному (біокліматичному) потенціалі території;

2) літогенетичні і ґрунтові чинники, які характеризують фізико-хімічні властивості ґрунтів і ґрунтоутворювальних порід, їх багатство елементами мінерального живлення (ґрунти, ґрунтоутворювальні породи, режим наносності ґрунтів);

3) геоморфологічні чинники (форми рельєфу, крутість, експозиція, довжина схилів, глибина базису ерозії);

4) гідрографічні і гідрологічні чинники, що впливають на водний режим земель (ступінь зволоження, глибина залягання ґрунтових вод, рівень підтоплення та ін.);

5) культуртехнічний стан земель (кам'янистість, горбистість, закущеність, залісненість).

Біотичні чинники складаються з:

1) біогеноценотичних і геоботанічних чинників, які визначають видовий склад, закономірну приуроченість і відношення сільськогосподарських рослин до умов виростання (водного, харчового, теплового, сольового, кислотного, радіаційного режимів та ін.);

2) епіфітотійних чинників, що характеризують фітосанітарні умови, вплив шкідників і хвороб на формування агроекологічних умов.

Антропогенні чинники є сукупністю впливів господарської й іншої діяльності людини на стан земель. До них належать: спеціалізація підприємств, структура земельних угідь і посівних площ, застосовувані технології обробітку культур, системи машин, добрив, захисту рослин тощо.

Агроекологічні режими — це показники, що характеризують сукупний вплив різних чинників на хід і спрямованість процесів життєзабезпечення сільськогосподарських рослин.



Агроекологічними режимами є радіаційний, тепловий, харчовий, водний, повітряний та ін.

Найважливіші показники агроекологічних режимів: трофність (запаси елементів мінерального харчування в підстильних породах, ґрунтах і коренедоступних ґрунтових водах); фізико-механічна стійкість; проточність; лужність; засоленість; зволоження.

При агроекологічній типізації земель застосовують такі показники:

1. Чинники життєзабезпечення і продуктивності сільськогосподарських рослин, властиві їм екологічні режими. При складанні проекту землеустрою землепорядник-проектувальник виокремлює однорідні за сукупністю екологічних режимів земельні ділянки, установлює чинники, які обмежують розміщення сільськогосподарських культур, причини, що знижують їх продуктивність і якість продукції, визначає придатність земельної ділянки під культури (види, сорти) і угіддя, а також заходи, потрібні для поліпшення життєзабезпечення рослин.

2. Природні характеристики земельних ділянок у їх генетичній поєднаності, що дає змогу встановлювати і прогнозувати агроекологічний стан земель. Проектувальник установлює можливу зміну природних характеристик територій під впливом господарського використання земель і визначає заходи щодо запобігання процесам деградації або усунення їх негативних наслідків.

3. Екологічні і технологічні умови господарського використання земель. Проектувальник оцінює природні чинники як умови формування санітарно-екологічної обстановки, умови роботи сільськогосподарської техніки (контурність угідь, рельєф, ущільнення ґрунту та ін.), культуртехнічний стан земель (закущеність, горбистість, кам'янистість тощо).

Зміст агроекологічного оцінювання земель у межах сільськогосподарського підприємства виражається у віднесенні території господарства до визначених градацій рельєфу, зволоження, багатства (трофності) ґрунтів, інтенсивності алювіальних або делювіальних процесів та інших умов, відповідно до вимог сільськогосподарських (які культивуються і природних кормових) рослин до умов життєзабезпечення, з урахуванням їх реакції на умови середовища, здатності адаптуватися і відгукуватися на технічні засоби поліпшення конкретних агроекологічних умов.

Метод еколого-ландшафтного землеустрою, основою якого є агроекологічна типізація, призначений для діагностики й оцінювання агроекологічного стану земель, виявлення їхньої придатності під культури й угіддя, а також для розроблення заходів щодо охорони земель і поліпшення режимів життєзабезпечення конкретних груп сільськогосподарських рослин. Він є інструментарієм, що дає змогу проводити територіальну і внутрішньогосподарську організацію те-



риторії сільськогосподарських підприємств із максимальним урахуванням агроекологічного потенціалу земель і здійснювати їх використання, ґрунтуючись на принципах економічної ефективності, екологічній безпеці і соціальній прийнятності.

При використанні методичного підходу агроекологічної типізації земель здійснюють:

- ◆ комплексне багатofакторне агроекологічне оцінювання території;

- ◆ оцінювання екологічних режимів, що визначають придатність земель під сільськогосподарські культури;

- ◆ виявлення агроекологічно однорідних ділянок (агроекотипів) як фізичної основи для виділення при землеустрої виробничих ділянок (полів сівозмін, робочих ділянок);

- ◆ виділення типів землекористування як агроекологічних комплексів земель, що є базисом для організації виробничих масивів (сівозмін, сіножатей і пасовищезмін, угідь);

- ◆ виявлення агроекологічно однотипних територій (агроекотипів) для формування виробничих підрозділів і обґрунтування системи ведення господарства.

Виділення систематичних одиниць типізації ґрунтується на сукупності таких методів.

1. *Метод поєднання агроекологічних рядів земель.* Цей метод дає змогу поділити землі за:

- а) чинниками і режимами зволоження (від заболочених і болотних до нормально зволених);

- б) чинниками ослаблення або посилення режимів переміщення відкладів у поверхневому шарі (від стабільних в умовах рівнинних вододілів до різного ступеня динамічних на схилах);

- в) чинниками і режимами трофності (від відносно багатих глинистих відкладів до досить бідних — пісків і верхового торфу);

- г) іншими чинниками і режимами.

За допомогою цього методу встановлюється екологічний стан земель, зумовлений сукупним впливом чинників і режимів, їх придатність під сільськогосподарські культури й угіддя.

2. *Метод агроекологічного групування земель.* У процесі використання цього методу земельні ділянки і масиви виділяються під культури з однаковим адаптивним потенціалом.

3. *Метод агроекологічного картографування.* На його основі виділяються агроекологічно однотипні території (мезорівень) і агроекологічно однорідні масиви (ділянки) земель (мікрорівень).

При агроекологічній типізації земель обліковують також можливі небезпечні наслідки господарської діяльності, до яких належать усі види деградації земель (водяної і вітрової ерозії, заболочування, підтоплення, вторинного засолення), забруднення і порушення.



Основний зміст агроекологічної типізації земель полягає в:

- ♦ розподілі земельного фонду, враховуючи біотичні, абіотичні та економічні чинники;

- ♦ інформаційному забезпеченні землевпорядного проектування на різних рівнях прийняття рішень: від елементарних осередків (агроєкотонів) до багатопорядкових об'єктів вищого рангу (агроєкотипів) із проміжними утвореннями — агроекологічними комплексами земель.

Кожне з понять, які застосовують при агроекологічній типізації, має реальний природний і господарський зміст, межі, які виявляються в природі, конфігурацію і розміри, підпорядковане одне одному. Їх потрібно розглядати як систематичні й морфологічні частини агроландшафту, на основі яких формується структура сільськогосподарських угідь і виробнича діяльність сільськогосподарських підприємств.

Наприклад, за методом Д.С. Добряка, О.П. Канаши і І.А. Розумного для виділення зон аналізують вимоги культур до тепла, вологи, світла на різних фазах розвитку, визначають кількісну потребу кожного чинника у «критичні» періоди росту і розвитку рослин. Відповідно до цих вимог складають допоміжні таблиці для зазначених культур, наприклад для озимої пшениці.

Зіставленням мінімальних або максимальних значень названих показників для кожної культури з фактичними багаторічними даними про клімат встановлюють межі зон вирощування. У табл. 4.10, 4.11 наведено дані агроекологічної характеристики орних земель України по природно-сільськогосподарських зонах і провінціях.

Для виділення зон найменшою таксономічною одиницею беруть природно-сільськогосподарський або еколого-ландшафтний район, оскільки по кожному з них є дані про ґрунти, їх площу і характеристику. Межі зон вирощування культури проводять по межах цих районів. При цьому враховують, що радіус дії температурних показників становить не більш як 50 км, показників про опади — значно менше, їх використовують за даними метеопостів.

Таблиця 4.10. Агроекологічна характеристика орних земель України (площі зон вирощування культур та належність їх до природно-сільськогосподарських зон, провінцій)

Зона	Провінція	Одиниця виміру	Зона вирощування					
			Всі зернові	Озима пшениця	Соняшник	Картопля	Льон	Цукрові буряки
Полісся	Західне Полісся	Тис. га	928	929	—	588	353	—
		%	3,0	3,0	—	1,9	1,1	—
	Правобережне Полісся	Тис. га	897	896	—	897	848	—
		%	2,8	2,8	—	2,8	2,7	—



	Лівобережне Полісся	Тис. га %	667 2,1	667 2,1	— —	663 2,1	635 2,0	— —
По зоні		Тис. га %	2492 7,9	2492 7,9	— —	2148 6,8	1836 5,8	— —
Лісостепова	Лісостепова Західна	Тис. га %	2133 6,8	2133 6,8	— —	1412 4,5	19 0,1	2067 6,6
	Лісостепова Правобережна	Тис. га %	5144 16,4	4604 14,6	2732 8,7	213 0	— —	4954 15,8
	Лісостепова Лівобережна	Тис. га %	5208 16,8	5208 15,5	3897 12,4	775 2,5	— —	4292 13,6
По зоні		Тис. га %	12 485 39,7	11 945 38,0	6629 21,1	2400 1,6	19 0,1	11 313 36,0
Степова	Степова Придунайська	Тис. га %	142 0,4	142 0,4	142 0,4	— —	— —	— —
	Степова Правобережна	Тис. га %	3174 10,1	3174 10,1	3174 10,1	— —	— —	— —
	Степова Лівобережна	Тис. га %	6404 20,4	6404 20,4	6404 20,4	— —	— —	— —
По зоні		Тис. га %	9720 30,9	9720 30,9	9719 30,9	— —	— —	— —
Степова посушлива	Степова посушлива Придунайська	Тис. га %	425 1,4	425 1,4	425 1,4	— —	— —	— —
	Степова посушлива Правобережна	Тис. га %	1537 4,9	1537 4,9	1537 4,9	— —	— —	— —
	Степова посушлива Лівобережна	Тис. га %	660 2,1	660 2,1	660 2,1	— —	— —	— —
	Степова посушлива Північно-Кримська	Тис. га %	703 2,2	703 2,2	703 2,2	— —	— —	— —
По зоні		Тис. га %	3325 10,6	3325 10,6	3325 10,6	— —	— —	— —

Продовження табл. 4.10

Зона	Провінція	Одиниця виміру	Зона вирощування					
			Всі зернові	Озима пшениця	Соняшник	Картопля	Льон	Цукрові буряки
Сухостепова	Сухостепова Присиваська	Тис. га %	2500 8,0	2500 8,0	— —	— —	— —	— —
Карпатська гірська	Передкарпаття	Тис. га %	439 1,4	— —	— —	332 1,1	243 0,8	— —
	Карпати	Тис. га %	103 0,3	— —	— —	59 0,2	22 0,1	— —
	Закарпаття	Тис. га %	106 0,3	106 0,3	— —	106 0,3	— —	— —
По зоні		Тис. га %	548 2,1	106 0,3	— —	497 1,6	267 0,8	— —
Кримська гірська	Кримські гори і передгір'я	Тис. га %	250 0,8	— —	— —	— —	— —	— —
		Тис. га	31420	30088	19673	5045	2120	11313



По Україні	Тис. га	31420	30088	19673	5045	2120	11313
------------	---------	-------	-------	-------	------	------	-------

Для порівняння агрокліматичних ресурсів певних місць перебування з потребами в них сільськогосподарських культур застосовують коефіцієнт відповідності (C). Коефіцієнт відповідності умов потребам рослин згідно із законом оптимуму є відношенням значення метеорологічного чинника (X_u) до оптимального (X_{u_0}) його значення для певної рослини.

Оптимальне значення — це та кількість метеорологічного чинника, яка забезпечує отримання не менш як 90 – 95 % максимального врожаю. Території з коефіцієнтами C , які дорівнюють одиниці, відповідають зоні агрокліматичного оптимуму. Ця територія є зоною вирощування культур.

Придатність окремих ґрунтів для вирощування сільськогосподарської культури визначають за класифікаційними таблицями. Їх складають для того, щоб інформацію про ґрунтове середовище та інші чинники, які впливають на використання орних земель, подати у стислому вигляді з достовірно встановленими агробіологічними вимогами культур.

У цих таблицях узагальнюють дані і відомості про особливості таких компонентів природного середовища, як ґрунт, рельєф тощо, а також про агробіологічні вимоги культур. У них зводять також характеристики ґрунтового покриву: залягання і ґрунтоутворювальні породи, реакцію ґрунтового середовища, механічний склад і вологість ґрунту та ін.

Агровиробниче значення окремих ділянок ріллі визначається тим, наскільки зазначені характеристики відповідають агробіологічним вимогам культур.









Узгодження характеристик природного середовища (ґрунтів та інших компонентів) і вимог культур досягають за рахунок розподілу орних земель на підкласи придатності. Кількість підкласів дорівнює кількості рівнів, відповідності середовища перебування вимогам культури.

З цією метою орні землі поділяють на п'ять підкласів за придатністю для вирощування окремих культур. За наслідками класифікації розроблено комплексну агроекологічну характеристику орних земель України стосовно агробіологічних вимог названих культур. Характеристика охоплює, по-перше, загальну площу зони вирощування культури в Україні та належність певних її частин до таксонів (одиниць) природно-сільськогосподарського районування; по-друге, кожен окремий таксон районування має площу підкласів придатності орних земель певної культури і бал цієї площі за урожайністю. До придатної площі належить площа першого, другого і третього підкласів придатності для групи всіх зернових, першого і другого — для інших названих культур, тобто площа, на якій вирощування культури не супроводжується корінними меліоративними заходами. Це та інформація, користуючись якою можна насамперед визначити території з відносним екологічним оптимумом для кожної культури. Є підстави також порівняти окремі території за сприятливістю агроекологічних умов для окремих культур або певних їх груп. Маючи придатні площі і оцінку за урожайністю, можна визначити обсяги виробництва продукції окремих культур в умовах, наближених до екологічного оптимуму. Такий підхід слід вважати найважливішим і вирішальним у створенні реальних передумов для екологічнобезпечного землекористування.



Контрольні запитання і завдання

1. Які ви знаєте основні методи землевпорядного проектування? **2.** Охарактеризуйте принципи системно-діагностичного аналізу регіонального, територіального або внутрішньогосподарського розвитку землекористування. **3.** Які ви знаєте методи екологічного районування території? **4.** Сутність методів екологічного районування території. **5.** Охарактеризуйте сутність методів типології і класифікації земель. **6.** Зміст методу оцінювання економіко-географічного положення і природно-господарського використання. **7.** Зміст методу комплексного еколого-економічного оцінювання регіонального (територіального) розвитку системи землекористування. **8.** Охарактеризуйте методи аналітично-розрахункового обґрунтування і моделювання. **9.** Охарактеризуйте нормативний метод землевпорядного проектування. **10.** Охарактеризуйте балансний метод землевпорядного проектування. **11.** Охарактеризуйте картографічний метод землевпорядного проектування. **12.** Сутність і зміст еколого-ландшафтного методу землевпорядного проектування.



Розділ 5

МЕТОДИКА І ТЕХНОЛОГІЇ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

5.1. Стадійність у землепорядному проектуванні

Землепорядне проектування є ключовою ланкою в системі землеустрою. З часу ухвалення рішення про необхідність землеустрою, порушення клопотання про його проведення перед компетентними органами і до часу реалізації проекту слід здійснити певні землепорядні дії, які охоплюють такі стадії землеустрою:

1) підготовчі роботи, пов'язані зі збиранням інформації та матеріалів;

2) розроблення схем та прогнозів використання і охорони земель;

3) складання проектів та іншої землепорядної документації;

4) розгляд і затвердження землепорядної документації;

5) винесення проекту в натуру (на місцевість);

6) оформлення і видача землепорядних матеріалів і документів;

7) авторський нагляд за виконанням проекту власниками землі і землекористувачами.

Зміст кожної з перелічених стадій залежить від того, яке завдання землеустрою має бути реалізованим у кожному конкретному випадку (рис. 5.1).

Залежно від поставлених цілей і завдань, термінів їх здійснення, змісту й обсягів робіт можна приймати проектні рішення у вигляді схеми, техніко-економічного обґрунтування (розрахунку), робочого проекту (одностадійного), проекту і робочої документації (двостадійний проект), комплексного проекту.

Так, проект установа меж сільських населених пунктів містить техніко-економічне обґрунтування розмірів сіл, селищ і передбачає проведення підготовчих робіт, складання проекту, погодження та затвердження проекту, виготовлення та оформлення технічної документації, перенесення проекту в натуру. До підготовчих робіт належать збирання, вивчення та аналіз планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель у межах села, проекту планування та забудови, проектів внутрішньогосподарського землеустрою, проектною документації з питань охорони земель та навколишнього природного середовища, матеріалів інвентаризації земель, даних про склад та кількість населення, а також обстеження території сільського населеного



пункту, нанесення на планову основу меж усіх землеволодінь та землекористувань, проведення польового обстеження і погодження меж сільських населених пунктів.

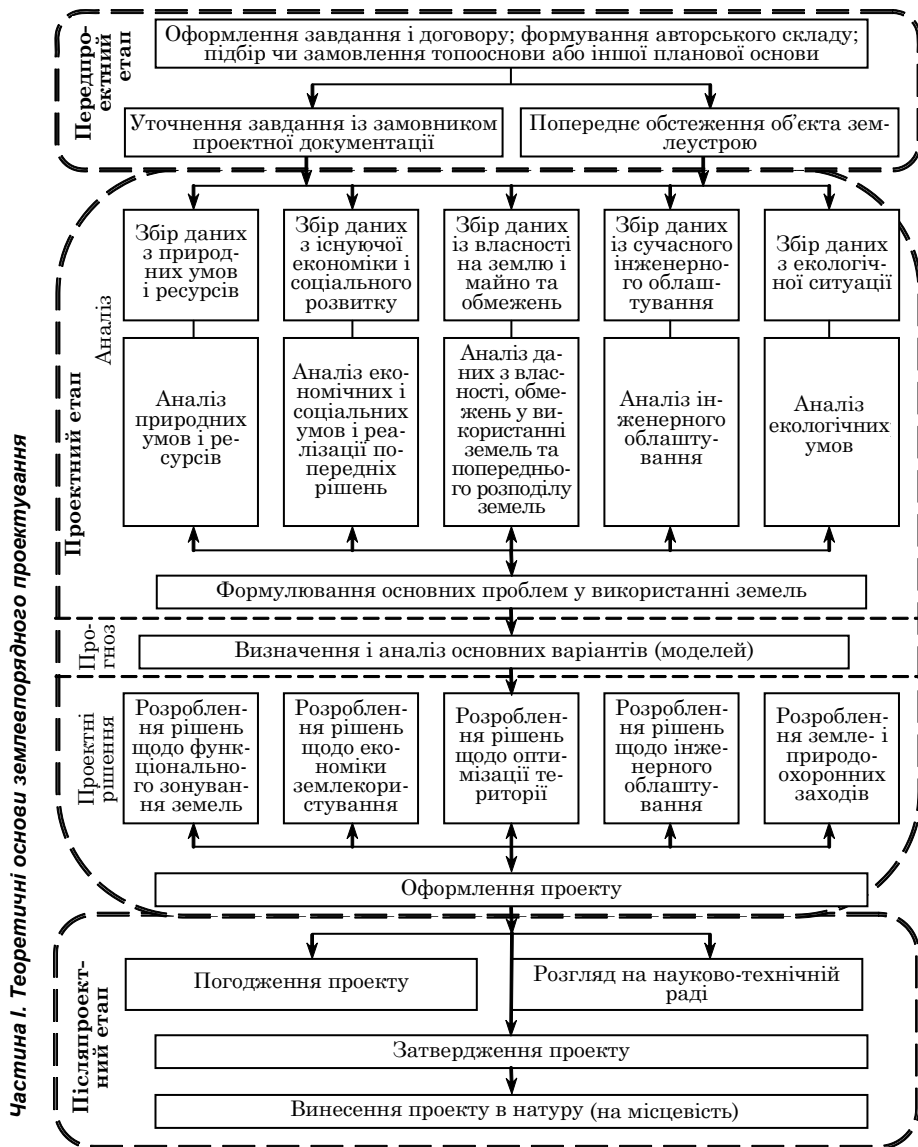


Рис. 5.1. Логічна схема процесу землевпорядного проектування



Складання проекту передбачає техніко-економічне обґрунтування варіантів визначення меж, попередній їх розгляд і узгодження останнього, визначення і обчислення площі села, підготовку експлікації земель у межах населеного пункту, виготовлення графічного креслення проекту, встановлення меж у природі (на місцевості). Виготовлення технічної документації складається з написання пояснювальної записки, підготовки графічних матеріалів та матеріалів погодження і затвердження. Перенесення проекту в природу передбачає попередню геодезичну підготовку, відповідно до якої складають креслення меж сільських населених пунктів, після чого виконують роботи з перенесення зазначених меж на місцевість. Відповідно до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему України від 4 травня 1999 р. (з наступними змінами і доповненнями), роботи зі складання державних актів на право власності й право постійного користування землею виконують у такому порядку: підготовчі роботи, встановлення меж земельної ділянки в природі (на місцевості), складання плану земельної ділянки, заповнення бланка державного акта. Порядок проведення топографо-геодезичних і картографічних робіт визначається Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» № 353-XIV від 23 грудня 1998 р. Установлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань визначається Земельним кодексом України, Законами України «Про планування і забудову територій», «Про землеустрій», а також нормативно-правовими актами Держкомзему України з питань проведення робіт, пов'язаних з видачею державних актів та проведенням землеустрою.

5.1.1. Підготовчі роботи і землепорядні вишукування

Підготовчі роботи є першим етапом розроблення проекту землеустрою. Вони потрібні для одержання матеріалів, які використовують при складанні, обґрунтуванні й оформленні проекту землеустрою і перенесенні його в природу.

Наприклад, у процесі підготовчих робіт для складання проекту територіального землеустрою:

- ◆ установлюють склад учасників територіального землеустрою;
- ◆ виявляють землепорядні побажання і пропозиції зацікавлених землевласників і землекористувачів, відомств, установ і організацій;



- ◆ підбирають, перевіряють і оцінюють матеріали, потрібні для складання і перенесення в натуру проектів територіального землеустрою;

- ◆ вивчають підстави проведення землеустрою;

- ◆ підготовляють і затверджують завдання на проектування.

Підготовчі роботи складаються з камеральної землевпорядної підготовки і польового землевпорядного обстеження території.

Камеральну землевпорядну підготовку виконують до виїзду на об'єкт проектування. Її починають із визначення або уточнення учасників землеустрою, тобто власників землі і землекористувачів, інтереси яких у тому або іншому відношенні торкаються землеустрою. Учасниками землеустрою є юридичні і фізичні особи, взаємно пов'язані з упорядкуванням землекористування, а також ті, яких потрібно залучити для усунення певних недоліків землекористування, чи землевласники і землекористувачі, землекористування яких порушується відведенням земель.

Склад власників землі і землекористувачів, на території яких проводитимуть землевпорядні роботи, визначають залежно від об'єкта проектування, на який будуть потрібні планово-картографічні матеріали. Ці матеріали призначені для підготовки планової основи для проектування.

Визначивши учасників землеустрою, складають їх список, зазначаючи назву і місцезнаходження юридичних і фізичних осіб, а також інші необхідні дані.

Щоб з'ясувати пропозиції власників землі і землекористувачів, інших зацікавлених установ і організацій про доцільність проведення землеустрою, про площі, склад угідь, розміщення і межі земельних ділянок, що відводяться, їхні побажання і думки записують у спеціальному протоколі або акті.

Для складання проекту територіального землеустрою потрібні такі матеріали:

- ◆ планово-картографічні матеріали в необхідному масштабі (як правило, масштабу 1 : 5000, 1 : 10 000, 1 : 25 000 і більше);

- ◆ дані державного земельного кадастру, державного містобудівного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й угод із ними, оцінювання землі, матеріали інвентаризації земельних ділянок;

- ◆ матеріали проведеного раніше землеустрою;

- ◆ дані обчислення площ земельних угідь, обстежень і вишукувань (грунтових, геоботанічних та ін.);

- ◆ різні схеми і проекти щодо землевпорядної території (землеустрою, планування і забудови, меліорації, будівництва доріг, перерозподілу земель тощо);



◆ матеріали, що характеризують особливий режим і умови (обмеження, обтяження, земельні сервітути) користування землею;

◆ дані про природні й економічні умови господарств (клімат, рельєф, водний режим, спеціалізація сільськогосподарських підприємств, урожайність сільськогосподарських культур за останні 3 – 5 років та інші дані, що характеризують умови й ефективність сільськогосподарського виробництва, якщо землепорядковують сільськогосподарські об'єкти;

◆ дані про розміщення заповідників, заказників, пам'яток природи, культури, історико-культурних об'єктів тощо;

◆ матеріали про встановлення меж водоохоронних зон, інших територій, які охороняються, і режими використання земель у них;

◆ дані про встановлення меж сіл, селищ, міст;

◆ інші дані, потрібні для складання проекту.

Перелік і зміст матеріалів залежать від виду розроблювального проекту землеустрою. Всі матеріали мають бути офіційними.

Польове землепорядне обстеження проводять на території, де перерозподіляють землі. Для цього виїжджають у поле.

При обстеженні в натурі визначають місце розташування земельних масивів, намічуваних для розміщення запроєктованих землеволодінь і землекористувань; установлюють наявність, стан і можливості використання об'єктів інфраструктури (доріг, будівель і споруд, комунікацій, меліоративних мереж); вибирають місця і ділянки для розміщення садіб господарств (якщо це потрібно); уточнюють місце розташування деградованих земель, тобто забруднених, заражених, ерозійно небезпечних, які зазнають ерозії; виявляють земельні ділянки, що перебувають у стадії поліпшення і придатні для освоєння під інтенсивніші сільськогосподарські угіддя.

При польових підготовчих роботах у разі потреби перевіряють збереження межових знаків по зовнішніх межах землеволодінь і землекористувань, перевіряють і коригують у натурі планові матеріали. Якщо планово-картографічних і обстежених матеріалів немає або вони непридатні, то проводять зйомки й обстеження.

Під час складання проекту землепорядник за участю зацікавлених власників землі і землекористувачів, представників організацій і установ здійснюють польове обстеження земельних ділянок, що відводяться. Оглядаючи місцевість, вивчають фактичне використання земель, їх якість, інженерне облаштування території, намічувані зміни меж і виявляють побажання та заперечення зацікавлених сторін. Якщо потрібно, то спеціальні комісії визначають розміри невикористаних витрат землевласниками і землекористувачами на меліорацію, обводнювання, посадки лісових і плодових насаджень, будівництво будинків і споруд тощо, витрат на перенесення будівель і споруд, багаторічних насаджень, освоєння нових земель та ін.



Результати польових обстежень, огляду земель, оцінювання витрат фіксують у відповідних протоколах (актах).

У процесі польового обстеження:

- ◆ уточнюють і оформляють побажання зацікавлених землевласників і землекористувачів відносно проектних рішень;
- ◆ складають акт землепорядного обстеження території;
- ◆ оформляють креслення землепорядного обстеження, на якому відображають усі результати обстеження і пропозицій учасників землеустрою, прийняті для подальшої розробки;
- ◆ підписують креслення й акт усі учасники землеустрою.

На підставі виконаної роботи виконавці разом із замовником розробляють завдання на проектування.

Зміст завдання залежить від виду проекту землеустрою. Воно має бути коротким, не перевантаженим економічними показниками й іншою інформацією. Водночас воно має містити всі основні вимоги зі складу і вихідних даних проекту. Завдання погоджують із зацікавленими сторонами. Його затверджує замовник.

Наприклад, завдання на проектування при землеустрої, пов'язаному з реорганізацією землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, має містити: найменування об'єкта, мету і завдання проектування, договір між замовником і проектною організацією, терміни виконання робіт, склад проектної документації, масштаб планово-картографічних матеріалів; принципи вирішення проектних завдань, які обумовлені земельним законодавством, рішеннями місцевих органів влади і вимогами замовника відносно змісту проекту (спеціалізація господарств, розміщення об'єкта, розміщення елементів інфраструктури — водних джерел, доріг тощо); нормативи розрахунків і техніко-економічне обґрунтування (норми землемісткості, врожайність сільськогосподарських культур, продуктивність тварин та ін.).

Завдання на складання проекту має таку форму: титульний аркуш, на якому зазначають, хто затвердив завдання; назву проекту; з ким погоджено — особи й організації, їхні підписи і печатки; підпис начальника районного відділу із земельних ресурсів; дату, печатку.

Зміст завдання:

- ◆ підстава для проектування;
- ◆ замовник і проектувальник;
- ◆ завдання проектування (що зробити, на яких землях, де розміщені об'єкти проектування, їх спеціалізація, умови використання земель, техніко-економічне обґрунтування проекту);
- ◆ вихідні дані (граничні розміри господарств, розрахункова урожайність культур, продуктивність тварин та інші економічні показники діяльності господарств);
- ◆ форми власності на землю, яку буде надано;



- ◆ розміщення садиб;
- ◆ заходи щодо інженерного облаштування території: меліорація, будівництво доріг, водопостачання, електропередача (обсяги);
- ◆ кооперативні зв'язки (з виробництва і переробки продукції, спільного використання землі і техніки тощо);
- ◆ природоохоронні заходи;
- ◆ склад проекту, масштаб плану, обов'язкові креслення, зміст текстової частини, кількість комплектів проектної документації.

Висновок містить підписи (із зазначенням посад, печатки, дати) представників замовника і проектної організації.

На підставі завдання складають проект, основні контури і можливі варіанти якого намічають зазвичай у процесі підготовчих робіт.

5.1.2. Складання проекту землеустрою

Фахівці землепорядних організацій розробляють і обґрунтовують проектні рішення на основі спеціальних нормативних документів із землеустрою.

Проектна документація складається з графічної частини (проектного плану й інших креслень), текстової частини, що містить пояснювальну записку, техніко-економічне обґрунтування, правові документи, перелік обмежень у використанні земель і земельних сервітутів, експлікації земель.

Зміст проекту залежить від його виду і форми землеустрою. Ступінь складності розв'язуваних завдань у проекті територіального чи внутрішньогосподарського землеустрою також різний. Наприклад, при усуненні недоліків у розміщенні земель сільськогосподарських підприємств основне цільове призначення у використанні земель не змінюється. При відведенні земель промисловому підприємству може бути визначена відповідна ділянка із земель запасу, що, як правило, не потребує зміни меж інших землекористувань. У деяких випадках земельну ділянку промисловому підприємству відводять із уже використовуваних земель, що потребує зміни їх раніше встановленого цільового призначення й одночасної реорганізації виробництва і землекористувань, що зачіпаються відведенням земель, як це відбувається, наприклад, при землеустрої шляхів державного значення.

Кожен проект територіального землеустрою, незалежно від його виду, визначає:

- ◆ місце розташування меж об'єктів землеустрою, у тому числі межі частин об'єктів землеустрою, обмежених у використанні;
- ◆ можливості використання земель з урахуванням площі земельної ділянки, цільового призначення, дозволеного використання



земель і розміщених на них об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури;

- ◆ площі об'єктів землеустрою і (або) їхніх частин, обмежених у використанні;

- ◆ інші економічні та якісні характеристики земель, які використовують для розрахунку нормативної грошової оцінки земель, встановлення земельного податку, орендної плати за землю, внесення змін у правовстановлювальні документи;

- ◆ економічні показники, які застосовують у процесі здійснення проектів (втрати і витрати, упущена вигода тощо).

Проект територіального землеустрою має відповідати екологічним вимогам, правовим нормам і бути економічно обґрунтованим.

Розглядають і затверджують проект у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Його погоджують з органами, які здійснюють різні види контролю залежно від виду розв'язуваних землепорядних завдань (земельних ресурсів, природоохоронних), органами містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

Розглядають і затверджують землепорядну документацію в такому порядку:

- а) прогностичні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у встановленому порядку розглядають і затверджують відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування;

- б) проекти створення нових землеволодінь і землекористувань після погодження їх у встановленому порядку розглядають і затверджують відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування;

- в) проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджують органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки;

- г) проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядають і затверджують власники землі або землекористувачі;

- г) робочі землепорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, розглядають і затверджують замовники цих проектів.

До землепорядних проектів та інших матеріалів з питань землеустрою за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти, вносять зміни.



Прогнозні матеріали використання і охорони земель, проекти землеустрою, матеріали державного земельного кадастру, проекти з питань використання і охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічні матеріали обґрунтувань використання і охорони земель зазнають державної експертизи, яку здійснює орган у справах земельних ресурсів відповідно до закону.

Юридичне значення землепорядної документації полягає в тому, що на її основі центральні органи державної влади розробляють і затверджують загальнодержавні програми використання і охорони земель, місцеві органи державної влади та місцевого самоврядування ухвалюють рішення щодо перспектив використання земель на своїй території, надають земельні ділянки у користування, передають безоплатно чи у власність громадянам та юридичним особам земельні ділянки із земель державної та комунальної власності, легалізують у встановленому порядку права на землю, встановлюють обмеження права власності й права користування земельними ділянками. Землепорядна документація є основою для розв'язання земельних спорів державними органами земельних ресурсів, органами місцевого самоврядування та судами, визнання прав на земельні ділянки, поділу земельних ділянок у разі розірвання шлюбу, оформлення спадщини на земельні ділянки. Враховуючи важливість землепорядної документації для регулювання земельних відносин, у Земельному кодексі України визначено процедуру її розгляду і затвердження.

На стадії розгляду і ухвалення рішення про затвердження окремі види землепорядної документації підлягають державній експертизі. Згідно із Земельним кодексом України таку експертизу здійснюють органи у справах земельних ресурсів відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» № 1808-IV від 17 червня 2004 р. Державна експертиза землепорядної документації — це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінювання об'єктів експертизи щодо їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для ухвалення рішень щодо об'єктів землеустрою. Державну землепорядну експертизу проектної документації проводять за кошти замовника.

Існують три варіанти висновків державної землепорядної експертизи.

Перший — проектну документацію, розроблену згідно з вимогами земельного законодавства і чинних нормативно-технічних документів, оцінюють позитивно (погоджують). За потреби погодження її можна доповнювати певними умовами щодо додаткового опрацювання деяких питань, внесення коректив тощо, виконання яких не потребує істотних доопрацювань.



Другий — проектну документацію, яка не повною мірою відповідає вимогам земельного законодавства і чинних нормативно-технічних документів, повертають на доопрацювання. При цьому зазначають конкретні вимоги, відповідно до яких потрібно внести зміни і доповнення до проектної документації.

Третій — якщо проектна документація не відповідає вимогам земельного законодавства і є неприйнятною щодо раціонального використання і охорони земель, її оцінюють негативно і не погоджують. Негативна оцінка має бути всебічно обґрунтована положеннями відповідних законодавчих та нормативно-технічних документів. Висновки набувають правового статусу державної землепорядної експертизи після затвердження їх відповідно керівництвом Держкомзему України, Держкомзему Автономної Республіки Крим, обласних, Київського і Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів. Висновки державної землепорядної експертизи зберігають свою силу протягом періоду дії документації, після чого, якщо передбачені проектні рішення не реалізовані, вона підлягає повторній державній землепорядній експертизі (за потреби — після відповідного коригування).

В усіх випадках проекти розглядають на науково-технічних радах проектних організацій (землепорядних інститутів, підприємств) і погоджують з територіальними органами виконавчої влади з управління земельними ресурсами за приналежністю землепорядних об'єктів.

Наприклад, при організації сільськогосподарських землеволодінь і землекористування проект погоджують із усіма учасниками землеустрою.

Проектувальники підготовляють рішення про затвердження проектної документації і разом із проектом передають його в районний відділ із земельних ресурсів, якщо землепорядний об'єкт перебуває в межах адміністративного району.

Відділ подає рішення разом із проектними матеріалами і своїм висновком на підпис главі районної адміністрації. Проект затверджують його рішенням. Затверджений проект переносять у натуру. Потім видають документ, що засвідчує права на земельну ділянку.

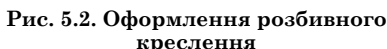
5.1.3. Перенесення проекту в натуру (на місцевість)

Переносять проект у натуру відповідно до технічних вимог та інструкцій з виконання відповідних робіт, що діють у системі органів виконавчої влади з управління земельними ресурсами.

Перенесення проекту в натуру (відведення земельної ділянки) полягає в технічно точному прокладанні на місцевості проектних меж



Проект переносять у натуру на основі робочого (розбивного) креслення, на якому показують графічно з написами всі елементи, необхідні для дій у польових умовах: ситуацію для орієнтування на місцевості; геодезичні дані для вимірювання кутів і довжин ліній; напрямок ходу (стрілками); місця установа межових знаків. Приклад розбивного креслення при відведенні земель фермерському господарству показано на рис. 5.2.



Залежно від матеріалу пунктами ОММ є: бетонний пілон, моноліт (рис. 5.3, *а*); металева труба (рис. 5.3, *б*); дерев'яний стовп (рис. 5.3, *в*), або марки, штирі, болти, закріплені цементним розчином на основі різних споруд.

Усі поворотні пункти межі земельної ділянки, крім меж, що проходять по «живих» урочищах і лінійних спорудах (загорожі, фасади будинків, елементи дорожньої мережі й ін.), збігаються з межами, закріплюються межовими знаками.

На кресленні меж земельної ділянки показують: поворотні пункти меж, їхні номери, міри ліній; елементи гідрографічної мережі (ріки, озера) і лінійні об'єкти (дороги, канали тощо), що є межами ділянки; межі і кадастрові номери земельних ділянок інших власників і користувачів, розміщених у межах наданої ділянки (сформованого землекористування); межі і номери територій (зон), на які встановлено обмеження або особливий режим використання земель; межі територій, обтяжених правами інших фізичних і юридичних осіб з використання частин ділянки.

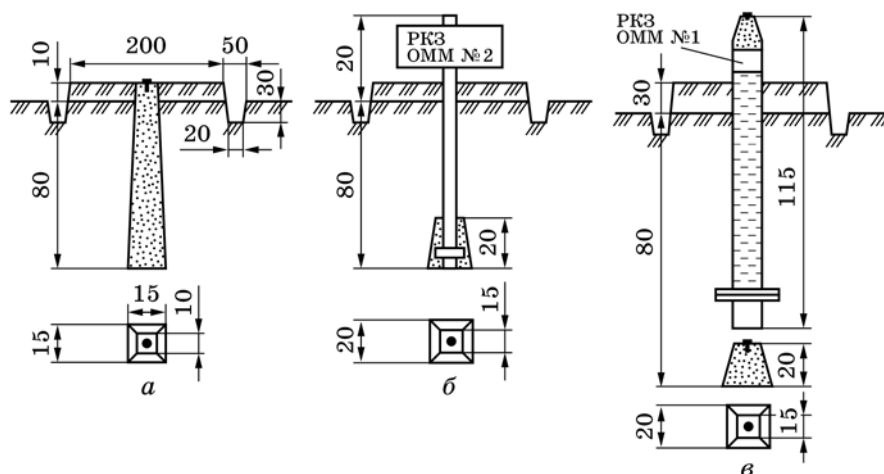


Рис. 5.3. Основні типи опорних межових знаків
(розміри подано в сантиметрах)

Масштаб креслення вибирають залежно від конфігурації земельної ділянки і можливості показу поворотних пунктів меж.

Креслення в двох примірниках підписує посадова особа районного відділу із земельних ресурсів, де зберігається й оригінал цього документа.

Креслення меж (план) земельної ділянки обов'язкове при здійсненні будь-яких земельних угод, його додають як кадастровий план при державній реєстрації права на цю ділянку.

5.1.4. Оформлення і видача землепорядної документації

Документи, що засвідчують право власності на землю, оформляють відповідно до вимог інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів про право власності на землю і право постійного користування землею, договорів оренди землі, затверджені Держкомземом України.

Державні акти складають у такій послідовності:

- ◆ виконують підготовчі роботи;
- ◆ установлюють (відновлюють) у натурі (на місцевості) межі земельної ділянки та обмеження на використання землі;
- ◆ заповнюють бланк державного акта;
- ◆ вносять відомості про власність і земельну ділянку в державний земельний кадастр.



5.1.5. Здійснення проектів землеустрою

Здійснюють тільки затверджені в установленому порядку проекти землеустрою, які не обмежуються відведенням земельних ділянок і одержанням правоустановлювальних документів.

На великих об'єктах територіального землеустрою проект можна здійснювати за кілька етапів. У разі проведення землеустрою на значних територіях при гідротехнічному будівництві та меліорації, будівництві доріг і дорожніх споруд державного значення, розміщенні несільськогосподарських землекористувань значної площі доцільно скласти план виконання проекту із зазначенням термінів реалізації заходів, починаючи з часу перенесення проекту в натуру.

При утворенні несільськогосподарських землекористувань терміни переходу до використання землі в проектних межах можуть бути тривалими, якщо вони пов'язані з будівництвом. Реалізацію передбачених проектом землеустрою заходів можна регулювати календарним планом, що передбачає: терміни переходу до користування ділянкою; освоєння, поліпшення, охорону і захист земель; відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва і збитків землекористувачів і власників землі; рекультивацію і землювання; виконання умов надання землі; реорганізацію (змушену) території в існуючих формах та ін.

Отже, здійснення проекту полягає у своєчасному переході власників і користувачів землі до використання наданої їм земельної ділянки відповідно до цільового призначення й умов (обмежень, обтяжень) землекористування, а також у виконанні в зазначений термін усіх передбачених проектом заходів щодо облаштованості території (меліорації, рекультивації, будівництва тощо), підтриманні в натурі збереження меж і межових знаків.

У результаті здійснення проекту земельні ділянки мають і надалі використовуватися відповідно до тих цілей, для яких їх було надано.

5.2. Класифікація документації із землеустрою. Види проектів землеустрою

По кожному об'єкту землеустрою розробляють (формують) документацію із землеустрою у вигляді програм, схем, проектів, тематичних карт (атласів), матеріалів (технічних звітів) обстежень і вишукувань.

До документації із землеустрою належать:

- ♦ загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель;



- ◆ схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання і охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- ◆ проекти встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, міст та інших поселень;
- ◆ проекти організації та встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- ◆ проекти формування земель комунальної власності територіальних громад у населених пунктах та розмежування земель державної і комунальної власності;
- ◆ проекти відведення земельних ділянок;
- ◆ проекти створення нових та впорядкування існуючих землеводів і землекористувачів;
- ◆ проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та упорядкування угідь;
- ◆ проекти впорядкування територій у межах міст та інших поселень;
- ◆ робочі проекти з рекультивації порушених земель, захисту ґрунтів від ерозії та інших негативних процесів, поліпшення сільськогосподарських земель, підвищення родючості земель, встановлення та закріплення меж земельних ділянок;
- ◆ документи, що посвідчують право власності або користування землею;
- ◆ матеріали з виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель;
- ◆ спеціальні тематичні карти (атласи) стану і використання земельних ресурсів.

Законои та інші нормативно-правові акти України можуть встановлювати також інші види документації із землеустрою.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідними технічними умовами і вимогами із землепорядного проектування.

Документація із землеустрою містить текстові та графічні матеріали і обов'язкові положення, встановлені завданням на розроблення певного виду документації. Таку документацію розробляють на основі технічного завдання, яке видає замовник документації із землеустрою.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідними нормативно-технічними документами щодо проведення землеустрою.

Документація із землеустрою погоджується відповідно до ієрархічних рівнів та її видів, зокрема:

1. Загальнодержавні програми використання і охорони земель погоджує Кабінет Міністрів України.



2. Регіональні програми використання і охорони земель погоджують Рада міністрів Автономної Республіки Крим і обласні державні адміністрації.

3. Програми використання і охорони земель міст Києва та Севастополя погоджують Київська і Севастопольська міські державні адміністрації.

4. Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень, проекти створення нових землеволодінь і землекористувань погоджують відповідні органи виконавчої влади.

5. Проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств погоджують районні державні адміністрації.

6. Робочі проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, погоджують і затверджують замовники цих проектів.

7. Зміни до документації із землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти.

8. Прогнозні матеріали використання і охорони земель, проекти землеустрою, проекти з питань використання і охорони земель, а також матеріали техніко-економічних обґрунтувань використання і охорони земель підлягають державній експертизі.

Погоджена у встановленому порядку документація, яка отримала позитивний висновок державної експертизи, затверджується.

Верховна Рада України затверджує:

а) загальнодержавні програми використання і охорони земель;

б) документацію щодо демілітації та встановлення на місцевості державного кордону України;

в) матеріали щодо встановлення і зміни меж районів і міст.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим та обласні ради затверджують регіональні програми використання і охорони земель.

Київська та Севастопольська міські ради затверджують схеми використання і охорони земель міст Києва і Севастополя.

Районні ради затверджують схеми землеустрою адміністративних районів, а також проекти створення нових землеволодінь і землекористувань.

Проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств затверджують відповідні землевласники і землекористувачі.

Зміни до проектів із землеустрою та інших матеріалів з питань землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти.



Землепорядну документацію можна поділити на такі основні види:

1. Прогнозна і передпроектна документація із землеустрою (генеральні і регіональні схеми використання та охорони земельних ресурсів), які розробляються для вирішення проблем організації раціонального використання і охорони земель у комплексі з іншими природоохоронними заходами.

2. Схеми землеустрою області, району, ради, які є основними передпроектними землепорядними розробками, для підготовки рішень з організації раціонального використання та охорони земель, формування нових форм землеволодіння і землекористування, можливого переселення громадян в райони, не забруднені радіонуклідами тощо, розміщення рекреаційних зон, територій природоохоронного, природно-заповідного і оздоровчого призначення, великих меліоративних систем тощо.

3. Техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень або зміни їхніх меж.

4. Матеріали земельно-оціночних робіт, які використовуються для оцінювання продуктивності або екологічної стабільності землекористування.

5. Матеріали з установлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних утворень.

6. Плани земельно-господарського устрою земель, які не підлягають забудові або тимчасово не забудовані у межах населених пунктів.

7. Матеріали інвентаризації земель усіх категорій.

8. Матеріали зі створення земельно-інформаційних систем, ведення автоматизованих банків (фондів) тематичних карт і планів стану і використання земель, системи автоматизованого землепорядного проектування тощо.

9. Проекти землеустрою, які розрізняються великою різноманітністю (табл. 5.1). Їх зміст і методика складання визначаються видами, різновидами і формами земельного устрою (облаштування) і залежать від постановленого завдання державного, регіонального, місцевого або міжгалузевого масштабу, просторових умов упорядкування (облаштування) території, рівня інтенсивності використання землі тощо.

Насамперед чітко виділяються групи проектів, які відповідають певним видам землеустрою — *територіальному, внутрішньогосподарському і зокремленому*. Перша підгрупа проектів пов'язана з розподілом земель, з межуванням земель адміністративно-територіальних утворень права державної і комунальної власності, спеціальних земельних фондів та земель з особливими природоохоронними й іншими режимами.



Таблиця 5.1. Класифікація основних проектів землеустрою

Землеустрій	Проект
Територіальний	<p>Розмежування земель права державної і комунальної власності</p> <p>Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень</p> <p>Встановлення і зміни меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами</p> <p>Відведення земель для промисловості, транспорту, оборони, зв'язку тощо</p> <p>Встановлення меж спеціальних земельних фондів</p> <p>Встановлення меж землеводінь і землекористувань</p> <p>Землеустрій територій сільських, селищних рад</p> <p>Плани земельно-господарського устрою</p> <p>Кадастровий землеустрій</p> <p>Утворення землекористувань селянських господарств за рахунок земель сільськогосподарських підприємств і об'єднань</p> <p>Утворення землекористувань селянських господарств за рахунок земель запасу і резервного фонду</p> <p>Утворення землеводінь сільськогосподарських кооперативів за рахунок сільськогосподарських підприємств і об'єднань</p> <p>Утворення землекористувань орендарів за рахунок земель запасу і резервного фонду</p> <p>Утворення землекористувань орендарів за рахунок земель сільськогосподарських підприємств і об'єднань</p> <p>Реорганізація землекористувань радгоспів і колгоспів у зв'язку з їх роздержавленням і приватизацією, утворенням селянських господарств і різних недержавних структур з вилученням для державних і громадських потреб</p>
Внутрішньогосподарський	<p>Впорядкування землекористувань сільськогосподарських підприємств і об'єднань, приведення їх до оптимальних розмірів, підготовка нових землеводінь і землекористувань до видачі актів на право користування землею і право власності на землю</p> <p>Усунення недоліків землекористувань і землеводінь, зокрема ліквідація черезсмужжя</p> <p>Утворення дачних товариств, виділення ділянок для будівництва, садівництва на правах приватної власності</p> <p>Внутрішньогосподарський землеустрій в умовах дрібноконтурності</p> <p>Внутрішньогосподарський землеустрій сільськогосподарських підприємств і об'єднань різних виробничих типів на рівнинних ландшафтах</p> <p>Внутрішньогосподарська контурно-меліоративна (ландшафтна) організація території і районів підвищеної ерозійної небезпеки</p> <p>Внутрішньогосподарський землеустрій селянських господарств</p> <p>Внутрішньогосподарський землеустрій сільськогосподарських кооперативів та інших малих господарських структур</p> <p>Внутрішньогосподарський землеустрій (коригування) реорганізованих КСП у зв'язку з вилученням землі, введенням нових економічних відносин</p>



Землеустрій	Проект
	Внутрішньогосподарський землеустрій підсобних господарств Культуртехнічні заходи
Зокремлений	Впорядкування культурних пасовищ Землювання малопродуктивних угідь Рекультивация земель Влаштування багаторічних угідь і виноградників Консервація земель Розміщення гідротехнічних споруд, захисних лісових насаджень Організація і забудова територій колективних садів Інші робочі проекти на окремих земельних ділянках з меліоративних заходів поліпшення якості угідь

Складанню проектів землеустрою передують районування (зонування) земель і розроблення *схем землеустрою*. Відповідно до Земельного кодексу України основою для розроблення землепорядної документації щодо використання та охорони земель є природно-сільськогосподарське районування та зонування земель у межах населених пунктів.

Основне завдання схеми землеустрою полягає у виявленні найефективніших напрямів використання й охорони земельних ресурсів для забезпечення подальшого розвитку сільського господарства та інших галузей народного господарства. Такі схеми мають містити:

- ◆ розподіл земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку галузей народного господарства;
- ◆ пропозиції з доцільного розмежування земель права державної і комунальної власності;
- ◆ пропозиції з оптимізації структури угідь для забезпечення екологічної стабільності природних ландшафтів і землекористування;
- ◆ пропозиції зі збільшення виробництва сільськогосподарської продукції;
- ◆ пропозиції з поліпшення економіки землекористування і регулювання обігу земель;
- ◆ прогностичні наміри з організації території з урахуванням очікування різноманіття форм господарювання на землі;
- ◆ заходи щодо охорони земель;
- ◆ пропозиції з розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва залежно від придатності земель;
- ◆ економічну ефективність і черговість здійснення запланованих заходів з раціонального використання та охорони земель.

Особливо детально розробляють схеми землеустрою району.



Отже, розробник будь-якого проекту повинен у порядку передпроектної підготовки детально вивчити пропозиції схеми землеустрою і керуватися ними при розробленні й обґрунтуванні проектних рішень на розрахунковий період.

Зміст проектів і методи землепорядного проектування залежать від поставленого завдання, просторових умов улаштування території, інтенсивності використання землі тощо.

Зміст і методика складання проектів визначається видами, різновидами і формами землеустрою і залежить від поставленого завдання, просторових умов улаштування територій, рівня інтенсифікації сільськогосподарського виробництва та інтенсивності використання землі.

При складанні проектів *першої групи* керуються такими основними вимогами:

- ◆ створенням сприятливих умов ведення стійкого рентабельного сільськогосподарського виробництва в межах землекористування або землеволодіння. Їх продовженням є проекти внутрішньогосподарського землеустрою;

- ◆ створенням просторового базису розміщення і успішного функціонування несільськогосподарських галузей. При їх розробленні виходять із пріоритету охорони довкілля та сільського господарства на землю.

Друга група проектів складається в межах землеволодінь і землекористувань. Вона відрізняється такою самою великою різноманітністю проектів, як перша. Проекти внутрішньогосподарського землеустрою відрізняються залежно від форм власності і форм господарювання на землі та завдань землеустрою.

Оскільки частину землепорядних рішень у проектах внутрішньогосподарського землеустрою розробляють на рівні схеми, останніми роками в практику землеустрою ввійшло складання робочих проектів зокремленого землеустрою. Їх перелік стає дедалі різноманітнішим.

5.3. Основні технології землепорядного проектування

Кожний проект землеустрою залежно від його виду, особливостей об'єкта проектування, природних і економічних умов має свої зміст і проектні завдання. Як правило, вузлові питання проекту поєднуються в складові, які, у свою чергу, розбиваються на окремі елементи. Мета такого розподілу — забезпечити послідовне вирішення проектних завдань, починаючи від загальних, що закладають осно-



ву проекту, і закінчуючи такими, що можуть скоригувати загальні рішення, але не змінити їхню сутність.

Наприклад, при розробленні проекту внутрішньогосподарського землеустрою великотоварного сільськогосподарського підприємства передусім розміщують виробничі підрозділи і господарські центри. Встановлюють організаційно-виробничу структуру господарства, кількість, розміри, розміщення і межі виробничих підрозділів (відділень, виробничих ділянок, комплексних бригад). Уточнюють цільове призначення населених пунктів (господарський центр виробничого підрозділу, місце проживання), визначають перспективи їх розвитку, виробничого будівництва, розміщують ферми.

Після цього вирішують питання про вдосконалення магістральної шляхової мережі в господарстві, прокладають нові дороги, що зв'язують центр і бригади, ферми, населені пункти. У межах виробничих підрозділів розглядають склад і площі угідь, їх трансформацію і поліпшення відповідно до спеціалізації, фондооснащеності відділень, ділянок, бригад. Пізніше проектують сівозмінні; зокрема, кормові сівозмінні розміщують поблизу ферм або літніх таборів, овочеві — поблизу доріг та джерел зрошення.

Потому здійснюють устрій території сівозмін: розміщують поля і робочі ділянки, лісосмуги, польові дороги, польові стани, джерела польового водопостачання. Ця процедура може зумовити коригування напрямку і розміщення доріг, меж виробничих підрозділів, намічених раніше. Зазначені послідовність і технологія проектування є традиційними; вони склалися за десятиліття практичної роботи і допускають виділення складових частин і елементів.

Складова частина проекту землеустрою — це сукупність ключових проектних завдань, пов'язаних між собою й об'єднаних однією метою.

Складові частини виділяють за такими ознаках:

- ◆ однакова цільова настанова розв'язуваних питань (проектних завдань);
- ◆ можливість виконання кожної частини проекту самостійно на основі раніше ухвалених рішень;
- ◆ єдиний критерій і показник економічного обґрунтування взаємозалежних проектних завдань;
- ◆ вирішення проектних завдань у логічній послідовності, від загального до часткового.

Оскільки проектні рішення врешті-решт зводяться до встановлення точного графічного зображення на плані площ, місця розміщення, меж тих чи інших одиниць землекористування, господарських ділянок, лінійних елементів організації території (доріг, лісо-сму-г, меж), складова частина проекту може містити кілька рядів взаємозалежних елементів.



Елемент проекту — це проектне завдання, результат якого графічно фіксується (розміщується) на проектному плані, а потім і на території. До елементів проекту належить, наприклад, розміщення полів сівозмін, польових доріг, лісосмуг, гуртових і отарних ділянок, загонів чергового випасання, скотопрогонів, польових станів, літніх таборів.

Через наявність прямих або непрямих зв'язків між різними завданнями чітко й однозначно виділити складові частини і особливо елементи проекту не завжди можна. Проте такий структурний розподіл дуже важливий, оскільки забезпечує продумане вирішення проектних завдань різної значущості у визначеній послідовності.

Послідовність дій, що охоплює сукупність методів (способів, алгоритмів, програм) практичного розв'язання конкретних завдань проекту, називають *методикою проектування*.

На відміну від методики, *технологія проектування* — це процес, який містить сукупність виробничих операцій за рішенням проектних завдань. Вона ґрунтується не тільки на методиці проектування, а й на конкретних діях з технічними вимірювальними й обчислювальними засобами тієї чи іншої організації робіт.

Застосовують три основні технології землепорядного проектування: традиційну, комплексну і автоматизовану.

5.3.1. Традиційна технологія

Технологія ґрунтується на вирішенні проектних землепорядних завдань методом послідовних наближень, від загального до часткового й у зворотному напрямку. Процес ухвалення проектного рішення і його якість у цьому разі залежать від знань, досвіду, умінь проектувальника, його інтуїції, здатності оцінити і врахувати всі умови і чинники, які впливають на землеустрій. Тому, незважаючи на застосування розрахунково-конструктивного і варіантного методів, традиційна технологія не завжди забезпечує одержання оптимальних рішень, а процес проектування виявляється досить тривалим.

5.3.2. Комплексна технологія

Поява нових засобів обчислювальної техніки, розвиток математичного моделювання, удосконалення економіко-математичних методів сприяли виникненню в середині 70-х років XX ст. комплексних, значної мірою механізованих технологій землепорядного проектування.

Основою комплексної технології є сполучення традиційних методів проектування з використанням для розв'язання окремих земле-



впорядних завдань математичного моделювання й економіко-математичних методів. Ця технологія передбачає вирішення оптимізаційних завдань і дає можливість визначати такі показники проекту:

- ◆ площу трансформації, меліорації і поліпшення угідь;
- ◆ типи, види, кількість, розміри і розміщення сівозмін;
- ◆ склад і структуру протиерозійних заходів (площі, на яких проводяться заходи, розміщення лісосмуг і гідротехнічних споруд);
- ◆ координати або розміщення виробничих центрів, тваринницьких ферм тощо.

Отримані на ЕОМ результати розв'язання потрібно було спочатку змістовно інтерпретувати (оцінити, скоригувати), а потім перенести на проектний план. Для вирішення завдань широко використовували ЕОМ різної потужності і стандартні пакети програм (лінійного програмування, математичної статистики, ітераційних методів).

Розвиток комплексної технології сприяв автоматизації окремих обчислювальних процедур і розробленню спеціалізованих землепорядних програм, які давали змогу виконувати на ЕОМ кошторисно-фінансові розрахунки, обчислювати таблиці агроекономічного обґрунтування проекту, оцінювати його ефективність.

5.3.3. Автоматизовані технології

Після впровадження в землепорядне проектування ЕОМ великої потужності з периферійними пристроями (дигітайзерами, графопобудовниками, плотерами) комплексна технологія була доповнена вирішенням окремих графічних завдань (пов'язаних із кресленням по координатах окружних меж землеволодінь при видачі державних актів на право власності на землю).

Автоматизована технологія — процес одержання цілком закінчених землепорядних рішень за заздалегідь заданими програмами, який здійснюється з використанням автоматизованого робочого місця (АРМ) землепорядника-проектувальника. Для цього потрібно спеціальне технічне, програмне й інформаційне забезпечення.

Технічне забезпечення передбачає комп'ютер з великою ємністю оперативної пам'яті, набір периферійних пристроїв. До такого набору обов'язково повинні входити дигітайзер (пристрій, який дає змогу одержувати координати будь-якого зображення і вводити їх в оперативну пам'ять комп'ютера), а також плотер, графопобудовник чи принтер, здатні виводити на папір графічне зображення в потрібному масштабі, із заданою точністю й у кольорі.

Попереднє зображення можна виводити на екран монітора. Він повинен забезпечувати якісне зображення і мати достатні розміри.



Доцільно також використовувати планшетний сканер для графічної інформації з креслення в пам'ять комп'ютера.

Програмне забезпечення складається з пакета (набору) стандартних і прикладних програм, за допомогою яких виконують досить складні операції з числами і зображенням. Наприклад, можна графічно розділити ділянку на кілька частин і автоматично обчислити їх площу, координати поворотних пунктів. Можна також розмістити сівозмінні на ділянках різної ґрунтової родючості, визначивши при цьому в автоматизованому режимі (без участі проектувальника) структуру посівних площ, урожайність сільськогосподарських культур, обсяги виробництва продукції рільництва, виробничі витрати тощо.

Інформаційне забезпечення дає можливість ввести в землепорядне завдання конкретні дані і нормативи. Вони містять вихідну і планову інформацію про об'єкт у вигляді цифрових моделей місцевості (які характеризують топографічну ситуацію, родючість ґрунтів, культуртехнічний стан земель, ступінь еродованості і зволоження), кількісних характеристик сучасного стану і результативності виробництва, контрольних показників розвитку.

Крім того, є спеціальний інформаційний банк даних, що містить землепорядні норми і правила, вимоги, показники і нормативи, якими потрібно керуватися в процесі землепорядного проектування.

Фахівець, який використовує автоматизовану технологію, повинен добре знати землеустрій і його традиційні методи, вільно володіти технічними засобами, програмним забезпеченням і інформаційною базою даних. Робота на комп'ютері ведеться, як правило, в інтерактивному (діалоговому) режимі за принципом «що буде, якщо ...».

Наприклад, по-різному встановлюючи ширину робочої ділянки на схилі, проектувальник може одержати від машини відповідь на запитання, чи допускається на цій ділянці змив ґрунту, чи варто додатково проектувати лісосмугу або вал-канаву вздовж межі ділянки для запобігання ерозії та ін.

Автоматизовані технології землепорядного проектування широко апробуються і перебувають у стадії впровадження. Їх становлення тісно пов'язане з технологіями ведення земельного кадастру.

5.4. Організація землепорядного проектування

Землепорядне проектування можуть виконувати науково-дослідні або проектні землепорядні підприємства, а також приватні підприємці-землепорядники, які мають ліцензію на здійснення землепорядної діяльності.



Для виконання землепорядного проектування на визначеному об'єкті й організації землепорядних робіт зі складу працівників проектної землепорядної організації призначають конкретну посадову особу (головного інженера проекту). За потреби формують групи фахівців за участю інженерів-землепорядників, агрономів, економістів, екологів, меліораторів та ін.

Відповідно до державних стандартів, норм і правил, інструкцій, вказівок і рекомендацій для проведення проектних робіт попередньо розробляють завдання на проектування, що містить вимоги до організації використання земель і ряд контрольних цифр, на які варто вийти при освоєнні проекту. Це завдання узгоджують з учасниками землеустрою і затверджують у встановленому порядку. Термін розроблення проекту також установлюють нормативні документи, який, як правило, становить 0,3 – 1 рік. Він залежить від виду проектних робіт, площі і складності об'єкта землеустрою, необхідності здійснення додаткових обстежень і вишукувань. Для організації робіт, пов'язаних із складанням проекту землеустрою, розробляють план (табл. 5.2).

Таблиця 5.2. План організації робіт з розроблення проекту створення НПП «Граніно-степове Побужжя»

Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
<i>Підготовчі роботи</i>				
Підготовка обґрунтування необхідності створення національного природного парку		2		
Підготовка клопотання до Міністерства охорони навколишнього природного середовища України		1		
Підготовка клопотання Міністерства охорони навколишнього природного середовища України перед обласною держадміністрацією про створення комісії з вибору та обстеження земельної ділянки НПП		1		
Підготовка розпорядження облдержадміністрації про створення районних комісій щодо погодження розміщення об'єктів НПП передбачуваних розмірів земельних ділянок та умов їх відведення		2		
Підготовка планово-картографічних матеріалів, потрібних для створення НПП, з попереднім нанесенням можливих об'єктів і територій природно-заповідного фонду і уточненими межами землевласників та землекористувачів, а також уточнення правового режиму цих земель		10		



Продовження табл. 5.2

Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
<p>Польове обстеження земельних ділянок, які входять у НПП з вилученням чи без вилучення, уточнення їхніх меж, складання акта обстеження в розрізі сілських рад:</p> <p>Арбузинський район:</p> <p>Семенівська</p> <p>Іванівська</p> <p>Костянтинівська</p> <p>Південноукраїнська міська</p> <p>Вознесенський район:</p> <p>Олександрівська</p> <p>Трикратьська</p> <p>Братський район:</p> <p>Петропавлівська</p> <p>Доманівський район:</p> <p>Богданівська</p> <p>Прибузька</p> <p>Первомайський район:</p> <p>Мигіївська</p> <p>Романо-Балківська</p> <p>Грушівська</p> <p>Кумарівська</p> <p>Кам'яно-Мостівська</p> <p>Кривоозерський район:</p> <p>Березківська</p> <p>Врадівський район:</p> <p>Кумарівська</p> <p>Врадівська селища</p>		<p>4</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>5</p> <p>2</p> <p>3</p>		
<p>Підготовка матеріалів попереднього погодження, які містять:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ відомість земель, що передаються в користування національному природному парку в розрізі землекористувачів, землевласників, місцевих адміністрацій; ♦ погодження з головним землевпорядником району, завірене печаткою; ♦ погодження районних державних адміністрацій; ♦ план території майбутнього національного природного парку з чіткими межами, зазначеними площами по кожному землевласнику і землекористувачу, завіреним підписами відповідальних осіб та печатками землекористувачів, місцевих адміністрацій, відповідних рад, відділів земельних ресурсів; ♦ висновки спеціально уповноваженого органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища в Миколаївській області 		<p>2</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>1</p>		

Розділ 5. Методика і технології землепорядного проектування



Продовження табл. 5.2

Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
Отримання висновків органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо погодження місця розташування НПП та дозволу на розроблення проекту створення НПП:				
Арбузинський район		1		
Вознесенський район		1		
Братський район		1		
Доманівський район		1		
Первомайський район		1		
Кривоозерський район		1		
Врадівський район		1		
Підготовка звіту по підготовочних роботах		2		
Здача звіту		1		
<i>Розроблення попереднього проекту</i>				
Підготувати та узгодити план території НПП з експлікацією земель за угіддями, адміністраціями, радами та землекористувачами і органами земельних ресурсів (М 1 : 25 000)		1		
Погодити проектні рішення розташування меж НПП «Гранітно-степове Побужжя» із землевласниками, землекористувачами та зацікавленими органами місцевого самоврядування та виконавчої влади меж, площі та характеру використання території, які пропонуються для створення НПП. Підготувати та оформити листи погодження та висновки зацікавлених організацій у Первомайському, Арбузинському, Вознесенському, Братському, Доманівському, Кривоозерському, Владівському районах, м. Південноукраїнськ; погодження завірити печатками:		20		
Арбузинський район:				
Семенівська				
Іванівська				
Костянтинівська				
Південноукраїнська міська				
Вознесенський район:				
Олександрівська				
Трикратьська				
Братський район:				
Петропавлівська				
Доманівський район:				
Богданівська				
Прибузька				
Первомайський район:				
Мигіївська				
Романо-Балківська				
Грушівська				
Кумарівська				
Кам'яно-Мостівська				
Кривоозерський район:				
Березківська				
Врадівський район				
Кумарівська				
Врадівська селищна				



Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
Провести попереднє функціональне зонування території НПП на основі погодження місця розташування територій та відведених земельних ділянок		4		
Скласти пояснювальну записку щодо площі, меж, характеру використання територій, які пропонуються для створення НПП згідно з визначеними функціональними зонами		4		
Провести попереднє оцінювання соціально-економічних та екологічних наслідків створення НПП «Гранітно-степове Побужжя»		14		
Підготувати картосхему попереднього функціонального зонування території (М 1 : 25 000)		8		
<i>Складання проекту</i>				
Планування процесу проектування		1		
Підготувати опис та проаналізувати територіальну структуру НПП та територій, які плануються ввести до його складу, критерії вибору цих територій з урахуванням ступеня збереженості природних комплексів, наявності природних об'єктів, що охороняються, компактності території, різноманіття ландшафтів		8		
Підготувати картосхему розміщення національного природного парку у межах області (ситуаційний план М 1 : 200 000) та України		14		
Підготувати план території НПП національного природного парку, що створюється (М 1 : 25 000). На плані території НПП мають бути чітко нанесені:		20		
♦ межі створюваного НПП із зазначеною загальною площею;				
♦ у межах НПП — виділені території, що входять з вилученням і без вилучення у землекористувачів (землевласників) (обов'язково вказати площу та назву землекористувачів);				
♦ межі земельних ділянок кожного землекористувача (землевласника), які заповідаються, їхні назви та площі (по кожному землекористувачу та землевласнику);				
♦ зведена експлікація земель по угіддях (форма 6-зем), районах, землекористувачах та землевласниках (план території має бути на топографічній основі з нанесеними культурними ландшафтами, урбанізованими територіями, інженерними спорудами та мережами, автомобільними та залізничними шляхами);				
♦ план території погоджують із усіма землекористувачами та землевласниками, користувачами природних ресурсів, орендарями, органами місцевого самоврядування всіх рівнів, державними адміністраціями, районними органами земельних ресурсів, органами зацікавлених міністерств та комітетів на місцях, іншими зацікавленими сторонами архітектури та містобудування, органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища у Миколаївській області, та завіряють їх гербовими печатками;				



Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
<p>♦ план території національного природного парку, що проектується, розробляють з урахуванням проектів районного планування або землеустрою з обов'язковим урахуванням перспективного плану економічного розвитку області, проектів районного планування; при цьому обов'язково виділяють території, передбачені для будівництва трубопроводів, шляхопроводів, геологічних розробок та ін.</p> <p>За потреби або якщо землекористувачів (землевласників) кілька, а площі їх невеликі, до плану території потрібно додати викопювання з плану землеустрою або карти земельних ділянок по кожному землекористувачу із зазначеною загальною площею та площами по кожному контуру, чіткими межами, назвою землекористувачів, виділяючи території, що входять з вилученням і без вилучення. Викопювання з планів землеустрою мають бути завірені районними відділами земельних ресурсів (наявність печатки обов'язкова)</p> <p>Дати загальну фізико-географічну характеристику запропонованих територій, у тому числі розміщення території певного об'єкта в системі фізико-географічного районування України, геологічну будову, геоморфологічні умови, гідрогеологічні особливості, кліматичні умови, поверхневі води, ґрунти (основні типи ґрунтів)</p> <p>Описати рослинний світ, тобто місце об'єкта у флористичному районуванні, загальну характеристику флори, найбільш репрезентативні флористичні комплекси, місце у геоботанічному районуванні, загальну характеристику рослинності та співвідношення її типів, найбільш репрезентативні ценози, списки видів рослин, занесених до Червоної книги України та списків інших міжнародних конвенцій</p> <p>Описати тваринний світ з визначенням особливостей фауни, видового складу фауни, місця у зоогеографічному районуванні, переліку видів тварин, що занесені до Червоної книги України, списків Бернської конвенції</p> <p>Дати характеристику ландшафтів територій та їх різноманітність з визначенням сучасної ландшафтної структури (типи місцевостей та урочищ), оцінку антропогенної трансформації ландшафтів (ступінь антропогенної трансформації, сучасне господарське використання), основні типи природних середовищ (за Бернською конвенцією)</p> <p>Підготувати соціально-економічну характеристику регіону розміщення НПП, що створюється (населення, характеристика земель, землевласників і землекористувачів за формою 6-зем і 2-зем, перелік видів господарської діяльності, промисловість, лісове господарство, мисливське та рибне господарства, транспорт і зв'язок, сфера обслуговування, заклади охорони здоров'я)</p>		<p>11</p> <p>7</p> <p>7</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>2</p>		



Види робіт	Виконавці	Термін, днів	Обґрунтування розцінок	Вартість робіт, грн
Визначити природну, рекреаційну та історико-культурну цінність території		6		
Охарактеризувати екологічну ситуацію		5		
Підготувати опис та скласти перелік об'єктів природно-заповідного фонду		4		
Розробити проект кошторису на утримання НПП «Гранітно-степове Побужжя», штатний розпис		4		
Підготувати ландшафтну карту території (природно-територіальні комплекси, типи місцевостей та урочищ, антропогенно трансформовані ландшафти), М 1 : 200 000		6		
Підготувати план території розташування об'єктів природно-заповідного фонду (бажано М 1 : 25 000 або М 1 : 50 000)		7		
Підготувати картосхеми найбільш цінних природних ресурсів (М 1:100 000 або М 1: 200 000)		7		
Провести комплексне оцінювання територій національного парку, що створюється на основі попередніх погоджень, з метою встановлення місця розташування цих територій, їхніх меж, розмірів, правового статусу з визначеними площами (у гектарах), місцезнаходженням, описом меж і суміжних територій, переліком землевласників та землекористувачів (копії актів та договорів оренди, суборенди, з визначеними площами їх) та відведеними земельними ділянками, які ввійшли до складу регіонального ландшафтного парку «Гранітно-степове Побужжя»		10		
<i>Оформлення проекту</i>				
Сформувати загальний пакет науково-технічної документації до проекту створення НПП «Гранітно-степове Побужжя», у тому числі потрібну документацію, яка була підготовлена при відведенні земельної ділянки РЛП «Гранітно-степове Побужжя»		13		
Передавати необхідну науково-технічну документацію щодо проекту створення НПП «Гранітно-степове Побужжя» в Державне управління екології та природних ресурсів Миколаївської області:		1		
♦ спільно з Державним управлінням екології та природних ресурсів Миколаївської області передавати на державну землевпорядну експертизу;		7		
♦ підготувати листи-погодження та висновки держадміністрації для розгляду на сесії обласної ради та обласної держадміністрації і забезпечити його погодження		1		
Після затвердження на сесії обласної ради документацію передати до Міністерства охорони навколишнього природного середовища України для підготовки проекту указу Президента України		1		
Доопрацювати землевпорядну документацію після її рецензування в підрозділах Міністерства охорони навколишнього природного середовища України		10		
<i>Завершення здачі проекту</i>		3		



Закінчений проект до його затвердження розглядають на засіданні технічної ради землепорядної організації із залученням учених і фахівців. Проект землеустрою піддається експертизі (екологічній, землепорядній).

Після затвердження в установленому порядку проект переносять у натуру (на місцевість) з позначенням меж земельних ділянок межовими знаками встановленого зразка.

Здійснення заходів, передбачених проектами землеустрою (поліпшення угідь, закладання багаторічних насаджень, будівництво водойм, гідротехнічних споруд, доріг та ін.), покладається законодавством на землевласників і землекористувачів. Землепорядні організації надають допомогу і ведуть авторський нагляд за впровадженням проектів. Землевласники і землекористувачі можуть вносити пропозиції щодо зміни або уточнення проектних рішень у процесі освоєння проекту.

Землепорядні проектні підприємства несуть відповідальність за економічну й екологічну ефективність заходів, передбачених проектами землеустрою. Вони мають право:

- ◆ проводити контроль за ходом реалізації проектів землеустрою, інформувати про його результати адміністрацію всіх рівнів, вносити пропозиції з поліпшення практики використання й охорони земель;
- ◆ погоджувати зміни в проектах, пов'язаних з меліорацією земель, розміщенням сільськогосподарських об'єктів, внутрішньогосподарських доріг, відведенням земель для несільськогосподарських потреб і за іншими підставами;
- ◆ вносити пропозиції щодо вдосконалення або зміни проектних рішень у проектах землеустрою.

Здійснення проекту землеустрою полягає у своєчасному переході до запроєктованих форм організації території, систематичному проведеному передбачених проектом заходів, збереженні проектних меж.



Контрольні запитання і завдання

1. Сутність і зміст стадійності в землепорядному проектуванні.
2. Зміст стадії підготовчих робіт і землепорядних випускувань у проектуванні землепорядної документації.
3. Зміст стадії складання землепорядної документації.
4. Зміст стадії розгляду і затвердження землепорядної документації.
5. Зміст стадії оформлення землепорядної документації.
6. Сутність здійснення проектів землеустрою.
7. Класифікуйте документацію із землеустрою.
8. Які види проектів землеустрою ви знаєте?
9. Сутність технологій землепорядного проектування.
10. У чому полягає традиційна технологія землепорядного проектування?
11. У чому полягає комплексна технологія землепорядного проектування?
12. У чому полягає автоматизована технологія землепорядного проектування?
13. Зміст і завдання організації землепорядного проектування.



Розділ 6

ОРГАНІЗАЦІЯ ЗДІЙСНЕННЯ СХЕМ І ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

6.1. Зміст робіт, пов'язаних із здійсненням схем і проектів землеустрою

Здійснення схем і проектів землеустрою — це комплекс організаційних, фінансових і проектних заходів, які забезпечують реалізацію землевлпорядних, земле- і природоохоронних обсягів робіт з організації раціонального використання та охорони земель, визначених схемою або проектом.

Організують тільки здійснення схем і проектів землеустрою, затверджених у встановленому порядку.

Здійснення схем землеустрою передбачає розроблення та реалізацію планів щодо фінансових, проектних і організаційних заходів. У проектах землеустрою деталізують землевлпорядні та інші заходи з організації раціонального використання та охорони земель. Процес здійснення проектів землеустрою охоплює крім розроблення реалізації планів здійснення ще й авторський нагляд за виконанням проектів та надання відповідної допомоги землекористувачам і землевласникам при землевлпорядному обслуговуванні.

Важливо, щоб у результаті здійснення проекту земельні ділянки продовжували використовувати відповідно до тих цілей, для яких їх було надано.

Частину землевлпорядних рішень у проекті землеустрою розробляють на рівні схеми. Це стосується розміщення виробничих підрозділів і господарських центрів, магістральних доріг, інженерних об'єктів загальногосподарського призначення (водних джерел, магістральних каналів, осушувальних і зрошувальних мереж), організації угідь (трансформації земель, поліпшення їх стану), влаштуванні території садів, виноградників, ягідників, проектування протиерозійних заходів (лісосмуг, гідротехнічних споруд та ін.).

У прийнятій нами термінології поняття «робочий проект» (однотадійний) не відповідає поняттю проектів, об'єднаних у групу «Робочі проекти, пов'язані з використанням і охороною земель»,



оскільки такі проекти також можна розробляти за одну або дві стадії.

Водночас проектні рішення, пов'язані переважно із установленням меж земельних масивів, що закріплюються за виробничими підрозділами (відділеннями, виробничими ділянками, бригадами), розміщенням сівозмін, полів, робочих ділянок та їхніх меж, польових доріг, доводять до стадії робочої документації, поданої у вигляді робочих креслень, і переносять у натуру.

Щоб здійснити заходи, намічені проектом внутрішньогосподарського землеустрою, потрібні тривалий час і значні грошові кошти. Так, виділені для трансформації і поліпшення земельні ділянки можна освоювати поступово, у міру нагромадження і виділення господарством коштів на цю мету з урахуванням можливостей підрядних організацій, які виконуватимуть роботи, а також власних ресурсів. Крім того, для освоєння або поліпшення деяких ділянок потрібні додаткові обстеження (грунтові, геоботанічні) та інженерні вишукування (топографічні, дорожні, гідрологічні), варіантні розробки, які можна застосовувати тільки в самостійних проектах землеустрою (цю групу проектів називають робочими проектами, пов'язаними з використанням і охороною земель).

Основними завданнями таких проектів є:

- ◆ уточнення місця розташування і меж земельних ділянок, що підлягають сільськогосподарському освоєнню, трансформації і поліпшенню;
- ◆ підбір найекономічніших і екологічно безпечних технологій виконання меліоративних та інших будівельних робіт;
- ◆ уточнення порядку, умов і режимів використання й охорони земель після меліорації;
- ◆ розроблення заходів щодо первинного окультурення земель;
- ◆ визначення обсягів, кошторисної вартості, черговості, технології й організації робіт, потреби в будівельних матеріалах, машинах, механізмах і робочій силі.

На проектному етапі землеустрою розробляють техніко-економічне обґрунтування (розрахунок), яким визначається порядок складання проектно-кошторисної документації: за дві стадії (проект і робоча документація) або за одну (робочий проект). Усі елементи таких проектів реалізуються разом.

Техніко-економічне обґрунтування (розрахунок) проводять тільки для особливо великих і складних об'єктів. До них належать: великі масиви земель, які зазнають комплексної меліорації, проведення культуртехнічних заходів, первинного окультурення; великі ділянки для закладання садів, виноградників, ягідників, плодород-



садників, на яких плануються роботи з терасування схилів, здійснення комплексу ґрунтоохоронних заходів і виробничого будівництва; території, на яких передбачається огороження пасовищ, освоєння солонців, рекультивация порушених земель у великих масштабах.

При складанні проектів землеустрою техніко-економічне обґрунтування (розрахунок) можна замінювати схемами, що містять визначені проектні рішення і розрахунки вартості робіт з улаштування території всього об'єкта з розбиванням по стадіях. Такі схеми або техніко-економічні обґрунтування (розрахунки) вносять до складу проекту на здійснення землевпорядних заходів (будівництво) першої стадії. У цьому разі проект землеустрою набуває комплексного характеру.

В інших випадках на порівняно невеликих площах, де не потрібні значні матеріальні, грошові і трудові затрати, проектно-кошторисну документацію із землеустрою конкретних ділянок розробляють за одну стадію (робочий проект зі зведеним кошторисним розрахунком вартості робіт), а по складніших об'єктах — за дві стадії (проект зі зведеним кошторисним розрахунком вартості робіт і робоча документація з кошторисами для конкретних об'єктів або заходів).

Зважаючи на особливості землі як унікального природного ресурсу і головного засобу виробництва в сільському господарстві, а також складний механізм територіальної організації виробництва і використання земель у сільськогосподарських підприємствах, проект внутрішньогосподарського землеустрою слід розробляти в такій послідовності: схема — проект — робоча документація. Таким чином він матиме комплексний характер.

Проекти територіального землеустрою, особливо ті, які пов'язані з відведенням земель, допускають, як правило, негайне і повне здійснення, оскільки без показаних у натурі меж земельної ділянки підприємство не зможе функціонувати. У цьому разі потрібно, щоб такий проект був доведений до стадії складання робочих креслень, які містять координати поворотних пунктів землекористування, міри довжин ліній (меж), їх румби (напрямки) тощо. При територіальному землеустрої змінюються межі існуючих землеволодінь (землекористувань) і економіка багатьох сільськогосподарських та інших підприємств, тому проект територіального землеустрою також розробляється за кілька стадій (ураховуючи схему реорганізації території або проект організації території сільських рад) і має комплексний характер.



У багатьох випадках при землеустрої техніко-економічні обґрунтування (розрахунки), а також передпроектні землепорядні розробки у вигляді композиційних схем організації території заміняють даними, які розробляють у схемах землеустрою районів.

На відміну від проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою в робочих проектах, пов'язаних з використанням і охороною земель, розв'язують питання технологічного і будівельного проектування.

При технологічному проектуванні потрібно забезпечити застосування прогресивних методів збільшення продуктивності й окультурення землі, ефективних технологій обробітку сільськогосподарських культур і так влаштувати земельну ділянку, щоб усі виробничі процеси виконувалися оптимальним чином. У будівельному проектуванні при розміщенні внутрішньогосподарської дорожньої мережі, огороженні пасовищ, зведенні гідротехнічних протиерозійних споруд та інших інженерних об'єктів, пов'язаних із капіталовкладеннями, важливо домогтися зниження матеріаломісткості, трудомісткості, термінів і вартості будівництва.

У землеустрої як і раніше слід застосовувати поняття ескізного і технічного проектування. Щоб забезпечити реальність проекту і можливість його здійснення, проектувальники зазвичай погоджують ескізний проект, що містить основні попередні рішення з організації території і виробництва, з учасниками землеустрою — землевласниками, землекористувачами, адміністрацією. Мета узгодження — врахування інтересів, побажань власників землі, орендарів, користувачів, унеможливлення спорів на етапі освоєння проектних рішень. З'являється також можливість врахувати думки фахівців, які працюють на конкретних підприємствах і у деталях знають природні й економічні особливості землепорядних господарств, соціальну ситуацію в них.

Ескізний проект після його уточнення, проведення комплексу вимірювальних і обчислювальних робіт обов'язково перетвориться на технічний, що має інженерно-економічне, агроекономічне, екологічне і соціально-економічне обґрунтування, і лише після цього переноситься в натуру.

За наявності схем землеустрою районів, у яких вже є передпроектні землепорядні рішення, а також при затвердженні завдань на проектування, немає потреби в погодженні ескізних проектів.

Щоб апробувати нову методику або технологію проектування, визначити доцільність внесення до складу проектів землеустрою нових частин, елементів тощо, розробляють експериментальні проек-



ти. У періоди земельних перетворень склад і зміст проектів землеустрою можуть істотно змінюватися і доповнюватися.

Отже, зміст робіт, пов'язаних із здійсненням проектів землеустрою, залежить від виду землеустрою та технології проектування.

6.2. Розроблення планів здійснення схем і проектів землеустрою

Для реалізації намічених в схемі або проекті землеустрою заходів розробляють план їх здійснення з установленням термінів реалізації заходів по періодах і джерелах фінансування.

Основою здійснення проекту вважають план, розроблення якого є завершальною частиною проекту. Його розробляють автори проекту разом з керівництвом і спеціалістами сільськогосподарських підприємств. План є складовою частиною проекту землеустрою і розглядається під час його затвердження.

Планом визначаються терміни і черговість освоєння сівозмін, які вводяться, проведення заходів із освоєння малопродуктивних земель, докорінного і поверхневого поліпшення сіножатей і пасовищ, культуртехнічних робіт, осушення і зрошення земель, захисту ґрунтів від ерозії, закладання багаторічних насаджень, створення виробничих комплексів, ферм, польових станів, літніх таборів, шляхів, скотопрогонів, вододжерел тощо.

Під час складання плану виокремлюють першочергові заходи, які виконують до розрахункового терміну, і роботи, які плануються на більш далеку перспективу.

До першочергових заходів належать такі, які можуть мати найбільший господарський ефект без великих затрат (освоєння сівозмін, малопродуктивних земель, впровадження протиерозійної агротехніки, поліпшення сіножатей і пасовищ та ін.).

Обсяг і вартість першочергових заходів розраховують за роками, визначають за укрупненими показниками чи аналогами в цілому по господарству за видами робіт. За повної господарської самостійності підрозділів господарства план здійснення проекту складають і за ними.

Терміни і черговість здійснення заходів установлюють, ураховуючи загальні обсяги робіт, їх господарську значущість і тривалість здійснення, економічні можливості господарства, виробничі потужності проектних, будівельних, лісгосподарських та інших організацій.

Терміни виконання запланованих заходів пов'язують із темпами й обсягами зростання сільськогосподарського виробництва.



Проект внутрішньогосподарського землеустрою здійснює сільськогосподарське підприємство, враховуючи конкретні економічні, соціальні, екологічні, природні та інші умови.

Схеми землеустрою району в натуру (на місцевість) не переносяться, а реалізуються через:

- ◆ перспективні й поточні плани економічного і соціального розвитку району, бізнес-плани підприємств тощо;
- ◆ проекти територіального і внутрішньогосподарського землеустрою;
- ◆ проекти меліорації земель і рекультивації порушених територій;
- ◆ робочі проекти протиерозійних заходів, поліпшення земель та ін.;
- ◆ проекти будівництва різних об'єктів.

Проекти територіального і внутрішньогосподарського землеустрою переносяться в натуру (на місцевість) і реалізуються як безпосередньо через запроектовані заходи, так і через робочі проекти.

Черговість здійснення заходів, які передбачені схемами або проектами землеустрою, за термінами їх реалізації визначають із урахуванням їх соціальної, економічної і екологічної значущості, доцільності використання.

По конкретних проектах розробляють план менеджменту здійснення проекту.

6.3. Авторський нагляд, його зміст і методика здійснення

Авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» здійснюють розробники документації із землеустрою. Він передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою.

Функціями авторського нагляду є:

- ◆ перевірка повноти і якості здійснення заходів і окремих рішень, намічених проектом;
- ◆ проведення в разі потреби додаткових розрахунків і уточнення проектних рішень;
- ◆ надання методичної і технічної допомоги землевласникам, землекористувачам і фахівцям господарств.

Під час проведення авторського нагляду обов'язково перевіряють:



◆ дотримання меж землеволодінь і землекористування, умов використання й охорони земель у межах територій з особливими природоохоронними, заповідними і рекреаційними режимами;

◆ здійснення заходів щодо внутрішньогосподарської організації території;

◆ виконання робіт, пов'язаних із відновленням і підвищенням родючості ґрунтів, захистом земель від ерозії та інших несприятливих чинників, рекультивацією порушених земель і землюванням малопродуктивних угідь.

Виконавці авторського нагляду (як правило, це автори проекту) одержують спеціальне завдання, ведуть журнал авторського нагляду, за потреби вносять зміни в графічну частину проекту.

Терміни здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою визначають відповідно до графіка реалізації проекту землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносять у журнал. Порядок ведення такого журналу встановлює центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Авторський нагляд передбачає:

◆ періодичну перевірку збереження перенесених в натуру елементів проекту, умов і режиму використання й охорони земель;

◆ нагляд за повнотою і точністю виконання планів здійснення проекту;

◆ надання практичної допомоги господарству в освоєнні проекту.

Під час авторського нагляду виявляють ефективність проекту, позитивні сторони і недоліки під час його здійснення, за потреби підготовляють пропозиції щодо уточнення і коригування розроблених проектних рішень.

У роботах з нагляду беруть участь насамперед автори проекту — землевпорядник, агроном, економіст. У разі потреби залучають інших спеціалістів: ґрунтознавців, гідротехніків, лісомеліораторів. Нагляд проводять за участю спеціалістів господарства, а при освоєнні земель, будівництві — представників підрядних організацій.

Під час авторського нагляду обов'язково проводять обстеження в натурі, виявляють причини невідповідності здійснюваних заходів наміченим проектам. Розробляють заходи щодо усунення відхилень від проекту, порушень у технології виконання робіт і використанні землі.

За отриманими результатами оформляють матеріали авторського нагляду, з яких формують справу в чотирьох примірниках.

Авторський нагляд за виконанням проекту землеустрою здійснюють розробники документації із землеустрою. За потреби до автор-



ського нагляду залучають представників підрядних організацій, які реалізують такий проект.

Результати, одержані під час авторського нагляду, заносять у журнал авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою (дод. 1).

Журнал прошнуровують, підписує керівник проектної організації (проектант) та завіряють печаткою.

У разі закінчення журналу подальші записи здійснюють у новому журналі. На обкладинці журналу в рядок роблять такий запис: «Журнал № ____ продовження» і вказують номер нового журналу.

У журналі відображають:

- ◆ повноту, якість та точність виконаних заходів і окремих рішень, передбачених проектом землеустрою;
- ◆ дотримання черговості виконання заходів;
- ◆ виявлені недоліки і порушення та рекомендації щодо їх усунення, а також додаткові заходи, потреба у здійсненні яких виникла у процесі реалізації проекту землеустрою;
- ◆ методичну і технічну допомогу замовнику тощо.

Запис у журнал заносить представник розробника (проектант) проекту землеустрою, який здійснив авторський нагляд. Проектант і особи, які залучалися до проведення авторського нагляду (за потребою), скріплюють запис підписом.

Після здійснення першого нагляду і занесення запису у журнал виявлених недоліків чи порушень представник розробника (проектант) проекту землеустрою передає журнал до територіального органу земельних ресурсів з подальшим його поверненням розробнику.

Поточний контроль за усуненням виявлених під час авторського нагляду недоліків, допущених при здійсненні проектів землеустрою, покладається на територіальні органи земельних ресурсів.

6.4. Землепорядне обслуговування сільськогосподарських підприємств

Заходи щодо земельної реформи, які зводилися переважно до перерозподілу земель державної і приватної власності на землю, зумовили істотне збільшення кількості власників землі та землекористувачів, площ індивідуального використання. Проте здійснення земельних перетворень не вплинуло на поліпшення використання земель і родючості ґрунтів. Спостерігається деградація сільськогос-



подарських угідь, знижується культура землеробства (порушені або відсутні сівозміни, технології вирощування культур), скорочуються обсяги внесення добрив, меліорації і культуртехнічного поліпшення земель. Стан у використанні земель ускладнюється нестачею фінансових ресурсів, техніки, добрив тощо.

Останніми роками землевпорядні заходи зводилися до формування меж нових землеволодінь і землекористувань, інвентаризації земель, юридичного оформлення документів на право власності або користування землею. Проекти організації території сільськогосподарських підприємств фактично не розроблялися, хоча вони є реальним інструментом збереження родючості ґрунтів, раціонального використання і охорони земель.

Отже, склалася ситуація, коли понад 10 тис. сільськогосподарських підприємств, близько 42 тис. фермерських господарств ведуть сільськогосподарське виробництво без науково обґрунтованої раціональної організації території, без рекомендацій з ефективного використання й охорони земель.

Розв'язати цю проблему можна завдяки проведенню комплексу робіт, пов'язаних із землевпорядним обслуговуванням сільськогосподарських підприємств.

Землевпорядне обслуговування — це весь комплекс землевпорядних робіт, спрямований на задоволення потреб землевласників і землекористувачів з питань володіння, розпорядження і раціонального використання землі.

Землевпорядне обслуговування сільськогосподарських підприємств є новою концепцією землевпорядної діяльності, визначає види і склад землевпорядних робіт з метою вдосконалення організації, використання і охорони земель, розв'язання питань щодо володіння, розпорядження і користування землею.

Управління землекористуванням забезпечує дотримання земельного законодавства за допомогою планування використання і охорони землі, проведення землеустрою, моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру та створення інфраструктури обігу земельних ділянок.

До землевпорядного обслуговування належать насамперед заходи, які здійснюються в порядку землеустрою (міжгосподарський, внутрішньогосподарський, робоче проектування, здійснення проектів, проведення різних вишукувань і обстежень). Землеустрій має проводитися на замовлення власників або користувачів земельних ділянок.

Земельний кадастр як державна система реєстрації й оформлення документів про права на земельні ділянки, обліку і оцінювання



земель призначений для власників і користувачів земельних ділянок, тобто є одним із перших заходів, які проводяться в порядку землепорядного обслуговування.

Моніторинг земель як державну систему спостереження за станом земельного фонду можна умовно віднести до землепорядного обслуговування, оскільки основною метою ведення моніторингу є інформаційне забезпечення земельного кадастру, землеустрою тощо.

Місце і значення землепорядного обслуговування в системі управління землекористуванням можна подати у вигляді схеми (рис. 6.1).

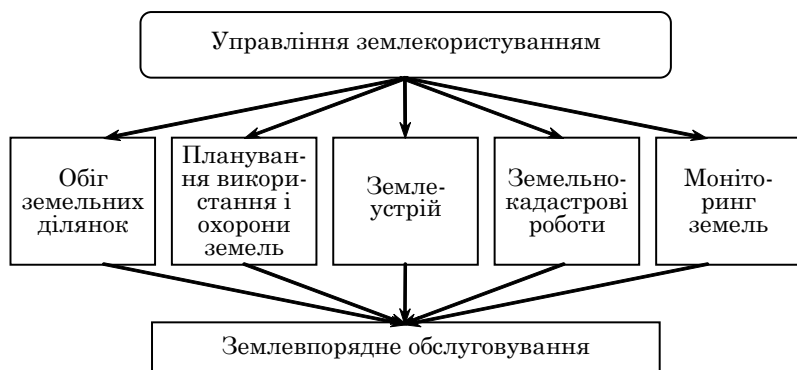


Рис. 6.1. Місце землепорядного обслуговування в системі управління землекористуванням

Отже, землепорядне обслуговування, наприклад, сільськогосподарських підприємств є комплексом робіт, який спрямований на задоволення потреб землевласників і землекористувачів і проводиться в порядку планування, організації, використання і охорони земель, землеустрою, земельно-кадастрових робіт, моніторингу земель та обігу земельних ділянок.

Учасники процесу землепорядного обслуговування. Землепорядне обслуговування необхідне для всіх власників і користувачів землі, оскільки правовий режим і цільове використання земель, організація територій, комплекс заходів щодо підтримання стійкості ландшафтів і охорона земель є обов'язковими для них.

У процесі землепорядного обслуговування можуть брати участь:

- ◆ громадяни, підприємства, заклади, організації, інші юридичні особи, які є замовниками землепорядних робіт;



- ◆ розробники землепорядної документації;
- ◆ власники і користувачі землі, земельні ділянки яких прилягають до територій, що впорядковуються, або знаходяться всередині землекористувань;

- ◆ громадяни, громадські та інші підприємства, заклади, організації, інші юридичні особи, які не мають у власності або користуванні землі, але чиї інтереси порушуються при землеустрої.

Замовниками землепорядних робіт можуть також бути органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади.

Землепорядне обслуговування проводять землепорядні організації.

Основним правовим документом, який регулює відносини учасників процесу землепорядного обслуговування, є договір між розробниками землепорядної документації та її замовником. Договір на землепорядне обслуговування укладають, як правило, на 1 – 5 років.

Права і обов'язки учасників договору на землепорядне обслуговування. Учасники договору на землепорядне обслуговування зобов'язані:

- ◆ дотримуватися земельного законодавства України, інших правових і нормативних актів із земельних відносин та землеустрою;
- ◆ забезпечувати вимоги рішень державних органів виконавчої влади і місцевого самоврядування щодо реалізації затвердженої землепорядної документації;
- ◆ при проведенні землеустрою забезпечувати доступ до всіх земельних ділянок, які підлягають землепорядним діям.

Розробники землепорядної документації несуть відповідальність за якість її розроблення і екологічну безпеку заходів, передбачених у проектах землеустрою та технічній документації.

Права замовника. Замовник має право укладати і розривати договір на проведення проектно-вишукувальних робіт, пов'язаних із землеустроєм, здійснювати контроль за ходом і якістю їх проведення, проводити експертизу, а також брати участь у погодженні і реалізації землепорядної документації.

Громадяни, власники права на земельну частку (пай), фермерські господарства та реформовані сільськогосподарські підприємства можуть одержувати платні послуги, пов'язані з виготовленням, оформленням і видачею документів, що посвідчують право на землю, за надання консультативної допомоги з реалізації затвердженої землепорядної документації та своїх прав.

Права розробників землепорядної документації. Розробник землепорядної документації має право на підставі договору із



замовником здійснювати авторський нагляд за реалізацією землепорядної документації, ставити питання в органах виконавчої влади та місцевого самоврядування про припинення заходів, які виконуються з відхиленням від затвердженого проекту і призводять до псування земель, погіршують їх якість і порушують природний ландшафт, а також вносити пропозиції щодо вдосконалення застарілої землепорядної документації.

Особливості землепорядного обслуговування. Землепорядне обслуговування проводять тільки за наявності двох партнерів, замовника і розробника землепорядної документації.

У ході обслуговування виникає багато ситуацій, які потребують певної допомоги з боку органів виконавчої влади або місцевого самоврядування. Тому вони можуть створювати спеціальні земельні комісії, які очолюють працівники районних або міських відділів (управлінь) земельних ресурсів. До складу комісії входять відповідальні працівники зацікавлених державних і громадських організацій, районних сільськогосподарських органів, основних замовників і виконавців землепорядного обслуговування.

Замовники і виконавці землепорядного обслуговування можуть також працювати через відповідальних працівників районних сільськогосподарських органів.

Система сільськогосподарського обслуговування власників права на земельну частку (пай), фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств. Система заходів щодо землепорядного обслуговування має бути спрямована на:

- ♦ обґрунтування і реалізацію державної політики в плануванні і організації раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності на землю;

- ♦ забезпечення реалізації земельної реформи в частині перерозподілу земель, створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі;

- ♦ забезпечення цільового використання земель і збереження цінних земель у сільськогосподарському виробництві;

- ♦ формування і розміщення екологічно та економічно обґрунтованих компактних і оптимальних за площею землекористувань сільськогосподарських підприємств;

- ♦ створення територіальних умов для раціонального функціонування сільськогосподарського виробництва;

- ♦ обґрунтування обмежень та обтяжень у використанні земель і встановлення їхніх меж;



◆ розроблення комплексів заходів щодо поліпшення сільськогосподарських угідь, підвищення родючості ґрунтів, підтримання стійкості ландшафтів і охорони земель.

У процесі землевпорядного обслуговування комплексу взаємопов'язаних проектних, дослідницьких і вишукувальних робіт замовники землевпорядних робіт одержують такі види проектної та технічної документації:

◆ проекти створення нових і впорядкування існуючих землеводінь або землекористувань;

◆ проекти відведення земельних ділянок у натурі;

◆ проекти організації території сільськогосподарських підприємств, кооперативів, фермерських господарств;

◆ робочі проекти, які складаються в порядку деталізації і реалізації заходів, передбачених проектами організації території, пов'язаних із рекультивацією порушених земель, захистом ґрунтів від ерозії, підтопленням і затопленням, поліпшенням сільськогосподарських угідь тощо;

◆ матеріали кадастрових зйомок, ґрунтових, агрохімічних та інших обстежень і вишукувань;

◆ матеріали земельно-оціночних робіт для нарахування земельного та єдиного податків;

◆ матеріали з виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель.

Крім того, землевласники і землекористувачі можуть одержувати різні планово-картографічні матеріали.

Землевпорядні консалтингові послуги. Систему землевпорядного обслуговування сільськогосподарських підприємств за видом і часом проведення землевпорядних робіт поділяють на три основних етапи: передпроектний, який передбачає проведення різних вишукувань і обстежень; проектний; післяпроектний, який полягає в здійсненні проекту і авторському нагляді. Враховуючи, що розрив між останнім і першим етапом є досить протяжним, а в процесі розвитку ринку виникає багато питань, спричинених змінами власності на землю, в спеціалізації, технології виробництва тощо, виникає потреба у наданні консалтингових послуг. Тому в науково-дослідних інститутах і землевпорядних підприємствах часто створюються групи, які надаватимуть консалтингові послуги і розроблятимуть пропозиції щодо організації раціонального землекористування.

Землевпорядний консалтинг — це консультування громадян, фермерів і сільськогосподарських підприємств із широкого кола питань у галузі раціонального використання і охорони земель, організації території та ін.



Умовами ефективного функціонування і повного використання можливостей землевпорядного консалтингу є виконання таких завдань:

- ◆ впровадження концептуальної регіональної політики з володіння, користування і розпорядження землею та її зв'язок з політикою держави;
- ◆ надання інформації про результати досліджень у галузі раціонального використання і охорони земельних ресурсів, форми господарювання, технології виробництва сільськогосподарської продукції, кредитування тощо;
- ◆ облік і пропаганда використання екологічних аспектів;
- ◆ здійснення земельного аудита земельно-правових документів, проектів, документації та землекористування;
- ◆ надання інформаційно-консультативних послуг з питань земельного права, оцінювання землі та її оподаткування, оренди, застави, продажу, обміну, успадкування земельних ділянок;
- ◆ аналіз використання земель та розроблення бізнес-планів.

У процесі землевпорядного консалтингу аналізують організаційно-виробничу структуру господарства, систему використання земельних ресурсів, організації території тощо. В результаті опрацьовуються концепція використання землі, землевпорядні рекомендації з підвищення ефективності її використання, удосконалюються організації території, розміщення виробничої інфраструктури культур та ін.

Землевпорядний консалтинг повинен виконувати три функції: освітню, інформаційну, впровадження і поширення.

Перша функція реалізується через організацію освітньо-консультативних програм, у яких роз'яснюються земельно-правові питання, системи ефективного використання земельних ресурсів, необхідність охорони земель тощо.

Друга — здійснюється через збирання, оброблення і поширення інформації про нові досягнення, передовий досвід організації території, системи господарювання.

Третя — через підтримку і поширення нових рішень у цих сферах.

Землевпорядне обслуговування здійснюють землевпорядні спеціалісти, які повинні вміти провести аналіз, прогнозувати результати господарської діяльності і можливість зміни умов виробництва.

Консультант-землевпорядник зобов'язаний надавати:

- ◆ інформацію про існуючі методи раціонального і ефективного використання землі;



◆ інформацію про нові досягнення і пропозиції в сфері раціонального використання і охорони земель та допомогу в їх здійсненні;

◆ сільськогосподарському виробнику такі рішення, які дають змогу найефективніше використовувати землю і організовувати територію з метою приросту продукції та зниження її собівартості;

◆ консультації з нормативно-правового регулювання земельних відносин, особливо з питань купівлі-продажу земельних ділянок або земельних часток (паїв), застави землі, ціни землі, податку на землю.

Місце науково-дослідних інститутів і землевпорядних підприємств у здійсненні землевпорядного обслуговування. Інститути та підприємства проводять наукові дослідження та проектно-вишукувальні роботи, пов'язані із землеустроєм, земельним кадастром і моніторингом земель та з іншими питаннями земельних відносин. При цьому вони здійснюють такі види діяльності:

1) *у науково-дослідній роботі:*

◆ аналіз процесів розвитку земельних перетворень і розроблення моделей і методів їх виконання по регіонах;

◆ розроблення методів ведення земельного кадастру, в тому числі грошового оцінювання землі, для організації раціонального землеволодіння і землекористування;

◆ наукове обґрунтування платного землеволодіння, землекористування і матеріального стимулювання за підвищення родючості землі;

◆ розроблення методів і нормативів охорони земель і створення стійких саморегульованих антропогенних ландшафтів;

◆ розроблення методів ведення моніторингу земель;

◆ розроблення методів вивчення земельного фонду;

◆ розроблення єдиної технічної політики і впровадження науково-технічного прогресу в проведення землевпорядних, кадастрових, ґрунтових, агрохімічних, геоботанічних та інших вишукувальних і дослідницьких робіт і робіт, пов'язаних із землеустроєм, земельним кадастром та охороною земель;

◆ узагальнення і впровадження у виробництво передового досвіду з реформування земельних відносин, раціонального використання й охорони земель;

2) *у сфері проектно-вишукувальної діяльності:*

◆ вивчення стану і використання земельного фонду країни, розроблення і впровадження з урахуванням досягнень науки і передового досвіду, проектних пропозицій із збереження і раціонального використання земельних ресурсів;



- ◆ розроблення заходів щодо охорони природи і раціонального використання земельних ресурсів, установлення режимів і умов використання та охорони земель, наданих у власність або у користування, в тому числі на умовах оренди;

- ◆ розроблення прогнозів, програм і схем використання та охорони земельних ресурсів і схем землеустрою;

- ◆ виявлення меліоративного фонду, фонду перерозподілу земель і можливості залучення їх у сільськогосподарське виробництво, а також виведення з інтенсивного використання надто деградованих і малопродуктивних угідь;

- ◆ проведення земельно-оціночних робіт;

- ◆ участь у веденні державного земельного кадастру і моніторингу земель;

- ◆ підготовка вихідних даних для встановлення земельного податку, нормативного грошового оцінювання землі, відшкодування власникам землі, землекористувачам та орендарям збитків, втрат сільськогосподарського виробництва при вилученні земель;

- ◆ вивчення і поширення досвіду роботи землекористувачів з раціонального використання й охорони земель;

- ◆ проведення авторського нагляду за здійсненням схем, проектів землеустрою і робочих проектів на окремі заходи;

- ◆ розроблення проектів:

- а) установлення меж нових землеволодінь та землекористувань і територій з особливим правовим режимом використання земель, міських і сільських меж;

- б) надання земельних ділянок для державних і громадських потреб, громадянам, підприємствам, організаціям і установам;

- в) внутрішньогосподарська організація території сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств тощо;

- г) рекультивация, захист земель від ерозії, селів, підтоплення тощо, поліпшення сільськогосподарських угідь, створення багаторічних насаджень, культурних пасовищ та ін.;

- ◆ проведення топографо-геодезичних, кадастрових, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших дослідницьких і вишукувальних робіт, необхідних для розроблення проектно-кошторисної та технічної документації із землеустрою, ведення державного земельного кадастру та інших цілей;

- ◆ перенесення на місцевість (у натуру) затверджених в установленому порядку проектів з видачею власникам відповідних документів, робочих креслень, карт, картограм та інших матеріалів.



Роботи виконують комплексні групи спеціалістів, у які крім землевпорядників входять агрономи, ґрунтознавці, агролісомеліоратори, економісти та інші спеціалісти.



Контрольні запитання і завдання

1. Зміст робіт, пов'язаних із здійсненням схем і проектів землеустрою. **2.** У чому сутність планів здійснення схем і проектів землеустрою? **3.** Сутність і зміст авторського нагляду за здійсненням схем і проектів землеустрою. **4.** Сутність і зміст землевпорядного обслуговування сільськогосподарських підприємств.





Частина II РОЗРОБЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ І ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ

- ◆ **Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень у системі землевпорядної документації**
- ◆ **Техніко-економічне обґрунтування організації територій земель природно-заповідного фонду та іншого призначення**



Розділ 7

СХЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ У СИСТЕМІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

7.1. Завдання і мета складання схем землеустрою

У системі землевпорядної документації схема землеустрою адміністративно-територіального утворення є передплановим і передпроектним документом, сполучною ланкою між плануванням і організацією використання та охорони земель на відповідному рівні і подальшою основою розроблення проектів землеустрою.

Схема землеустрою адміністративно-територіального утворення (області, району, території ради) — це комплекс текстових і графічних матеріалів, що мають юридичний, технічний, економічний зміст і наукове обґрунтування проблем, що розглядаються.

Зокрема, схема землеустрою адміністративного району є техніко-економічною основою для територіального міжгалузевого і міжгосподарського перерозподілу земель, удосконалення системи землеволодінь і землекористувань, розроблення пропозицій щодо організації території району в цілому й окремих сільськогосподарських підприємств, меліорації й охорони земель, шляхової мережі та інших елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури, а також розроблення проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою та ін.

Основне призначення схеми землеустрою адміністративного району як передпроектного і передпланового документа полягає в обґрунтуванні удосконалення розподілу земель з урахуванням розвитку економіки земельних відносин в районі і відповідно до потреб різних галузей у земельних ділянках, а також у забезпеченні комплексного і взаємопов'язаного виконання всіх запроектованих на території району заходів регіонального, міжгалузевого, міжгосподарського і господарського рівнів.

У результаті розроблення схеми землеустрою адміністративно-територіального утворення встановлюється система показників, яка забезпечує обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.

В умовах глибоких соціально-економічних перетворень, зміни форм власності на землю і засоби виробництва, переходу до економіки ринкового типу, вдосконалення землекористування сільськогос-



подарських підприємств, формування системи сталого землекористування основне призначення схеми землеустрою адміністративно-го району полягає у виявленні найефективніших, екологічно безпечних і соціально орієнтованих напрямів використання земельних ресурсів, створенні умов для науково обґрунтованого територіального, міжгалузевого, міжгосподарського і за формами власності перерозподілу земель, економічно цілеспрямованого розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, а також у інформаційно-довідковому забезпеченні становлення ринкових відносин на території району (області).

Зважаючи на це, основними питаннями, які слід розв'язати у схемі землеустрою, є:

- ♦ проведення аналізу стану й використання земель та оцінювання ресурсного потенціалу земельних ресурсів адміністративно-територіального утворення, трансформації земельних відносин і визначення на цій основі головних шляхів удосконалення розподілу земель, їх раціонального використання й охорони;

- ♦ економічне районування та еколого-ландшафтне, ерозійне, еколого-агроекологічне зонування території адміністративно-територіального утворення;

- ♦ виявлення земельних ділянок, які не використовуються, нерационально використовуються або використовуються не за цільовим призначенням і не відповідно до дозволеного використання, таких, що вибули з обігу або віднесені до менш цінних угідь;

- ♦ формування або уточнення площ спеціальних земельних фондів для регулювання обігу земель;

- ♦ оптимізація складу і співвідношення угідь, виявлення резервів земель, придатних для сільськогосподарського виробництва, меліорації і поліпшення, обґрунтування внесення цих земель до фонду перерозподілу і встановлення черговості залучення їх у сільськогосподарський обіг;

- ♦ уточнення меж територій (земель) природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення;

- ♦ виділення земель з різними режимами використання, а також земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб;

- ♦ уточнення меж земель поселень, а також аналіз стану і використання земель комунальної та державної власності;

- ♦ обґрунтування потреби в земельних ресурсах для розвитку галузей різних форм господарювання на землі, визначення потреби в земельних ділянках для надання їх громадянам і юридичним особам для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей;

- ♦ удосконалення територіального і міжгалузевого перерозподілу земель;



◆ перерозподіл земель сільськогосподарського призначення з метою усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань (череззмужжя, вклинення, вкраплення, далекоземелля та ін.), створення нових і впорядкування існуючих сільськогосподарських підприємств з урахуванням створення нових перспектив розвитку існуючих селянських та фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів;

◆ обґрунтування перспектив розвитку й удосконалення територіального розміщення галузей сільського господарства, інших галузей районного агропромислового комплексу та їх кооперування, об'єктів його інженерної, виробничої і соціальної інфраструктури, у тому числі розміщення господарських і виробничих центрів, шляхової мережі та інших комунікацій, розроблення пропозицій щодо вдосконалення спеціалізації й уточнення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції з урахуванням передбачуваного розподілу земель;

◆ розроблення заходів щодо поліпшення сільськогосподарських угідь, відновлення і консервації земель, рекультивациі порушених земель, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, забруднення відходами виробництва і споживання, радіоактивними речовинами, поліпшення природних ландшафтів тощо;

◆ визначення потреби в капітальних вкладеннях, матеріальних і трудових ресурсах для реалізації намічених заходів, розроблення пропозицій щодо фінансування і здійснення заходів, передбачених схемою землеустрою;

◆ підготовка інформації, показників і нормативів з регулювання ринкових земельних відносин;

◆ розрахунок техніко-економічних показників, екологічної, економічної і соціальної ефективності заходів, намічених у схемі землеустрою.

На основі вирішення перелічених завдань у схемі землеустрою адміністративного району уточнюють існуючі і визначають проекти меж, місце розташування і площі земель:

1) інших муніципальних утворень територіальних громад, які перебувають у віданні розташованих у межах адміністративного району, а також в межах населених пунктів;

2) промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку, інформатики, для забезпечення космічної діяльності, оборони, безпеки, іншого спеціального призначення;

3) сільськогосподарського призначення, у тому числі сільськогосподарських організацій і селянських (фермерських) господарств усіх організаційно-правових форм і форм власності;

4) особливо охоронних територій і об'єктів;



5) спеціальних земельних фондів і фонду перерозподілу земель у складі земель сільськогосподарського призначення;

6) ділянок сільськогосподарських земель, переданих в оренду;

7) підсобних сільськогосподарських виробництв промислових підприємств та інших організацій;

8) ділянок, передбачених для розширення особистих селянських господарств, індивідуального житлового і дачного будівництва;

9) територій для ведення колективного садівництва, городництва і тваринництва.

У результаті розроблення схеми землеустрою, наприклад, адміністративного району формується організаційно-територіальна структура його розвитку. Її основою має бути розроблювана в схемі система землеволодіння і землекористування, яка відрізняється за формами власності, галузевою приналежністю, формами господарювання з різним комплексом природних і економічних умов, особливостями антропогенних впливів, структурою населення і системою розселення, демографічними тенденціями, системою культурно-побутового обслуговування.

7.2. Основні вимоги до складання схем землеустрою

Під час розроблення схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень потрібно враховувати такі основні вимоги:

- ♦ поєднання інтересів суспільства і законних інтересів власників земельних ділянок та інших громадян на території адміністративно-територіального утворення;

- ♦ розмежування земель державної та комунальної власності;

- ♦ комплексність намічуваних заходів, що передбачають взаємопов'язаність інтересів і задоволення потреб різних галузей економіки в земельних ресурсах;

- ♦ пріоритет екологічних вимог над економічною доцільністю використання земель;

- ♦ диференційований підхід до встановлення правового режиму земель з урахуванням природних, економічних, соціальних та інших чинників;

- ♦ пріоритет збереження особливо цінних сільськогосподарських угідь і земель особливо охоронних територій;

- ♦ збереження єдності частин земельних ділянок і тісно пов'язаних з ними об'єктів нерухомого майна;

- ♦ запобігання негативним (шкідливим) впливам на здоров'я населення;

- ♦ економія матеріальних і трудових ресурсів;



♦ створення територіальних умов для впровадження індустріальних інтенсивних технологій у сільському господарстві;

♦ ефективне і повне використання земельного і економічного потенціалу адміністративного району;

♦ наукове обґрунтування, екологічна, економічна і соціальна ефективність намічуваних заходів.

Заходи, які передбачаються схемою землеустрою, мають забезпечувати:

1) найповніше і найраціональніше використання земель відповідно до їх агроекологічної якості в галузях, які виробляють біологічну продукцію на основі енерго- і ресурсозберігаючих технологій;

2) зниження рівня негативного впливу на землю;

3) формування раціональної територіальної організації виробництва;

4) суворий режим економії земель у галузях промислового виробництва, енергетики, зв'язку, транспорту та іншого спеціального призначення;

5) підвищення господарської ролі дрібних і середніх населених пунктів;

6) розвиток інтеграційних зв'язків між землевласниками і землекористувачами всіх форм власності на землю і форм господарювання;

7) комплексна облаштуваність сільської місцевості, що припускає розвинену інфраструктуру, ефективну переробку сільськогосподарської продукції і сировини, тісний зв'язок виробництва і споживання, ринкове обслуговування, адаптацію виробництва в адміністративному районі до ринкових умов.

7.3. Установлення розрахункових періодів і термінів реалізації схем землеустрою

При складанні схеми землеустрою одним із найважливіших питань є встановлення термінів її реалізації. Практика складання схем землеустрою показує, що схему землеустрою адміністративного району, як правило, слід розробляти на прогностичний і розрахунковий періоди.

На прогностичний період розробляють пропозиції щодо створення в майбутньому завершеної системи сталого землекористування, повної меліоративної, природоохоронної та інженерної облаштуваності території адміністративного району, що забезпечують реалізацію продуктивного, земельного й іншого потенціалу.

На розрахунковий період пропозиції розробляють на найближчу перспективу, виходячи з аналізу й оцінювання сформованої системи



розселення, земельних відносин і тенденцій у їх розвитку, ефективності використання земель і їх придатності для різних цілей, агро-екологічного оцінювання, реальних економічних можливостей підприємств і організацій району.

Досвід планування використання земель засвідчує, що прогностичний період має становити не менш як 10 – 15 років, розрахунковий — до 5 років. За потреби через кожні 5 років у схему землеустрою можна вносити відповідні уточнення і доповнення.

Залежно від складу і повноти розроблених у схемі заходів, реальних матеріально-технічних, фінансових, трудових та інших ресурсів терміни реалізації схеми можуть бути іншими (менше або більше ніж 5 і 10 років).

Розроблені в схемі землеустрою пропозиції мають передбачати розв'язання основних питань, а саме:

1) *на прогностичний період:*

- ◆ склад і площі земель за категоріями, галузями, угіддями і формами власності;

- ◆ склад і обсяги робіт, пов'язаних з меліоративною, природоохороною й інженерною облаштуваністю території;

- ◆ черговість здійснення проектних заходів щодо облаштування території;

- ◆ оцінювання потенційної продуктивності земельних угідь при повному облаштуванні території, черговість і заходи для її досягнення;

- ◆ склад обов'язкових вимог, режимів, обмежень і обтяжень у використанні земель;

- ◆ пропозиції щодо охорони земель тощо.

2) *на розрахунковий період:*

а) встановлення складу й організація використання земель району, що передбачають:

- ◆ обґрунтування міжгалузевого розподілу земель;

- ◆ розподіл земель за категоріями, формами власності і правовим статусом;

- ◆ визначення земель, які можуть бути внесені до спеціальних земельних фондів;

- ◆ визначення земель, які можуть бути надані (продані) громадянам і юридичним особам для різних цілей;

- ◆ виділення охоронних територій і об'єктів, територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель, особливо кошт-товних земель;

б) удосконалення організації території району, у тому числі:

- ◆ створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь землекористувачів несільськогосподарського призначення;

- ◆ створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь землекористувачів сільськогосподарського призначення;



- ◆ удосконалення розміщення міжгосподарської шляхової мережі й об'єктів міжгосподарського призначення, інших елементів інженерної виробничої і соціальної інфраструктури;

- в) розміщення агропромислового комплексу району, у тому числі:

- ◆ удосконалення спеціалізації, кооперації та інтеграції підприємств АПК;

- ◆ розвиток і розміщення галузей сільського господарства;

- ◆ розміщення підприємств з переробки сільськогосподарської продукції і формування їхніх сировинних зон;

- ◆ розміщення підприємств з виробничого обслуговування сільського господарства;

- г) організацію території сільськогосподарських підприємств:

- ◆ оптимізація структури земельних угідь;

- ◆ установа площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства на різному праві;

- ◆ удосконалення розміщення внутрішньогосподарських підрозділів, виробничих центрів, внутрішньогосподарської дорожньої мережі та інших об'єктів інженерної інфраструктури при формуванні системи землекористування в розрізі територій сільських рад;

- ◆ організацію угідь;

- д) комплекс заходів щодо раціонального використання й охорони земель;

- е) оцінювання ефективності заходів, передбачених схемою землеустрою.

Пропозиції щодо реалізації схеми землеустрою розробляють також із урахуванням прогнозного і розрахункового періодів.

Перелік основних заходів, що передбачаються для розроблення і реалізації по періодах, можна доповнювати або змінювати залежно від завдання на розроблення схеми землеустрою, виданого замовником.

7.4. Організація робіт, пов'язаних із складанням схем землеустрою

Схему землеустрою адміністративного району розробляють, як правило, на основі схеми землеустрою території області, що дає можливість прив'язати заходи щодо використання й охорони земель району до території регіону й обґрунтувати узгоджені рішення загальних і взаємозалежних завдань.

Якщо схеми землеустрою території області немає, то за основу беруть концепцію (програму) соціально-економічного розвитку району і показники завдання на проектування.



При розробленні схеми землеустрою адміністративного району потрібно обов'язково використовувати раніше складені схеми і проекти землеустрою, схеми і проекти перерозподілу земель, формування спеціальних земельних фондів, меліорації й охорони земель, розміщення об'єктів будівництва, а також матеріали інвентаризації земель, чергові кадастрові плани, карти обмежень і обтяжень у використанні земель, матеріали оцінювання земель тощо.

Роботи, пов'язані зі складанням схем землеустрою, виконують з ініціативи органів місцевого самоврядування й органів виконавчої влади, зокрема Держкомзему України.

Генеральними розробниками (підрядниками) схем землеустрою можуть бути як державні наукові та землевпорядні підприємства, так і приватні підприємства. Для виконання робіт з окремих розділів схеми можуть залучатися як субпідрядні відповідні спеціалізовані проектні, дослідні й науково-дослідні організації, приватні землевпорядники.

Роботи зі складання схем землеустрою можуть фінансуватися за рахунок коштів державного бюджету, передбачених на землеустрій, а також за рахунок бюджетів регіонів і районів, залежно від того, який орган влади ухвалив рішення про складання схеми землеустрою адміністративно-територіального утворення.

Схему землеустрою адміністративного району складають на підставі технічного завдання, виданого замовником при укладанні договору на виконання робіт. У технічному завданні зазначають перспективні показники розвитку економіки, землекористування й охорони земель району, а також зміст усіх землевпорядних дій.

Крім того, у технічному завданні наводять дані про замовника, генерального проектувальника та інших учасників запланованих робіт, основні нормативні акти, якими слід керуватися при складанні схеми, використаний планово-картографічний матеріал і ма-сштаб вихідної картографічної частини схеми, основні вимоги, що мають регламентувати зміст схеми землеустрою.

До схеми землеустрою висувають такі основні вимоги:

- ◆ визначення потреби в земельних ресурсах усіх форм господарювання з урахуванням перспективи їх розвитку, придатності земель і агроекологічного зонування території;
- ◆ виявлення меліоративного фонду і резерву земель, придатних для використання в сільському господарстві;
- ◆ установлення обсягів, об'єктів і черговості освоєння і поліпшення земель;
- ◆ формування спеціальних земельних фондів регулювання обігу на ринку земель;
- ◆ розроблення пропозицій щодо розвитку селянських і фермерських господарств, сільськогосподарських підприємств та їхніх асоціацій;



- ♦ складання зведеного балансу очікуваного розподілу земель за категоріями, формами власності і користування;

- ♦ визначення перспектив розвитку і розміщення галузей агро-промислового комплексу і їх кооперації та інтеграції, а також розроблення пропозицій щодо використання земель нерентабельних і низькорентабельних сільськогосподарських підприємств;

- ♦ установа складу і співвідношення земельних угідь у сільськогосподарських підприємствах з урахуванням їх спеціалізації і перспектив розвитку;

- ♦ розроблення пропозицій щодо удосконалення організації території району;

- ♦ розроблення пропозицій щодо охорони земель і поліпшення природних ландшафтів;

- ♦ визначення вартості й ефективності проектованих заходів;

- ♦ розроблення плану реалізації схеми землеустрою;

- ♦ необхідність складання і тиражування «Основних положень схеми землеустрою».

Зміст технічного завдання може уточнюватися з урахуванням складу виконуваних робіт, розробленого комплексу заходів, у тому числі по періодах, інших конкретних умов.

При складанні технічного завдання замовник може обумовлювати необхідність пророблення відповідних частин схеми у варіантах, а також проведення додаткових робіт (як самостійний вид) для одержання відсутньої для складання схеми інформації (інвентаризація земель, спеціальні обстеження, знімальні роботи та ін.).

При оцінюванні й виборі варіантів використовують метод порівнянної економічної, соціальної й екологічної ефективності ухвалених рішень. Для правильного оцінювання варіантів слід дотримуватися умов порівняння (територія, обсяги виробництва, соціальні чинники, охорона земель, забезпеченість ресурсами, які враховуються показники, нормативна база тощо).

Зразкову форму технічного завдання на складання схеми землеустрою наведено в дод. 2.

7.5. Нормативно-правова база, яку використовують при складанні схем землеустрою

Нормативно-правовою базою, яку використовують при складанні схем землеустрою, є земельне, природоохоронне та інше законодавство України і постанови Кабінету Міністрів України, регіональні цільові програми, відомчі нормативні акти, рішення органів державної влади й органів місцевого самоврядування, пов'язані з раціональним використанням і охороною земель.



При складанні схеми землеустрою слід керуватися нормативно-правовими актами, перелік яких наведено у збірниках законодавчих та нормативно-правових актів із питань земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель.

До основних нормативно-правових актів належать:

- 1) Земельний кодекс України;
- 2) Закон України «Про землеустрій»;
- 3) Закон України «Про охорону земель»;
- 4) Закон України «Про природно-заповідний фонд України»;
- 5) Закон України «Про екологічну мережу України»;
- 6) Закон України «Про планування і забудову територій»;
- 7) Закон України «Про оренду землі».

7.6. Порядок складання схеми землеустрою адміністративного району

7.6.1. Загальні положення

Складання схеми землеустрою адміністративного району передбачає:

- ◆ проведення підготовчих робіт;
- ◆ еколого-ландшафтне та інше районування, агроекологічне оцінювання земель і агроекологічне зонування території;
- ◆ розроблення пропозицій щодо удосконалення використання земель та їх охорони на перспективу;
- ◆ оформлення документації схеми землеустрою;
- ◆ узгодження і затвердження схеми землеустрою;
- ◆ виготовлення і видачу матеріалів схеми землеустрою замовникові.

Склад і зміст схеми землеустрою, ступінь деталізації розглянутих питань визначаються технічним завданням, обліком конкретних природних, економічних і соціальних умов, характером розв'язуваних завдань. При цьому доцільно враховувати певні вимоги до встановлення складу і змісту робіт.

Оскільки схема землеустрою адміністративного-територіального утворення є техніко-економічною основою для розроблення і здійснення системи заходів щодо організації території, меліорації земель, захисту земель від різних негативних впливів, удосконалення розміщення інфраструктури та інших виробничих і соціальних об'єктів на рівні відповідних проектів, першочергового значення набуває комплексність, взаємопов'язаність і обґрунтованість рішень, які передбачаються схемою та відповідають цим вимогам.



Аналіз стану розроблення схем землеустрою адміністративних районів показує, що неповне врахування або ігнорування зазначених чинників призводить до необґрунтованої необхідності самостійного розроблення на рівні адміністративного району окремих питань (складання схем протиерозійних заходів, розміщення тваринницьких комплексів, рекультиваци земель, розміщення шляхової мережі, використання кормових угідь тощо).

Склад розв'язуваних завдань і ступінь деталізації їх розроблення можуть бути різними, але їх слід опрацьовувати тим більше, чим вища перспективна насиченість території інженерними елементами виробничої й соціальної інфраструктури і чим більше економічних можливостей для реалізації заходів.

Зважаючи на це, схема землеустрою району має не тільки визначати технічно обґрунтоване і взаємопов'язане з організацією території та виробництва розміщення об'єктів меліорації, ферм, доріг та інших комунікацій, а й обґрунтовувати їх економічну цілеспрямованість і можливість виконання технічних вимог під час здійснення зазначених заходів.

Наприклад, у районах, в яких передбачається виконання значних обсягів меліоративних робіт, пов'язаних з осушенням перезволожених земель і великою контурністю угідь, розміщення мережі водовідвідних каналів, шляхової мережі має бути взаємопов'язане і узгоджене з розміщенням елементів територіального устрою угідь. Аналогічним чином потрібно розв'язувати питання організації водокористування і розміщення обслуговуючої іригаційної мережі в районах зрошуваного землеробства, розміщення протиерозійних рубежів у районах розвиненої ерозії ґрунтів тощо.

При цьому правильне і узгоджене вирішення цих завдань можна забезпечити при відповідному розробленні питань з організації угідь у схемі землеустрою району.

Відповідно до сучасних вимог склад і зміст схеми землеустрою адміністративно-територіального утворення мають забезпечувати складання такої документації, яка передбачає детальний розгляд питань, що є складовими проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою. До них належать вдосконалення землеволодінь і землекористувань та їх спеціалізації, встановлення міжгосподарських зв'язків, розміщення виробничих центрів, шляхової і меліоративної мереж, протиерозійних меж трансформації й організації угідь. З огляду на це значною мірою вирішується й урегулюється багато інших складових проекту внутрішньогосподарського землеустрою. Оскільки розроблення проектів землеустрою на основі районних схем має стати нормою, проекти повинні бути логічним продовженням й інструментом реалізації схеми.



Водночас складові проектів, які частково розв'язуються в схемі землеустрою району, в проектах мають бути, але вже як результат розроблення в схемі за необхідних уточнень і відповідної деталізації.

Такий підхід до розроблення схеми повинен відобразитися в технічному завданні, а також враховуватися під час проведення підготовчих робіт і розроблення проектних пропозицій.

7.6.2. Підготовчі роботи

Підготовчі роботи при складанні схеми землеустрою поділяють на камеральні і польові.

Камеральні підготовчі роботи охоплюють землевпорядні дії зі збирання, вивчення, систематизації, аналізу й оцінювання відомостей і матеріалів, що дає змогу комплексно охарактеризувати всю територію адміністративного району й окремих його частин, оцінити його ресурсний потенціал та умови господарювання, обґрунтувати перспективні напрями з удосконалення організації використання земель та їх охорони, розвитку землекористування й економіки. У цілому під час проведення підготовчих робіт можна виокремити подальші дії зі збирання, аналізу й оцінювання матеріалів, зокрема:

- а) загальні дані про район і його соціальні та економічні умови;
- б) природні умови;
- в) земельно-ресурсний потенціал.

Якщо потрібно уточнити наявні дані, отримані в порядку проведення камеральних підготовчих робіт, а також одержати додаткові дані, то здійснюють польове землевпорядне обстеження.

Польові підготовчі роботи проводять, як правило, у порядку відновного обстеження території району або окремих його частин з метою одержання потрібної додаткової інформації.

Під час польового обстеження насамперед слід одержати інформацію про:

- ◆ ступінь інтенсивності розвитку ерозійних та інших негативних процесів деградації;
- ◆ стан виробничих центрів сільськогосподарських підприємств;
- ◆ наявність земель, забруднених хімічними, радіоактивними та іншими речовинами, джерела забруднення, що розміщуються на території району і прилеглих територіях, місця складання забруднювальних речовин, ареали забруднення;
- ◆ стан меліоративної мережі і меліорованих земель;
- ◆ культуртехнічний стан земель, запланованих для поліпшення;
- ◆ склад гідротехнічних протиерозійних споруд, які передбачається розглянути в схемі землеустрою;
- ◆ наявність, розміщення і параметри різних режимоутворювальних об'єктів.



При цьому потрібно дотримуватися таких основних рекомендацій:

- ◆ таблиці складаються в розрізі категорій земель, а також з виділенням за формами власності; статистичні показники відображають за підсумками року, що передуює року складання схеми землеустрою;

- ◆ якщо потрібно відобразити явища і процеси в динаміці, то збирання і аналіз інформації, оцінювання результатів проводять, як правило, за 5 – 7 років. Аналізовані терміни, склад таблиць визначають, ураховуючи конкретні природні, економічні, соціальні умови, характер й особливості розвитку тих або інших процесів. В окремих випадках залежно від наявності даних форми таблиць можна доповнювати й уточнювати за змістом;

- ◆ показники стану й ефективності сільськогосподарського виробництва доцільно відображати по групах суб'єктів господарювання та за приналежністю їх до форм власності;

- ◆ таблиці, що відображають інформацію, отриману в районних чи обласних організаціях або в окремих підприємствах, підписують їх представники. Таблиці, отримані в результаті розрахунків, групування в процесі проектування, підписують виконавці робіт.

7.6.3. Відомості про район і його соціально-економічні умови

При збиранні загальних даних про район і його соціально-економічні умови враховують:

- ◆ місце розташування адміністративного району в системі адміністративно-територіального устрою та системі природно-сільськогосподарського районування; розміри його території, наявність земель, які використовуються поза межами району;

- ◆ наявність і особливості функціонування підприємств лісового господарства, промисловості, транспорту, зв'язку, інших об'єктів спеціального призначення, особливо охоронних об'єктів, у тому числі державної та комунальної власності;

- ◆ наявність і місце розташування сільськогосподарських підприємств, підприємств агросервісу та ринків збуту сільськогосподарської продукції;

- ◆ систему розселення, наявність міст і сільських поселень, їхнє розміщення, функції і роль у соціальній і господарсько-економічній сферах району, особливості організації місцевого самоврядування;

- ◆ кількості і склад населення, у тому числі працездатного, з них зайнятого в сільському господарстві, характер міграційних процесів і демографічної ситуації;

- ◆ транспортні зв'язки, стан шляхової міжпоселенської мережі, енерго- і теплопостачання, інших елементів соціальної та інженерної інфраструктури.



7.6.4. Природні умови

При збиранні даних про природні умови району враховують матеріали, що характеризують клімат, геологічну будівлю території, гідрогеологію, гідрографію, рельєф, ґрунти, рослинність, корисні копалини, екологічну обстановку та ін. Установлюють приуроченість району до природно-сільськогосподарської зони (гірської області) і провінції (гірської провінції).

Показники і відомості агрокліматичної характеристики вибирають за даними довідника про клімат України і найближчої метеорологічної станції (вказують назву станції та її місцезнаходження, віддаленість від району).

За наявності кількох найближчих метеостанцій дані наводять по зонах.

При цьому відображають такі показники:

- ◆ основні кліматичні особливості адміністративного району;
- ◆ характеристику термічного режиму;
- ◆ вологозабезпеченість вегетаційного і зимового періодів;
- ◆ характеристику вітрового режиму.

Зазначають коефіцієнт зволоження, відносну й абсолютну вологість повітря і дефіцит вологості по декадах, місяцях (середньобатоголітні).

Характеризуються несприятливі явища погоди, зокрема дані про частоту, тривалість тощо несприятливих явищ погоди, у вегетаційний і зимовий періоди. До несприятливих агрокліматичних явищ погоди належать посухи, суховії, курні бурі, заморозки, морози, а також град, сильні вітри, заметілі і зливи. Можливість несприятливих явищ погоди на території району, господарств або їхніх груп установлюють за даними найближчої метеостанції.

За результатами збирання, аналізу й оцінювання даних визначають відмітні ознаки агрокліматичних характеристик по господарствах або їхніх групах, роблять загальні висновки про агрокліматичні ресурси стосовно ведучих сільськогосподарських культур, а також наводять збитки, заподіяні несприятливими кліматичними умовами господарській діяльності й економіці району.

Характеризуючи рельєф, ураховують: геоморфологічне районування території (характеристику рельєфу подають у межах геоморфологічного району); тип рельєфу території (одноманітно повторюваних характерних поєднань тих чи інших простих форм макрорельєфу, наприклад рівнинний, широкохвилястий, горбкуватий тощо, у разі розмаїтості — її окремих ділянок); характеристику простих форм (основних елементів) макрорельєфу і мезорельєфу — вододілів, заплав, терас, схилів, експозиції і довжини та ін.; розчленованість території яружною і балковою мережею — загальну довжину



ярів і балок (у кілометрах). Наводять короткий опис процесів утворення ярів, глибину місцевих базисів ерозії, глибину ярів і її збільшення у метрах за рік, інтенсивність делювіальних процесів, задержаність схилів балок, використання прибалкових схилів (посіви сільськогосподарських культур, пасовища та ін.). Вказують вплив рельєфу на розвиток процесів ерозії, механізований обробіток посівів, догляд за культурами, збирання врожаю тощо, зв'язок мезорельєфу і мікрорельєфу з формуванням ґрунтового покриву.

Характеристику особливостей рельєфу наводять у цілому по району, господарствах або групах господарств.

Гідрографія і гідрологія характеризуються розміщенням гідрографічної мережі (рік, озер, ставків) у цілому по району, господарствах або групах господарств, її зв'язком з основними геоморфологічними елементами території і впливом на поверхневий стік і ґрунтові води. При цьому встановлюють:

- ◆ розміщення і режим споживання водних джерел;
- ◆ водний баланс (опаді, стік, випаровування) по основних басейнах рік, рівень води, максимальну і мінімальну витрату води, кількість донних і зважених наносів, мінливість русла, хімічний склад тощо;
- ◆ запаси ґрунтової вологи, її сезонну динаміку, ступінь сприятливості для культурної рослинності;
- ◆ гідрологічну характеристику озер і ставків (розміри, глибину, коливання рівня води, фізичні і хімічні характеристики води);
- ◆ господарське використання водних джерел.

Характеризуючи геологію і гідрогеологію, вказують поширення порід по геоморфологічних елементах території району, основні типи пухких порід, їхню потужність, будову, особливості складу, фізико-хімічні властивості, літологію й умови залягання корінних порід, типів їх елювію, вихід на поверхню, фізико-хімічну характеристику корінних порід і їх елювію, позитивні і негативні особливості складу і властивості порід, значення їх у ґрунтоутворенні і родючості ґрунтів, поверхневі, ґрунтові й підземні води, зв'язок їх з основними геоморфологічними елементами території, джерела живлення, глибину залягання, режим, хімізм, характер стоку, вплив цих вод на засолення і заболочування ґрунтів, а також на загальні процеси ґрунтоутворення і вирощування сільськогосподарських культур, наявність дренажної мережі, її дії на загальний стан території, ресурси підземних вод для зрошення, обводнювання і сільськогосподарсько-го водопостачання.

Ґрунти характеризують за ґрунтоутворювальними породами, генетичним типом, водно-повітряним режимом, кислотністю, ємністю поглинання, насиченістю основами, засоленням, вмістом гумусу і поживних речовин, ступенем схильності до ерозії та до інших нега-



тивних впливів. Наводять дані якісного оцінювання земель, класифікацію придатності земель, причини негативних природних впливів, тенденції їх розвитку, площі, придатні для сільськогосподарського використання, необхідність проведення меліоративних робіт та їхній склад.

Рослинність характеризується типами рослинних асоціацій, видовим складом рослин та їх кормовою цінністю, типами і продуктивністю природних кормових угідь, сезонністю їх використання, наявністю лікарських рослин і рослин, які підлягають охороні, лісистістю району й окремих його зон, складом лісових порід, станом лісового фонду.

Установлюють наявність і розміщення запасів місцевих добрив, меліорованих і будівельних матеріалів (низинний торф, крейда, вапно, мергель, гіпс, торф, гравій, пісок тощо), оцінюють їх потенційні запаси.

На підставі аналізу й оцінювання природних особливостей території адміністративного району за переліченими умовами розробляють відповідні карти і картограми (ґрунтів, рослинності, схильності до негативних процесів, розподілу корисних копалин, кліматограми).

7.6.5. Земельно-ресурсний потенціал району

При збиранні інформації, яка характеризує земельно-ресурсний потенціал адміністративного району, отримують потрібну інформацію, аналізують її й оцінюють використання земельних ресурсів району з таких позицій:

- 1) про рівень вивченості стану земель району;
- 2) про наявність і розподіл земель за категоріями, формами власності й угіддями;
- 3) про наявність і правовий статус земель підприємств, організацій, громадян (колективів громадян), що виробляють сільськогосподарську продукцію;
- 4) про наявність і розподіл земель міст і сільських поселень;
- 5) про якісну характеристику земель району (стан меліорованих земель — зрошення, осушення, характеристика земель сільськогосподарського призначення і фонду перерозподілу земель за ознаками, що впливають на родючість, рекультивація земель, зняття і використання родючого шару ґрунту, характеристика сіножатей і пасовищ за їх культуртехнічним станом, агроекологічна класифікація земель);
- 6) про зміни у складі площ сільськогосподарських угідь, які використовують сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства й громадяни, які виробляють сільськогосподарську продук-



цію, про зміни в складі всіх земель, зміни площ за категоріями земель, у відведеннях земель для державних і суспільних потреб;

7) про стан й оцінювання використання земель району по галузях, землекористувачах і землевласниках;

8) про підсумки здійснення земельної реформи і розвитку земельних відносин тощо.

Збираючи дані, які характеризують земельно-ресурсний потенціал району, використовують інформацію державної статистичної звітності за формами 6-зем і 2-зем, затвердженими Державним комітетом статистики України, інформацію, підготовлену на підставі документів Земельного кадастру України, матеріали з вивчення стану земель (геодезичні і картографічні роботи, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження і вишукування, оцінювання якості земель, інвентаризація земель), територіального і внутрішньогосподарського землеустрою, матеріали, пов'язані з реалізацією і підсумками здійснення земельної реформи і розвитку земельних відносин. За потреби використовують дані інших галузевих кадастрів, лісовпорядкування, містобудівну й іншу документацію.

Рівень вивченості стану земель району. Оцінюючи рівень вивченості земель району, встановлюють наявність матеріалів геодезичних і картографічних робіт, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань, рік проведення зйомок і обстежень, масштаб, характер і повноту відображення інформації, у тому числі щодо негативних впливів на землю, ступінь старіння інформації, стан меж землеволодінь і землекористувань, а також матеріалів з інвентаризації й оцінювання земель, з раніше виконаних робіт у районі (схеми і проекти землеустрою, проекти планування і забудови міст і сільських поселень, схеми і проекти меліорації земель, проекти і схеми територіального землеустрою, проекти внутрішньогосподарського землеустрою, схеми і проекти рекультивациі і поліпшення земель, схеми і проекти із захисту земель, відновлення і консервації деградованих, забруднених і заражених земель та інші передпроектні й проектні розробки).

За результатами оцінювання рівня вивченості земель встановлюють доцільність використання тих або інших матеріалів при складанні схеми землеустрою, а також необхідність збирання додаткових матеріалів або проведення польового землевлпорядного обстеження для одержання інформації, якої немає, що характеризує використання земель, їх кількісний і якісний стан.

У разі встановлення застарілих матеріалів, які не можуть бути використані при складанні схеми, або повної відсутності визначених матеріалів можна додатково проводити обстеження і вишукування як самостійний вид робіт.



Наявність і розподіл земель за категоріями, формами власності й угіддями. Оцінюючи наявність і розподіл земель за категоріями, формами власності й угіддями, наводять дані про загальні площі різних категорій земель з виокремленням за складом земель і угіддями, в межах категорії, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, у державній та комунальній власності.

У складі земель, що перебувають у державній і комунальній власності, виділяють площі земель, які надані громадянам в оренду, а юридичним особам — у постійне безстрокове користування й оренду.

Відображаючи кількісний склад по кожній категорії земель, зазначають склад і площі всіх угідь, динаміку їх змін, позитивні й негативні сторони процесу формування землеволодінь і землекористувань та складу їхніх угідь, причини негативних змін у складі угідь, пропозиції щодо усунення недоліків тощо.

Характеризуючи наявність і розподіл земель району за категоріями, формами власності й іншими показниками, наводять також дані про наявність земель, які використовують за межами району.

Значну увагу приділяють землям сільськогосподарського призначення та особливо охоронних територій.

Наявність і правовий статус земель сільськогосподарських підприємств, організацій і громадян. При оцінюванні наявності і правового статусу земель, які використовують сільськогосподарські підприємства, організації та громадяни наводять інформацію, що відображує в динаміці процеси зміни правового статусу земель, призначених для виробництва сільськогосподарської продукції господарськими товариствами, виробничими кооперативами, державними і комунальними підприємствами, іншими сільськогосподарськими організаціями, селянськими та фермерськими господарствами, громадянами, що мають особисті підсобні господарства, громадянами і колективами громадян, які займаються садівництвом, городництвом, тваринництвом, власниками земельних часток. Подають також інформацію про наявність і зміни в складі й структурі земель сільськогосподарських організацій, селянських та фермерських господарств і громадян, які виробляють сільськогосподарську продукцію.

Ця інформація має дати відповідь на запитання: чиї землі й у якому розмірі використовують ці категорії землевласників і землекористувачів, ті, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, у державній і комунальній власності. На основі цієї інформації роблять висновки про те, як це впливає на господарську діяльність, про доцільність формування в перспективі тих або інших



господарських структур, удосконалення землеволодінь і землекористувань.

Сільськогосподарське виробництво у більшості адміністративних районів є провідною галуззю економіки. Тому дуже важливим є об'єктивний аналіз і оцінювання інформації про наявність та зміни в складі і структурі земель сільськогосподарських підприємств, селянських і фермерських господарств, а також громадян, що виробляють сільськогосподарську продукцію.

У текстовій частині цього розділу слід показати, як змінилися склад і співвідношення угідь за аналізований період, виділивши особливо меліоровані землі, динаміку відведення земель сільськогосподарського призначення для різних цілей, оцінити наслідки відведення земель, забезпеченість потреби в землі, вплив змін у складі і структурі угідь на виробничу діяльність і економіку господарств, на стан територіальної організації виробництва, склад і зміст заходів щодо стабілізації землекористування і економіки.

Аналіз і оцінювання можна провести (за потреби) у розрізі господарств або однорідних груп суб'єктів, які господарюють.

Доцільно відобразити їх продуктивність за виходом продукції, стан угідь корінного поліпшення, способи використання, проведені заходи щодо поліпшення тощо.

Оцінюючи земельно-ресурсний потенціал, потрібно також одержати і проаналізувати інформацію про порушення і рекультивацію земель, зняття і використання родючого шару ґрунту. При цьому вказують площі порушених і рекультивованих земель, наприклад, при розробленні корисних копалин, торфозробках, будівництві.

Наявність і розподіл земель у межах населених пунктів.

При оцінюванні наявності й розподілу земель міст і сільських поселень наводять інформацію про наявність і розподіл земель у межах населених пунктів за складом земель, формами власності.

Під час аналізу й оцінювання інформації найбільшу увагу приділяють сільським поселенням, наявності в них земель сільськогосподарського використання, земель, не задіяних у містобудівній та іншій діяльності, забезпеченості громадян земельними ділянками для ведення особистого підсобного господарства, необхідності їх розширення, у тому числі за рахунок земельних часток, наявності й використання земель, переданих у комунальну власність, забезпеченості пасовищами худоби громадян тощо.

Наявність і використання земель сільських поселень слід розглядати в сукупності з їх розподілом за формами власності. За потреби при складанні схеми розглядають пропозиції щодо доцільного перерозподілу земель, які перебувають у державній і комунальній власності.



Якісна характеристика земельних ресурсів району передбачає:

- 1) оцінювання земель за їх придатністю для різного цільового використання;
- 2) оцінювання стану зрошуваних і осушених земель;
- 3) характеристику сільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення і фонду перерозподілу за ознаками, що впливають на родючість;
- 4) характеристику сіножатей і пасовищ за їх культуртехнічним станом;
- 5) характеристику стану деградованих земель і ландшафтів.

Крім того, доцільно відобразити динаміку змін у площах меліорованих земель, фактичне їх використання, можливості й доцільність їх відновлення, а також місце розташування земельних ділянок меліорованих земель різної якості.

Характеризуючи землі сільськогосподарського призначення і фонд перерозподілу земель за ознаками, що впливають на родючість, установлюють за видами сільськогосподарських угідь площі земель:

- ◆ ерозійно небезпечних, у тому числі сильно- і середньоеродованих;
- ◆ дефляційно небезпечних, у тому числі сильно- і середньодефльованих;
- ◆ підданих спільно водяній і вітровій ерозіям, у тому числі сильно і середньо;
- ◆ перезволожених;
- ◆ заболочених, у тому числі сильно- і середньозаболочених;
- ◆ засолених, у тому числі сильно-, середньозасолених, солончаків, вторинного засолення;
- ◆ солонцюватих та із солонцевими комплексами;
- ◆ кам'янистих;
- ◆ з іншими негативними ознаками.

На планово-картографічних матеріалах установлюють місце розташування земельних ділянок із різними негативними ознаками, порівнюють площі цих земель з обліковими даними.

Аналізуючи якісний стан земель сільськогосподарського призначення і фонду перерозподілу земель, зміни в якісній характеристиці земель слід відобразити в динаміці, виявити причини і ступінь негативних змін, інтенсивність їх розвитку.

Вивчають заходи, проведені в районі, щодо усунення негативних впливів на землю, їх обсяги, ефективність і доцільність, а також установлюють попередні пропозиції щодо усунення наявних негативних явищ у використанні земель.

Стан і оцінювання використання земель району по галузях економіки, землекористувачах і землевласниках. При



збиранні даних, що характеризують стан і оцінювання використання земель району по галузях економіки, землекористувачах і земле-власниках, одержують інформацію і аналізують:

- ◆ стан використання земель у межах населених пунктів і несільськогосподарських галузях;
- ◆ стан використання земель у сільському господарстві;
- ◆ стан використання земель підприємствами й організаціями не-сільськогосподарських галузей.

Аналіз і оцінювання цієї інформації, зроблені висновки є най-важливішим у виконанні робіт, пов'язаних із складанням схеми зем-леустрою, оскільки вони є основою для ухвалення рішень з удоско-налення розподілу земель за галузями, удосконалення існуючих і організації нових суб'єктів, що господарюють.

Стан і оцінювання використання земель у сільському гос-подарстві. У більшості адміністративних районів сільськогосподарське виробництво є провідною галуззю економіки і, як правило, сільськогосподарські підприємства і селянські та фермерські госпо-дарства займають велику частину території району.

Аналізуючи стан використання земель у сільськогосподарській галузі, потрібно насамперед проаналізувати і оцінити ті зміни, які відбулися останніми роками в цій галузі, стан матеріально-тех-нічної бази і забезпечення земельними, трудовими та іншими ре-сурсами сільськогосподарських підприємств, фермерських госпо-дарств.

При цьому доцільно розглянути стан використання земель у:

- ◆ сільськогосподарських підприємствах;
- ◆ фермерських господарствах;
- ◆ підсобних сільських господарствах підприємств і організацій;
- ◆ особистих сільських господарствах;
- ◆ колективах садівників, городників та ін.

Рівень використання земель за всіма формами господарювання аналізують на основі показників ефективності основних галузей сільськогосподарського виробництва рослинництва і тваринництва.

За галузями рослинництва аналізують такі показники:

- ◆ вартість валової і товарної продукції;
- ◆ структуру сільськогосподарських угідь і посівних площ;
- ◆ урожайність сільськогосподарських культур і продуктивність природних кормових угідь;
- ◆ технічну і технологічну оснащеність галузей рослинництва;
- ◆ ефективність виробничих витрат;
- ◆ рентабельність галузей і видів продукції.

Основне завдання комплексного аналізу галузей рослинництва полягає в забезпеченні гармонійного взаємозв'язку між продуктив-ним потенціалом землі, способами його господарського використан-



ня і кінцевими соціально-економічними й екологічними результатами виробничої діяльності. Тому особливу увагу при аналізі галузі рослинництва слід звернути на відповідність посівних площ і площі ріллі, обґрунтування причин розбіжностей цих показників, підготовку пропозицій щодо найбільш повного і раціонального використання продуктивних земель.

Доцільно також порівняти показники структури посівних площ, розміщення і врожайність сільськогосподарських культур із результатами агроекологічного оцінювання земель і розподілу земель за класами придатності та дійти певних висновків за результатами цих порівнянь.

Стан галузей тваринництва характеризують такі показники:

- ◆ загальне поголів'я, види худоби і птиці;
- ◆ продуктивність тварин;
- ◆ забезпеченість тварин кормами власного виробництва;
- ◆ забезпеченість поголів'я приміщеннями та їх стан;
- ◆ рівень механізації основних виробничих процесів;
- ◆ вартість валової і товарної продукції;
- ◆ наявність основних фондів тваринництва;
- ◆ витрати праці і собівартість продукції, чистий дохід і рентабельність основних галузей і видів продукції.

7.6.6. Еколого-ландшафтне районування та агроекологічне оцінювання земель

У сучасних умовах розроблення схеми землеустрою адміністративного району має ґрунтуватися на принципах адаптивно-ландшафтного використання земель, основою яких є еколого-ландшафтне районування та виділення агроекологічних груп земель, насамперед на сільськогосподарських угіддях.

Облік екологічних чинників при використанні земель для сільськогосподарських, лісогосподарських та інших цілей залежить від системної концепції стійкого ландшафту, що передбачає приведення у відповідність якісних і кількісних показників стану земель з їх цільовими функціями і дотримання пропорцій між потенціалом території та її використанням.

Організація території має сприяти виконанню ландшафтом його основних функцій як саморегулювальної і самовідтворювальної системи, створенню екологічно стабільних ландшафтів і припиненню процесів їх руйнування.

Основою правильної організації ландшафтів є попередня типізація земель, у процесі чого виділяються однорідні типи земель за характером й інтенсивністю процесів деградації і забруднення земель й відповідним характером їх використання.



Виявлення закономірностей внутрішнього розчленовування ландшафту, характеру взаємозв'язків його морфологічних частин, оцінювання процесів деградації земель зумовлюють створення агроландшафтної основи структури території виділенням агроландшафтних екологічно однорідних типів землекористувань. Виділення таких типів землекористувань дасть змогу забезпечити ретельніший облік мікрокліматичних умов, детальніше екологічне обґрунтування ухвалених проектних рішень, підібрати культури і технології їх вирощування, що сприятиме найбільшій ґрунтозахисній і економічній ефективності.

Основними вимогами до організації території на еколого-ландшафтній основі є:

- ◆ створення агроландшафтів, які функціонально входять до соціально-природних комплексів, розміщення елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури з урахуванням забезпечення умов підвищення стійкості агроландшафтів, екологічно обґрунтованого використання й оптимального співвідношення між ріллею, луками, лісом, водоймами й іншими угіддями;

- ◆ охоплення всієї території агроландшафту, врахування змін в агроландшафті, що виникають у результаті впливу на нього зовнішніх природних і антропогенних впливів, забезпечення зв'язку з іншими антропогенними ландшафтами і довговічності організації території;

- ◆ установлення режиму функціонування агроландшафтів та їхніх елементів;

- ◆ диференційоване проектування і здійснення заходів щодо раціонального використання земель та їх охорони залежно від особливостей землевпорядкувальної території.

Для розроблення проектних пропозицій, ураховуючи ландшафтно-екологічні вимоги, попередньо потрібно здійснити:

- ◆ типізацію агроландшафтів;

- ◆ еколого-економічне оцінювання придатності земель;

- ◆ економіко-агроекологічне зонування території.

Аналіз ландшафтної неоднорідності земель слід розглядати як багатофакторний і багатофункціональний процес і проводити на основі таких основних положень:

- ◆ збалансоване співвідношення між використанням земель, консервацією і поліпшенням конкретного виду земель при оптимальному використанні потенційних можливостей, які вкладені у самих ландшафтах;

- ◆ узгоджене в конкретному районі спеціалізації, агротехніки, різних видів сільськогосподарської меліорації з особливостями прояву ландшафтної неоднорідності;

- ◆ створені агроландшафти функціонують і розвиваються відповідно до природних закономірностей;



♦ природні ландшафти і сільськогосподарське виробництво взаємозалежні і є єдиною ландшафтною сільськогосподарською системою;

♦ в умовах порушеної рівноваги в ландшафті розроблені і застосовані на практиці заходи мають спрямовуватися на попередження можливих негативних наслідків використання земель.

Одним із основних критеріїв оцінювання стану агроландшафту є склад і співвідношення угідь. Частка ріллі може або пом'якшувати, або загострювати екологічну обстановку в екосистемах. Тому при агроекологічному оцінюванні земель потрібно розглядати ці питання разом з іншими критеріями оцінювання агроландшафтів.

Типізацію агроландшафтів слід виконувати за тими компонентами, які найбільшою мірою визначають природний баланс (екологічну рівновагу) у конкретному районі. В умовах складного рельєфу й інтенсивної ерозії ґрунтів таким компонентом є ґрунти, рельєф з гідрографічною мережею (водозбір), від якого залежать стік опадів і водний режим території в цілому, деградація земель. Такі компоненти, як рослинність, можуть відігравати коригувальну роль.

Ландшафтний водозбір — це відносно замкнутий і відособлений територіальний комплекс, що характеризується спільністю прояву ерозійних процесів, мікрокліматичних умов і взаємозв'язком заходів для вирішення задач локального природного балансу.

У межах такого комплексу перебувають й інші елементи ландшафту більш низького таксономічного рівня: ландшафтна смуга, робоча ділянка, лісосмуга та ін.

При ландшафтно-водозбірному підході можна виокремити п'ять основних типів агроландшафтів.

На основі ландшафтно-типізації, еколого-ландшафтної класифікації придатності земель виділяють типи і підтипи землекористування. У подальшому в межах типів і підтипів землекористування, за підсумками агроекологічного оцінювання земель і агроекологічного зонування території подають попередні пропозиції, які слід використати при розробленні таких заходів:

- ♦ установлення цільового призначення і використання земель;
- ♦ розміщення меж землеволодінь і землекористувань об'єктів, їх виробничої та соціальної інфраструктури;
- ♦ проектування комплексу природоохоронних, меліоративних, протиерозійних заходів;
- ♦ виділення особливо цінних продуктивних угідь і встановлення режиму їх використання;
- ♦ виявлення і вилучення із сільськогосподарського обігу земель, які зазнають радіоактивного або хімічного забруднення, а також виділення деградованих і забруднених земель під консервацію;



♦ відмежування земель і утворення землеволодінь і землекористувань природоохоронного призначення (заповідників, національних, зоологічних і дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, охоронних ландшафтів);

♦ виділення земель і створення землеволодінь і землекористувань оздоровчого і рекреаційного призначення (ділянок, що мають природні лікувальні властивості, сприятливі для організованого масового відпочинку населення і туризму: територій під будинками відпочинку, пансіонатами, кемпінгами, санаторіями, туристськими базами, стаціонарними і наметовими туристсько-оздоровчими таборами, будинками рибалок і мисливців, дитячих туристських станцій, парками, зеленими зонами навколо міст та інших населених пунктів, навчально-туристськими стежками, маркірованими трасами, спортивними таборами та ін.);

♦ земель історико-культурного призначення (історичних культурних заповідників, меморіальних пам'ятників, захоронення археологічних і архітектурно-ландшафтних комплексів);

♦ формування санітарно-захисних і охоронних зон різного цільового призначення;

♦ відмежування і виділення інших земель, що мають особливий режим використання й обмеження в правах;

♦ визначення спеціалізації і розмірів сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, з урахуванням екологічного стану території і доцільного використання земель.

На підставі запропонованої диференціації території за класами придатності орних земель рекомендується (як приклад) розміщати:

♦ польові сівозміни — на відносно рівнинних масивах першого і другого класів придатності земель без антропогенних порушень; тут вирощуватимуть товарні культури і застосовуватимуть інтенсивні технології. На зрошуваних землях цієї групи планують спеціалізовані овочеві сівозміни;

♦ кормові сівозміни — на землях другої агроекологічної групи, третього класу придатності з антропогенними порушеннями слабого ступеня. Щоб уникнути деградації цих земель, з кормових сівозмін виводять чисті пари і просапні культури, їх місце займають трави і культури суцільної сівби. Зрошувані землі цієї групи використовують для вирощування кормових культур;

♦ ґрунтозахисні травопільні сівозміни — на низькопродуктивних і екологічно небезпечних землях третьої агроекологічної групи, четвертого класу придатності орних земель, у яких 50 – 60 % площі припадає на багаторічні трави і 40 – 50 % — на культури суцільної сівби.

Особливу увагу при підготовці пропозицій слід приділити використанню четвертої групи земель, п'ятого класу придатності орних



земель, відносно якої пропонується розробляти заходи, що тимчасово змінюють характер їх використання (переведення в інші види угідь, консервація деградованих і забруднених земель тощо), для того щоб передбачити непродуктивні витрати на оброблення цих земель у складі ріллі і поступово відновлювати їх родючість.

Природні кормові угіддя рекомендується використовувати за чотирма напрямками:

- ◆ ділянки раніше розораних пасовищ і сіножатей, а також ділянки сильноеродованої ріллі доцільно вилучити з використання під посіви однорічних культур на зелений корм, силос і зерно. На цих площах потрібно проводити роботи, пов'язані з прискореним залуженням травосумішами багаторічних трав, створивши передумови для відновлення природного травостою;

- ◆ ділянки природних пасовищ з ухилами 50 – 70°, придатні для механізованого обробітку з метою підсіву трав і внесення мінеральних добрив, рекомендуються для проведення робіт з поверхневого поліпшення і використання в системі пасовище- та сіножатезмін;

- ◆ ділянки пасовищ, непридатні для поліпшення, рекомендується використовувати із застосуванням організаційно-господарських заходів, дотримуючись ротації пасовищезміни, оптимального пасовищного навантаження тваринами;

- ◆ ділянки пасовищ, які безпосередньо прилягають до зсувів, де випасання худоби слід припинити. Ці площі рекомендується законсервувати або провести на них заліснення.

7.7. Розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації раціонального використання земель

Розроблення пропозицій щодо удосконалення розподілу й організації раціонального використання земель району має передбачати розв'язання таких основних питань:

- 1) удосконалення міжгалузевого розподілу земель на перспективу;
- 2) удосконалення системи землеволодінь і землекористувань району;
- 3) удосконалення організації раціонального використання земель, наданих для несільськогосподарських потреб.

7.7.1. Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району на перспективу

При розробленні пропозицій щодо удосконалення розподілу і використання земель району основним є удосконалення міжгалузевого (цільового) розподілу земель на перспективу.



Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району передбачає:

- ◆ усунення недоліків у цільовому (галузевому) розподілі земель;
- ◆ приведення земельно-ресурсної бази різних галузей економіки району у відповідність з перспективами розвитку їх виробництва і галузевої придатності земель;
- ◆ досягнення оптимальних пропорцій між забезпеченістю земельними ділянками з наявністю і розміщенням трудових ресурсів, матеріально-технічними й інвестиційними можливостями;
- ◆ створення передумов для стабілізації екологічної обстановки й охорони земель.

Міжгалузевий розподіл земель району на перспективу має вдосконалюватися на основі намічених схеми землеустрою території регіону і концепції розвитку району, його місця і ролі в соціально-економічному розвитку регіону з урахуванням:

- ◆ місця розміщення району, його забезпеченості паливно-енергетичними, водними та іншими ресурсами і транспортними зв'язками;
- ◆ сформованої виробничо-галузевої спеціалізації підприємств району;
- ◆ забезпеченості трудовими ресурсами та їх розміщення;
- ◆ наявності та якісного складу земельних угідь і їх придатності для розвитку галузей економіки й виробництва сільськогосподарської продукції;
- ◆ фактичної забезпеченості підприємств, організацій, поселень, громадян району земельними ресурсами і рівня їх раціонального використання;
- ◆ стану й охорони земель на території району.

Потреби в земельних ресурсах різних галузей економіки району в цілому і по суб'єктах, що господарюють, визначають на основі встановленої при проведенні підготовчих робіт наявності фактичного використання підприємствами, організаціями, установами, наявних у їх власності і користуванні земель, перспектив їх розвитку і розміщення, перспективні потреби в землі з урахуванням відповідних нормативів містобудівної, землевпорядної та іншої проектної документації, затвердженої у встановленому порядку.

Удосконалюючи міжгалузевий розподіл земель, проектні пропозиції слід приймати з урахуванням відповідності фактичного використання земель їх цільовому призначенню і вишукування внутрішніх можливостей для будівництва об'єктів промисловості та іншого спеціального призначення. Можливі варіанти перерозподілу земель усередині галузей.

По галузях економіки землі розподіляються в межах належності цих земель до категорій земель.



Оскільки основним резервом земель для несільськогосподарських галузей є землі сільськогосподарського призначення і землі лісового фонду, при розробленні схеми землеустрою потрібно насамперед розглядати потреби в земельних ділянках несільськогосподарських галузей.

Потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень визначається на основі генеральних планів міських і сільських поселень, проектів планування і забудови, проектів меж міських і сільських поселень, матеріалів землеустрою, а якщо їх немає, то на основі розрахунків з урахуванням фактичної, установленої при проведенні підготовчих робіт питомої землезабезпеченості і щільності забудови на землях поселень, наявності резервів вільних земель та інвестиційних можливостей громадян і юридичних осіб, органів державної влади й органів місцевого самоврядування. При розв'язанні цих питань:

- ◆ встановлюють або коригують межу поселень;
- ◆ визначають місце розташування масивів земель, потрібних для розширення особистих селянських господарств, під городи, для сінокошіння, випасання худоби та інших потреб громадян за межами поселень;
- ◆ встановлюють місце розташування і розміри земельних ділянок, призначених для розширення індивідуальної забудови;
- ◆ визначають межі, площі і склад угідь територій, які намічаються для можливого розширення поселень за рахунок земель інших категорій;
- ◆ уточнюють площі, що перебувають у комунальній власності в межах і поза межами поселень;
- ◆ визначають місце розташування, площі і межі земельних ділянок, призначених для розширення особистих селянських господарств за рахунок земельних часток (паїв).

У разі потреби і наявності рішень відповідних державних органів, встановлюють приміські зони, до складу яких входять землі, що розміщуються поза межами міських поселень, які становлять з містом єдину соціальну, природну і господарську територію і не входять до складу земель інших поселень. При цьому виділяють території сільськогосподарського виробництва, зони відпочинку населення, резервні землі для розвитку міст.

Загальна потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень має встановлюватися на основі відповідних розрахунків потреби в землі для індивідуального житлового будівництва, розширення особистих селянських господарств, городництва, випасання худоби, сінокошіння та інших потреб.

До земель особливо охоронних територій і об'єктів належать такі землі:



- ◆ особливо охоронних природних територій, у тому числі лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів;
- ◆ природоохоронного призначення;
- ◆ рекреаційного призначення;
- ◆ історико-культурного призначення;
- ◆ інші особливо цінні землі відповідно до Земельного кодексу України.

Площі земель особливо охоронних територій визначають на основі наявних відповідних схем і проектів їх створення або розширення. Крім того, можна також розробляти пропозиції щодо належності тієї чи іншої території для створення або внесення додаткових площ до складу існуючих державних природних заповідників, національних парків, природних парків, об'єктів культурної спадщини та інших особливо охоронних об'єктів.

При цьому площі земель особливо охоронних територій установлюють з урахуванням екологічної доцільності, а також потреби району в розв'язанні соціально-економічних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних і природоохоронних завдань. При вирішенні таких завдань ураховують також національні, історичні та інші традиції населення, зокрема не тільки населення, яке проживає на цій території, а й усього суспільства.

З метою створення нових і розширення існуючих земель особливо охоронних територій можуть бути передбачені пропозиції щодо резервування земель, які передбачається оголосити землями особливо охоронних територій, з наступним вилученням таких земель, у тому числі через викуп, і щодо обмеження на них господарської діяльності.

Межі земель існуючих особливо охоронних територій та їхні охоронні зони установлюють (уточнюють) на підставі затверджених у встановленому порядку проектів формування конкретних об'єктів цих територій.

Межі і площі резервованих земель для новосформованих особливо охоронних територій і особливо цінних земель установлюють, виходячи з конкретних умов з урахуванням пропозицій комплексних схем охорони природи, схеми землеустрою району, даних товариств з охорони природи, краєзнавчих музеїв, відомчих інспекцій (водної, санітарно-епідеміологічної та ін.).

До **земель лісового фонду** належать лісові землі (землі, покриті ліською рослинністю і не покриті нею, але призначені для її відновлення — вирубки, гари, прогалини тощо) і призначені для ведення лісового господарства нелісові землі (просіки, дороги, болота та ін.).

При складанні схеми землеустрою можуть передбачатися зміни в складі земель лісового фонду на перспективу в зв'язку з необхідністю надання цих земель для розміщення об'єктів промисловості, бу-



дівництва автомобільних доріг, інших об'єктів спеціального призначення, виділення особливо охоронних територій, організації дачного будівництва та інших цілей, а також за рахунок передачі до складу земель лісового фонду земель інших категорій, що підлягають залісенню.

Крім цього, за наявності резервів може передбачатися передача в оренду або безоплатне користування лісових і нелісових земель лісового фонду, які тимчасово не використовуються для ведення лісового господарства, здійснення сільськогосподарського виробництва, сінокошіння, випасання худоби та інших потреб.

При визначенні площі земель лісового фонду враховують землі інших землекористувачів, що підлягають залісенню і передачі до лісового фонду (кар'єри, торфові родовища та ін.).

Придатні для сільськогосподарського виробництва площі за потреби можна передавати сільськогосподарським організаціям для виробництва сільськогосподарської продукції, в тому числі через обмін земельними ділянками.

До **земель водного фонду** належать землі, зайняті водними об'єктами, землі водоохоронних зон водних об'єктів, а також землі, виділені для встановлення смуг відведення і зон охорони водозаборів, гідротехнічних споруд та інших водогосподарських споруд і об'єктів.

Зміни в складі земель водного фонду на перспективу можуть виникати в зв'язку з будівництвом і реконструкцією гідротехнічних й водогосподарських споруд і об'єктів, установленням зон охорони водозаборів та інших об'єктів.

При встановленні площ земель водного фонду:

- ◆ визначають потреби земель для водогосподарських потреб (під водойми, ставки, магістральні міжгосподарські канали, смуги відведення по берегах водойм, охоронні зони та ін.);

- ◆ виявляють резерви земель, придатних для використання в сільському і лісовому господарствах;

- ◆ намічають заходи щодо захисту водогосподарських об'єктів від забруднення, а суміжних територій — від підтоплення, зсувів тощо.

Площі, потрібні для будівництва і реконструкції гідротехнічних і водогосподарських споруд, визначають за проектами і схемами меліоративного і водогосподарського будівництва, а якщо їх немає, то за укрупненими нормативами.

Під водогосподарські об'єкти відводять якомога малопродуктивніші землі з високими гідрологічними й обмеженими агроекологічними властивостями.

Використання земель запасу допускається після переведення їх в іншу категорію.



Склад і площі земель запасу можуть змінюватися у зв'язку з переведенням їх у землі інших категорій.

Землями сільськогосподарського призначення є землі, надані для потреб сільського господарства, а також призначені для цих цілей.

Площі земель сільськогосподарського призначення встановлюють, зважаючи на їх фактичну наявність з урахуванням можливого збільшення за рахунок резервів земель, придатних для сільськогосподарського використання в складі земель інших категорій або зменшення при вилученні земель, що передбачається на перспективу, для будівництва об'єктів промисловості, транспорту та інших спеціальних об'єктів й інших потреб.

При формуванні земельно-ресурсної бази сільського господарства проробляють питання найбільш повного, ефективного й екологічно безпечного використання всіх земель, придатних для рентабельного виробництва сільськогосподарської продукції.

При перерозподілі земель сільськогосподарського призначення мають бути створені територіальні умови для розвитку різних форм господарювання на землі, формування раціональної і стійкої системи землеволодіння і землекористування, консолідації земельних ділянок і земельних часток, поліпшення використання й охорони земель.

Одночасно з розробленням пропозицій щодо удосконалення міжгалузевого розподілу земель вирішують питання визначення земель, які можуть бути:

- 1) внесені до спеціальних земельних фондів;
- 2) у межах яких можуть надаватися земельні ділянки громадянам і юридичним особам.

Відповідно до нормативних правових документів спеціальні земельні фонди створюються за рахунок:

- ◆ колишнього резервного фонду земель;
- ◆ колишнього фонду земель запасу;
- ◆ земель, право власності і користування якими припиняється відповідно до земельного законодавства України;
- ◆ передачі земель з усіх категорій, які не використовуються за цільовим призначенням, до земель запасу;
- ◆ сільськогосподарських угідь, що вибули із сільськогосподарського використання внаслідок заселеності, заростання чагарниками, вторинного заболочування і засолення, опустелювання, розвитку ерозійних процесів, забруднення тощо, але які за своїми властивостями можуть бути залучені до сільськогосподарського виробництва.

До складу спеціальних земельних фондів належать:

- ◆ сільськогосподарські угіддя, що залишилися при приватизації земель сільськогосподарських підприємств після безоплатної пере-



дачі земельних часток громадянам, що мають на це право, і не передані в оренду новосформованим структурам, що господарюють;

- ◆ незатребувані земельні частки (паї) після закінчення терміну затребування;

- ◆ земельні ділянки сільськогосподарських угідь, відновлених після консервації або реабілітації;

- ◆ землі лісового фонду, не покриті лісом, а також зарослі чагарником, малоцінними породами лісу, розміщені за межами приміських зелених зон та інших особливо охоронних територій;

- ◆ земельні ділянки інших категорій земель (оборони, промисловості тощо).

При формуванні цільових земельних фондів ураховують:

- ◆ придатність земель для розселення й облаштованості, організації їх для селянських або фермерських господарств і сільськогосподарських підприємств;

- ◆ наявність і стан вільних територій у межах міст і сільських поселень;

- ◆ можливість відновлення меліоративно-невлаштованих, порушених, деградованих і забруднених земель;

- ◆ можливості обміну в установленому порядку земель, придатних для сільськогосподарського використання, але які не використовуються у цих цілях, земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, лісового фонду й іншого несільськогосподарського призначення на менш продуктивні або з порушенням ґрунтовим покривом землі сільськогосподарського призначення;

- ◆ недоцільність розселення в районах з несприятливими природно-кліматичними умовами й екологічною обстановкою, хімічним забрудненням тощо, а також у сформованих курортних зонах і регіонах з високою густотою населення;

- ◆ рівень зайнятості населення у певному регіоні;

- ◆ можливість відродження сільських поселень і створення на їхніх територіях компактних поселень.

При встановленні режиму використання спеціальних земельних фондів передбачають:

- ◆ можливість надання цих земель для цільового використання іншим громадянам і юридичним особам у короткострокову оренду без права будівництва об'єктів нерухомості;

- ◆ дотримання раніше встановлених режимів використання земель, обмежень і обтяжень.

Землі, у межах яких громадянам і юридичним особам можуть надаватися земельні ділянки для сільськогосподарського виробництва (створення і розширення фермерських господарств, ведення садівництва, тваринництва, сінокошіння і випасання худоби), визна-



чають, як правило, за рахунок фонду перерозподілу земель у складі земель сільськогосподарського призначення.

Проектні пропозиції щодо вдосконалення розподілу земель будь-яких категорій мають передбачати:

- 1) цільове призначення земель;
- 2) форму власності;
- 3) місце розташування земельних ділянок на плані;
- 4) склад земельних угідь і їхньої площі;
- 5) необхідні заходи щодо охорони земель.

При встановленні форм власності на землю потрібно виділити землі, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, землі державної та комунальної власності.

7.7.2. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель

Відповідно до Земельного кодексу України, з метою захисту земель особливо охоронних природних територій від несприятливих антропогенних впливів, збереження сприятливих санітарних і екологічних умов на землях територій лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, збереження історичного, ландшафтного і містобудівного середовища об'єктів культурної спадщини, гарантування безпеки населення і створення необхідних умов для функціонування й експлуатації об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, джерел водопостачання, різних комунікацій та інших об'єктів можна встановлювати територіальні зони (охоронні зони або округи, округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони, зони охорони об'єктів культурної спадщини) з особливим правовим режимом використання земель.

Земельні ділянки, внесені до складу таких зон, у власників земельних ділянок, землекористувачів, землевласників і орендарів не вилучаються, але в їхніх межах вводиться особливий режим їх використання, що обмежує або забороняє ті види діяльності, які несумісні з цілями встановлення зон.

До особливо цінних земель крім цінних ґрунтів належать землі, у межах яких розміщені природні об'єкти і об'єкти культурної спадщини, які є особливою науковою, історико-культурною цінністю (типові або рідкісні ландшафти, культурні ландшафти, рослинних угруповань, тваринних організмів, рідкісні геологічні утворення, земельні ділянки, призначені для здійснення діяльності науково-дослідної організації).

На власників таких земельних ділянок, землекористувачів (землевласників і орендарів) покладаються обов'язки щодо їх збереження.



При складанні схеми землеустрою району мають бути виявлені всі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі, визначене місце розташування, межі і площі, встановлені відповідним режимом використання цих земель.

Межі територіальних зон визначаються на основі проектно-технічної документації на будівництво відповідних об'єктів (далі режимоутворювальні об'єкти) або відповідно до затверджених встановленим порядком норм. При цьому рекомендується використовувати карти обмежень і обтяжень у використанні земель адміністративно-територіальних утворень, матеріали виконавчих зйомок будівництва різних режимоутворювальних об'єктів, проект землеустрою і планування населених місць та інші матеріали, що мають інформацію про режимоутворювальні об'єкти і зони з особливим правовим режимом використання земель.

Щоб установити межі територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів, слід спочатку визначити місце розташування режимоутворювальних об'єктів, їх конструкції, параметри (потужності), способи прокладання, схеми розташування тощо і з урахуванням цих чинників розрахувати параметри зон і встановити їхні межі.

«Точки відліку» для встановлення меж зон режимоутворювальних об'єктів вибирають відповідно до правил, визначених відповідними нормативними актами.

Місце розташування режимоутворювальних об'єктів та їхніх територіальних зон зображують на планово-картографічних матеріалах, обчислюють площі зон у розрізі землекористування району, складають реєстр режимоутворювальних об'єктів і зон з особливим режимом використання земель і експлікацію земель, внесених до складу територіальних зон з особливим режимом використання земель.

7.8. Удосконалення системи землеволодінь і землекористувань

Організаційно-територіальною основою розвитку раціонального використання й охорони земель адміністративно-територіальних утворень є система землеволодінь і землекористувань, що відрізняється за галузевою приналежністю, формами власності й господарювання. У зв'язку з цим при вирішенні питань удосконалення міжгалузевого розподілу земель здійснюють роботи, пов'язані з удосконаленням системи землеволодінь і землекористувань.

У процесі проведення земельної реформи істотних змін зазнала сформована система землеволодінь і землекористувань, у тому числі



негативних. Реорганізація колгоспів і радгоспів, передача земель у відання сільських рад, організація фермерських господарств, виділення земельних ділянок під колективне садівництво, городництво і тваринництво, індивідуальне житлове будівництво, розширення особистих підсобних господарств призвели до порушення стійкості й компактності землекористування сільськогосподарських підприємств. Нові форми господарювання утворювалися здебільшого без землевпорядних проектів, урахування перспектив їх розвитку й оптимізації розмірів землеволодінь і землекористувань у земельній площі, виникли далекоземелля, черезсмужжя, неправильне розміщення меж тощо.

Завдання схеми землеустрою адміністративного району щодо вдосконалення системи землеволодінь і землекористувань полягає в тому, щоб з урахуванням екологічного і агроекологічного оцінювання, виділених класів придатності земель і типів агроландшафтів, розвитку земельних відносин та інших умов розробити пропозиції, спрямовані на усунення наявних недоліків і формування стабільної, збалансованої системи землеволодінь і землекористувань.

При цьому розглядають такі питання:

- 1) характеристику існуючої системи землеволодінь і землекористувань і тенденцій, що складаються, у її розвитку;
- 2) створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань несільськогосподарського призначення;
- 3) створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення;
- 4) усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств.

Створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань (об'єктів землеустрою) слід проводити у разі:

- ◆ зміни меж об'єктів землеустрою;
- ◆ відновлення меж об'єктів землеустрою;
- ◆ надання земельних ділянок громадянам і юридичним особам;
- ◆ вилучення, у тому числі через викуп, земельних ділянок;
- ◆ здійснення угод із власниками земельних ділянок;
- ◆ в інших випадках перерозподілу земель.

Створення нових і упорядкування існуючих об'єктів землеустрою здійснюють на основі даних державного земельного кадастру, державного містобудівного кадастру, землевпорядної та іншої документації, пов'язаної з використанням, охороною і перерозподілом земель.

Створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань має здійснюватися за об'єктним принципом, кожне землеволодіння і землекористування повинне мати властиві йому



характеристики: місце розташування, цільове призначення, межі, площу, обмеження у використанні, обтяження правами інших осіб (сервітуту), інші характеристики.

7.8.1. Характеристика системи землеволодінь і землекористувань та тенденції її розвитку

Аналізуючи сформовану систему землеволодінь і землекористувань в адміністративному районі, слід установити, як змінився кількісний склад землеволодінь і землекористувань несільськогосподарських і сільськогосподарських галузей.

Оскільки земельну реформу проводили переважно на землях сільськогосподарського призначення, найбільші зміни відбулися в землекористуванні великих сільськогосподарських підприємств. Тому доцільно показати динаміку зміни їх організаційно-правових форм господарювання і форм власності за період після 2000 р. Водночас показується процес розвитку фермерських господарств, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, їхні середні розміри, відповідність розмірів фермерських господарств їх спеціалізації і вимогам рентабельної діяльності.

Крім цього, потрібно проаналізувати територіальне розміщення селянських і фермерських господарств, садово-городніх кооперативів землеволодінь і землекористувань великих сільськогосподарських підприємств, наявність і характер недоліків у територіальному розміщенні землеволодінь і землекористувань.

При аналізі тенденцій, що складаються, у формуванні систем землеволодінь і землекористувань слід вивчити розвиток земельних відносин у великих сільськогосподарських підприємствах створення на їхній основі нових виробничих структур, відношення до земельних часток (паїв), наявність заявок на вихід зі складу сільськогосподарських організацій і організацію селянських або фермерських господарств, тенденції в розвитку садівництва, городництва, особистих підсобних господарств тощо.

На підставі аналізу існуючої системи землеволодінь і землекористувань оцінюють:

- ♦ вплив територіального розміщення землеволодінь і землекористувань, у тому числі сільськогосподарських підприємств, селянських, фермерських та інших господарств, що виробляють продукцію і обслуговують підприємства, на рівень розвитку економіки району, зокрема сільськогосподарського виробництва, використання природного і виробничого потенціалу земель та інших природних ресурсів;

- ♦ відповідність розмірів, структури і складу угідь землеволодінь і землекористувань несільськогосподарського і сільськогосподарського призначення їх спеціалізації;



◆ недоліки у землекористуванні, стан внутрішньогосподарської організації території і вплив цих чинників на використання земель;

◆ відповідність сформованої організації території району завданням і перспективам розвитку економіки, у тому числі сільськогосподарського виробництва, створення сприятливих умов для праці і відпочинку населення та дотримання природоохоронних вимог.

Водночас можна навести додаткові таблиці, що характеризують процес перерозподілу земель і формування системи землеволодінь і землекористувань і відобразити в них динаміку.

7.8.2. Створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення

Створення нових землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення пов'язане, як правило, зі зміною організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств, їх реорганізацією (злиття, приєднання, поділ, виділення, перетворення), виділенням зі складу земель сільськогосподарських підприємств земельних ділянок для створення селянських або фермерських господарств, розширення особистих підсобних господарств, організацією підсобних сільських господарств підприємств і організацій, формуванням міжгосподарських і агропромислових підприємств тощо.

При розробленні пропозицій щодо створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення встановлюють і враховують наявність, розміщення і площі масивів земель, які сільськогосподарські підприємства використовують на різному праві, зокрема:

1) наявність, розміщення і площі земельних масивів, що є власністю сільськогосподарського підприємства як юридичної особи;

2) наявність, розміщення і площі земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності громадян, і форми їх використання сільськогосподарським підприємством;

3) наявність, розміщення і площі земельних ділянок, орендованих в органів місцевого самоврядування;

4) правовий статус несільськогосподарських угідь і земельних ділянок, зайнятих об'єктами нерухомості.

У разі потреби виділення земельних масивів для організації селянських або фермерських господарств за рахунок земельних часток (паїв) намічаються земельні масиви першочергового вилучення.

При розробленні проектних пропозицій слід враховувати можливі випадки створення нових і вдосконалення існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення і певним чином обґрунтовувати їх доцільність. При цьому має забезпечу-



ватися екологічна і територіальна стабільність землеволодінь і землекористувань, компактність, транспортна доступність, відповідність їхніх розмірів і якості земель планованій спеціалізації та іншим вимогам, пропонованим до формування землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення.

У схемі землеустрою розглядають питання необхідності організації міжгосподарських і агропромислових підприємств, що обґрунтовуються доцільністю збільшення виробництва продукції передусім на основі міжгосподарської кооперації, а не тільки внаслідок збільшення розміру земельної території.

Формування земельних масивів міжгосподарських підприємств полягає у виборі сільськогосподарських підприємств, землеволодінь і землекористувань, які доцільно внести до складу єдиного масиву підприємства. Це слід зробити з урахуванням їх взаємного розташування, внутрішньої структури розміщення виробничих центрів, спеціалізації, економічної і технічної ролі кожного учасника організації підприємства.

Основою розміщення земельних масивів міжгосподарських підприємств є економічні й соціальні взаємозв'язки району.

Земельний масив міжгосподарського підприємства не завжди може бути землеволодінням або землекористуванням у звичайному розумінні. Він може формуватися об'єднанням земельних ділянок, які виділяються сільськогосподарським підприємствам, як правило, для одного виду діяльності: кормовиробництва, садівництва, овочівництва, виробництва якогось одного виду тваринницької продукції тощо.

Проектовані заходи щодо створення нових і удосконалення існуючих землеволодінь і землекористувань відображають у відповідних таблицях.

7.8.3. Усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення

Реорганізація колишніх колгоспів і радгоспів, виділення їхніх земель сільським радам, селянським (фермерським) господарствам, садівничим, городницьким кооперативам для розміщення землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських організацій спричинили багато недоліків.

До недоліків сучасного землеволодіння і землекористування належать:

- ♦ нераціональний розмір землеволодінь, землекористувань — невідповідність площі земель спеціалізації, наявності робочої сили, матеріальних ресурсів тощо;



◆ нерациональна структура угідь у складі землеволодінь, землекористувань — невідповідність складу земель і співвідношення угідь спеціалізації, складу і розмірам галузей організації;

◆ черезсмужжя — розчленованість землеволодіння, землекористування на кілька відособлених ділянок, розділених одна від одної землями інших землеволодінь і землекористувань, а також «живими» урочищами, важкодоступними і незручними у використанні;

◆ вкраплення — розміщення всередині землеволодіння, землекористування земельних ділянок інших організацій, підприємств, установ;

◆ далекоземелля — велика віддаленість частини земель від садибних і виробничих центрів організації;

◆ ламаність меж і вклинювання;

◆ екологічно небезпечне розміщення меж землеволодіння, землекористування, тобто не погоджене з рельєфом та іншими природними чинниками, що створює умови для розвитку ерозійних процесів та інших негативних впливів у розміщенні меж.

Критерієм для встановлення недоліків землеволодіння, землекористування і приводом для їх усунення є не зовнішні ознаки (обрису земельного масиву), а їх негативний вплив на виробничу діяльність суб'єктів, що господарюють, і використання землі.

Усунення недоліків — складний і недостатньо активно реалізований захід. Тому, розробляючи проектні пропозиції щодо усунення недоліків, потрібно встановити наявність актуальної необхідності проведення цих заходів з урахуванням реальності їх здійснення, особливо протягом розрахункового періоду.

Недоліки можна усунути такими основними способами:

1) обміном рівновеликими і рівноцінними ділянками землі між землеволодіннями і землекористуваннями;

2) обміном нерівновеликими і нерівноцінними ділянками;

3) передачею земель від одного землеволодіння і землекористування до іншого без компенсації або з компенсацією;

4) реорганізацією землеволодінь і землекористувань.

Пропозиції щодо усунення недоліків у землеволодінні і землекористуванні можна відобразити за формою відповідних таблиць.

7.9. Організація території сільськогосподарських підприємств

У більшості адміністративних районів сільськогосподарські підприємства займають значну частину їх території. З цієї причини запроектовані в схемі землеустрою заходи безпосередньо пов'язані з організацією території сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств.



Зміст організації території сільськогосподарських підприємств у схемі землеустрою адміністративного району значною мірою визначається результатами агроекологічного оцінювання земель і станом агроландшафтів, характером сформованих після проведення приватизації земель земельних відносин.

Організація території сільськогосподарських підприємств має сприяти виконанню ландшафтом його основних функцій як саморегульованих і самовідновлюваних систем, створенню екологічно стабільних ландшафтів і на цій основі забезпечувати свою довготривалість.

Крім цього, при організації території найважливішим є врахування соціально економічних чинників. Залежно від того, як розвиваються земельні відносини, тобто як, наприклад, власники земельних часток (паїв) розпорядилися або мають намір розпорядитися ними, здійснюватиметься організація території.

Організація території сільськогосподарських підприємств передбачає вирішення багатьох питань. Проте у схемі землеустрою адміністративного району слід розглядати тільки такі основні питання:

- ◆ оптимізація структури земельних угідь;
- ◆ встановлення площі і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства на різному праві;
- ◆ розроблення пропозицій щодо розміщення внутрішньогосподарських підрозділів і виробничих центрів;
- ◆ інженерна облаштуваність території земель сільськогосподарського призначення;
- ◆ організація угідь.

Вирішення таких питань дає змогу надалі через проекти територіального і внутрішньогосподарського землеустрою комплексно і взаємопов'язано, з дотриманням наступності в проектуванні прив'язати плановані на рівні району заходи до конкретних земельних територій і ділянок.

7.9.1. Оптимізація структури земельних угідь

Розв'язання завдань оптимізації структури земельних угідь в агроландшафтах в екологічному плані полягає у збільшенні частки середовищестабілізуювальних угідь, які визначають стійкість ландшафту, тобто збільшення площі, зайнятих лісовими насадженнями, пасовищами, сіножатями, багаторічними травами тощо, з одночасним скороченням площі деградованих і малопродуктивних орних земель.

Склад і співвідношення угідь — головні показники стану ландшафту, які визначають його стійкість. З наукового погляду некоректно ставити завдання щодо розв'язання співвідношення з тісно фіксованими цифрами кількості того або іншого виду угідь, оскільки різною часткою



ріллі можна або пом'якшити, або загострити екологічну напруженість у екосистемах. Наприклад, для умов Чернівецької області рекомендується співвідношення угідь в агроландшафтах, наведене в табл. 7.1.

Таблиця 7.1. Співвідношення угідь для різного типу агроландшафтів у Чернівецькій області

Агроландшафт	Співвідношення угідь, %				
	Рілля		Сіножа-ті, пасо-вища, постійне залу-ження	Ліси і лісові наса-дження	Під во-дою, бо-лотами
	Всього	У тому числі під багато-річними травами			
І тип — прибалково-польовий з поперечно-прямими профілями схилів					
І підтип: короткі схили з лінією сто-ку завдовжки до 300 м	61	20	20	18	1
ІІ підтип: схили середньої довжини 300 – 500 м	56	25	23	20	1
ІІ тип — міжбалково-польовий з прямими і розсіювальними типами водозборів					
І підтип: короткі схили з лінією сто-ку завдовжки до 300 м	56	26	23	20	1
ІІ підтип: схили середньої довжини 300 – 500 м	52	26	26	21	1
ІІІ тип — балково-польовий із збира-льними типами водозборів	46	28	28	25	1
ІV тип — балково-польовий, який є сукупністю простих і складних схилів, об'єднаних єдиною географічною мережею					
І підтип: із несклад-ним рельєфом і простими формами схилів	40	20	34	25	1
ІІ підтип: із склад-ним рельєфом і складними форма-ми схилів	30 – 35	15 – 20	30 – 34	30	1

Головний вплив на склад і площі угідь мають природні особливості території, відмінності окремих ділянок за вмістом поживних речовин, водним й тепловим режимами, що допускає диференційований підхід до встановлення структури угідь. Тому склад і співвідношення угідь потрібно встановлювати не в цілому по господарствах, а в межах типів ландшафту і водозборів (див. табл. 7.1). Оптимізація структури земельних угідь здійснюється на основі проведених робіт з еко-



лого-ландшафтного районування, еколого-економічного оцінювання придатності земель і агроекологічного зонування території.

Структура земельних угідь оптимізується в порядку розроблення заходів щодо трансформації угідь. Угіддя трансформуються на основі зіставлення якісної характеристики земель з вимогами щодо якості земель при встановленні видів сільськогосподарських угідь. Передусім розв'язують питання використання деградованих сільськогосподарських угідь і земель, забруднених токсичними промисловими відходами і радіоактивними речовинами. Ці угіддя і землі, як правило, передбачають законсервувати.

Консервація земель — це тимчасове вилучення їх з господарського обігу на визначений період часу, за який здійснюють заходи, що забезпечують відновлення (реабілітацію) земель, які зазнали деградації, забруднення, зараження, засмічення або інших негативних (шкідливих) впливів.

Деградованими визнають землі, на яких у результаті антропогенної діяльності або природних чинників відбуваються стійкі негативні процеси зміни стану властивостей ґрунтів.

Забрудненими визнають землі, на поверхні й у ґрунті яких унаслідок впливу сільськогосподарського і промислового виробництва, міст та перенесенням «атмосфера — ґрунт» утворюються нові компоненти: накопичуються пестициди, важкі метали, інші хімічні речовини і радіонукліди.

Біогенно забрудненими вважають землі, на яких поширені паразитичні мікроорганізми, віруси, гриби та інші біологічні речовини, що забруднюють ґрунт і, отже, негативно впливають на людину і сільськогосподарських тварин.

Зараженими визнають території, на яких поширені бактеріально-паразитичні й карантинні шкідники і хвороби рослин.

Захаращеними є землі, які засмічуються викинутими предметами, харчовими і побутовими відходами, великоуламковими відходами виробничої діяльності і транспорту та ін.

Консервації підлягають:

- ♦ сільськогосподарські угіддя, які значною мірою зазнають водяної і вітрової ерозії ґрунтів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, опустелювання земель, що осідають унаслідок видобутку корисних копалин або інших втручань людини;

- ♦ пасовища з порушенням ґрунтово-рослинним покривом, антропогенно порушені землі у випадках, коли використання їх за цільовим призначенням із зазначеними ознаками деградації призводить до подальшого розвитку негативних процесів, погіршення стану ґрунтів, екологічної обстановки і впливу на здоров'я людини;

- ♦ землі, забруднені токсичними хімічними речовинами, відкладеннями важких металів, радіоактивними речовинами понад гранично допустиму норму;



◆ землі, що зазнають біогенного забруднення в кількостях понад гранично допустиму концентрацію мікроорганізмів;

◆ землі, захарашені промисловими відходами, іншими речовинами, що забруднюють ґрунт, на якому не забезпечується виробництво продукції, що відповідає встановленим законодавством вимогам;

◆ землі, заражені бактеріально-паразитичними і карантинними шкідниками і хворобами рослин у недопустимих межах.

Щоб оцінити стан ґрунту з метою охорони здоров'я людини і навколишнього природного середовища, використовують затверджені в установленому порядку нормативи гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин, шкідливих мікроорганізмів та інших біологічних речовин, які забруднюють ґрунт.

Вибір земельних ділянок, що підлягають консервації, з вилученням їх із обігу і підготовка пропозицій щодо необхідності відновлення деградованих, забруднених і заражених земель, а також перевірку відповідності ґрунту екологічним нормативам здійснюють на основі матеріалів ґрунтових, геоботанічних, агрохімічних, фітосанітарних, еколого-токсикологічних і радіологічних обстежень, проведених відповідно до затверджених методик. Для вирощування екологічно чистої продукції виконують сертифікацію земель (ґрунтів) за ДСТУ 46.075–2004.

У процесі проведення аналізу матеріалів обстежень з виявлення деградованих, забруднених і заражених земель установлюють їх місце розташування, площу, склад угідь, типи і ступінь деградації, забруднення і зараження земель на час їх виявлення, а також перевіряють відповідність ґрунту екологічним нормативам.

Водночас установлюють динаміку змін якісного стану земель за останні 5 – 10 років, виявляють причини, які призвели до деградації, забруднення і зараження земель, джерела забруднення і зараження.

Характеризуючи забруднення або зараження, установлюють також їхню первинність або багаторазовість, масштабність (локальне, регіональне, глобальне), регулярність цих явищ.

За результатами проведених робіт складають відповідні карти, картограми, таблиці й відомості аналізів за видами і ступенем деградації, забруднення і зараження земель, відповідності ґрунту екологічним вимогам, зведену експлікацію земель із зазначенням структури, ступеня і площ деградованих, забруднених і заражених земель, динаміку їхніх змін, а також розробляють пропозиції щодо доцільності відновлення (реабілітації) і подальшого використання цих земель.

Залежно від походження, масштабності, площі і ступеня деградації, забруднення і зараженості земель, способу їх відновлення і доцільного подальшого цільового використання у схемі можна розробляти такі пропозиції:

◆ введення спеціального режиму використання земель;



- ◆ зміни цільового призначення земель і переведення їх в іншу категорію;

- ◆ консервації і тимчасового вилучення земель із обігу на рекомендований термін консервації і переліку заходів щодо реабілітації деградованих, забруднених і заражених земель.

Зміна цільового призначення земель і переведення їх в інші категорії внаслідок неможливості їх використання в господарському обігу мають відбуватися до вилучення таких земель у встановленому законодавством порядку з відшкодуванням збитків, заподіяних погіршенням якості земель, ураховуючи упущену вигоду.

При цьому вивчають можливості компенсації власникам земель, землевласникам і землекористувачам вилучених деградованих, забруднених і заражених земель з метою переведення їх в інші категорії за рахунок наявних фондів перерозподілу земель.

Землі, вилучені з обігу в результаті консервації, зберігаються за власниками земель, землекористувачами, землевласниками.

При підготовці переліку заходів щодо реабілітації деградованих, забруднених і заражених земель потрібно враховувати:

- ◆ комплекс заходів, який має забезпечити зниження рівня або усунення, запобігання впливу антропогенних або природних чинників, що спричиняють деградацію, забруднення і зараження земель, повернення земель для ефективного господарського використання і максимальну віддачу бюджетних засобів, створення умов для виробництва продукції, що відповідає чинним вимогам щодо вмісту шкідливих речовин;

- ◆ готовність суб'єктів, які господарюють, до ефективного використання відновлюваних земель;

- ◆ оцінювання технічної можливості й екологічної безпеки проведення робіт, пов'язаних з поліпшенням земель і підвищенням родючості ґрунтів;

- ◆ можливість установалення стимулюючих заходів державної підтримки суб'єктам, які господарюють, що забезпечує відновлення земель і підвищення родючості ґрунтів;

- ◆ можливість (необхідність) застосування штрафних санкцій і позбавлення державної підтримки відповідно до законодавства у разі недотримання вимог земельного, екологічного законодавства і регламентів використання земель, передбачених проектами землеустрою;

- ◆ можливість стягування плати із суб'єктів, які господарюють, за негативний вплив на землю, а також виконання ними заходів щодо відновлення деградованих, забруднених і заражених земель і відшкодування заподіяної шкоди.

Господарське відновлення потенціалу деградованих, забруднених і заражених земель можна здійснювати проведенням агротех-



нічних, агрохімічних, фітосанітарних, протиерозійних, культуртехнічних та інших заходів. Якщо не можна відновити потенціал деградованих, забруднених і заражених земель і використовувати їх у колишній ролі, то допускається трансформація сільськогосподарських угідь, у тому числі переведенням малопродуктивної ріллі в інші сільськогосподарські угіддя, а також виділенням земель для створення захисних лісових насаджень, під прибережні водоохоронні смуги тощо.

Терміни консервації земель з вилученням їх з обігу встановлюють залежно від інтервалу часу, за який проводять роботи, пов'язані з відновленням земель і підвищенням родючості ґрунтів, видів меліорації, наявності матеріально-технічних і фінансових ресурсів, інших чинників, що впливають на період виконання робіт.

При оптимізації структури земельних угідь виведення з обігу орних земель, незалежно від їх якості, зумовлюється їхнім місцем розміщення. Наприклад, якщо вони розташовані в заплаві, на днищах балок і у водопровідних балках, то орні землі переводять в інші сільськогосподарські угіддя.

На території, пов'язаній з акваторіями річок, озер, водойм та інших поверхневих водних об'єктів, виділяють водоохоронні зони, на яких установлюють спеціальний режим господарського або іншого виду діяльності з метою запобігання забрудненню, засміченню, замуленню і виснаженню водних об'єктів, а також збереження середовища проживання тваринного і рослинного світу.

У межах водоохоронних зон виділяються прибережні захисні смуги, що, як правило, мають бути зайняті деревинно-чагарниковою рослинністю.

Непридатну для сільськогосподарських угідь ріллю (вміст гумусу менше ніж 1 %, фізичної глини — менш як 15 %, поглиненого натрію — понад 15 мг·екв) можна використовувати для створення лісонасаджень.

Непридатну для сільськогосподарських угідь і лісонасаджень ріллю переводять в інші угіддя відповідно до їх стану.

При встановленні оптимальної структури угідь розглядають питання меліорації земель, яку проводять з метою підвищення продуктивності і стійкості землеробства, забезпечення гарантованого виробництва сільськогосподарської продукції на основі збереження і підвищення родючості земель, а також створення необхідних умов для залучення в сільськогосподарський обіг земель, які не використовуються і мало використовуються, і формування раціональної структури земельних угідь.

Склад і площі угідь установлюють на основі екологічно стабільних ландшафтів. При визначенні складу і площі угідь використовують отримані в процесі підготовчих робіт, землепорядного обсте-



ження, агроекологічного оцінювання земель і агроекологічного зонування території дані з оцінювання сільськогосподарської придатності земель під різні угіддя, їх відповідність агроекологічним групам і класам земель.

Перехід до наміченого складу і площ угідь здійснюється за рахунок проведення таких заходів, які дають змогу здійснити консервацію ландшафту для відновлення його природного режиму.

Крім спеціалізованих мікрозаповідників, послаблювальну роль відіграватимуть лісосмуги, залужені днища балок, наявні масиви лісу і чагарників.

Міграційні коридори створюються зі смуг сіяних сіножатей, які розміщують уздовж найкоротших шляхів міграції тварин з мікрозаповідників у систему залужених балкових знижень, у лісові масиви. Їхні межі сполучають з лісосмугами, ділянками природних кормових угідь, балками. Міграційні коридори потрібні для створення замкнутого простору на території землекористування для проживання диких тварин і птахів. Оптимальна ширина коридору має становити 10 – 20 м. Рекомендації щодо оптимізації структури земельних угідь є попередніми. Остаточне рішення про трансформацію угідь і встановлення структури земельних угідь ухвалюють після розміщення виробничих центрів, проектування інженерної облаштованості території, у процесі організації угідь.

7.9.2. Установлення площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві

У результаті реорганізації сільськогосподарських підприємств і приватизації їхніх земель члени колективів таких підприємств стали власниками земельних часток (паїв), якими вони мають право розпоряджатися на свій розсуд. Надалі, у процесі реалізації своїх прав, власники земельних часток (паїв) можуть передати їх у статутний капітал, оренду, продати, подарувати сільськогосподарській організації тощо. Тому нині сільськогосподарські підприємства використовують земельні ділянки на різних правових підставах: перебувають у їхній власності як юридичних осіб, орендують у органів місцевого самоврядування, передають в оренду на різних умовах власникам земельних часток (паїв).

Ця обставина може визначати умови організації території сільськогосподарських підприємств і стабільність землекористування. Тому, складаючи схему землеустрою, потрібно встановити площі й розміщення земельних масивів, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві, і з урахуванням цього розробляти проектні пропозиції щодо організації їх території.



Установлення площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві, проводять з метою формування стабільних меж площ земельних ділянок, які планується використати протягом розрахункового і прогностичного періоду.

При встановленні площ і розміщенні земельних масивів, які використовують сільськогосподарські організації на різному праві, передбачають вирішення таких основних питань:

- ◆ формування і розміщення земельних масивів, які є власністю сільськогосподарських підприємств як юридичних осіб;
- ◆ визначення площ і розміщення земельних масивів сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності громадян, і форми їх використання сільськогосподарським підприємством;
- ◆ установлення площ і розміщення земельних ділянок, орендованих у органів місцевого самоврядування;
- ◆ передача у власність несільськогосподарських угідь;
- ◆ передача у власність земельних ділянок, зайнятих об'єктами нерухомості.

Формування і розміщення масивів земель, які є власністю юридичної особи, визначатиметься характером і компетенцією господарства як юридичної особи і членів колективу як співзасновників організації і власників певної ділянки землі, умовами, на яких сільськогосподарські підприємства використовують земельні частки (паї) громадян, межами прав громадян щодо розпорядження своєю земельною часткою (паєм).

На підставі аналізу фактичного використання земельних часток, проведеного під час підготовчих робіт, установлюють площу сільськогосподарських угідь, що є власністю сільськогосподарського підприємства як юридичної особи, тобто площу земельних часток, внесених у статутний (складовий) капітал або пайовий фонд підприємства, які викуплені у власність сільськогосподарським підприємством і не підлягають поділу на земельні частки, подаровані сільськогосподарському підприємству, зараховані у неподільний фонд.

Ці земельні ділянки доцільно сформувати і розмістити єдиним масивом з урахуванням економічної і господарської доцільності (розміщення тваринницьких ферм, виробничих центрів, місця проживання членів — учасників сільськогосподарського підприємства, ринків збуту продукції, транспортних магістралей тощо).

Сформований земельний масив буде ядром наступної виробничої діяльності підприємства, що забезпечує його стійке функціонування, наприклад у разі припинення орендних відносин з орендодавцями, виходу окремих учасників зі складу організації.

Земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, слід розмішувати з урахуванням сформованих форм правових взаємин



власників земельних часток із сільськогосподарським підприємством, розміром земельних угідь, переданих для використання сільськогосподарському підприємству на тому або іншому праві, місця проживання громадян певних груп з урахуванням створення стабільних компактних масивів сільськогосподарських угідь, господарської доцільності й волевиявлення власників земельних часток, їхніх намірів щодо подальшого використання своєї землі.

Єдиним масивом доцільно формувати земельні ділянки, що відповідають земельним часткам, право користування якими внесено в статутний (складовий) капітал організації. Ці земельні ділянки потрібно розміщувати компактно із земельним масивом сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності сільськогосподарського підприємства.

Розміщення сільськогосподарських угідь, які використовує сільськогосподарська організація на умовах оренди і ренти, слід планувати з урахуванням термінів оренди.

При розробленні проектних пропозицій потрібно також вивчати і враховувати побажання власників земельних часток щодо розпорядження ними після закінчення терміну правових відносин із сільськогосподарським підприємством, тобто прагнення організувати селянське або фермерське господарство, розширити особисте тощо.

Якщо до моменту розроблення схеми виникає потреба у виділенні земельних ділянок для організації селянських чи фермерських господарств або розширення особистих господарств власників земельних часток, то в схемі потрібно передбачити виділення земельних ділянок для наділення землею громадян, які виходять зі складу сільськогосподарських підприємств, і розширення особистих господарств.

За наявності в складі землекористування сільськогосподарських угідь, переданих у процесі приватизації земель органами місцевого самоврядування в користування або оренду сільськогосподарської організації, слід визначити місце розташування цих земельних ділянок з урахуванням установлених термінів оренди.

Якщо у складі землекористування є фонд перерозподілу земель, то потрібно також визначити його площу і місце розташування з урахуванням цільового призначення фонду.

Межі земельних масивів, які сформовані на різному праві, потрібно встановлювати з урахуванням їх компактного розміщення, збереження і відновлення природних ландшафтів, природоохоронних вимог, збереження і підвищення родючості ґрунтів, по можливості, поєднувати з існуючими межами сівозмінних масивів і полів, з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами.

Несільськогосподарські угіддя можна передавати одночасно з передачею сільськогосподарських угідь або додатково до наявних.

Земельні угіддя, які раніше вилучені із сільськогосподарського використання, можна передавати у власність громадянам за умови



фінансування ними не менше ніж 50 % вартості робіт, пов'язаних з освоєнням цих земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Конкретні частки участі у фінансуванні робіт з освоєння земель для виробництва сільськогосподарської продукції встановлюють на підставі договору між власником земельної ділянки й органом місцевого самоврядування.

Конкретні види і розміри площі несільськогосподарських угідь, що можуть бути передані у власність громадянам, установлюють органи державної влади.

Несільськогосподарські угіддя передають у власність з урахуванням побажань громадян і юридичних осіб, яким ці угіддя передаються, розміщення їх продуктивних земель, побажань суміжних землекористувачів, природно-екологічного значення і доцільного господарського використання цих земель, створення територіальних умов для формування компактного і раціонального землекористування.

При цьому повинні бути виділені несільськогосподарські угіддя, які мають природоохоронне значення, які потребують визначеного догляду, режиму використання і збереження. До них належать лісосмуги різного призначення, чагарники і дрібнолісся, розташовані у водоохоронних зонах і прибережних смугах малих річок і водойм, болота, а також угіддя, на яких слід проводити заходи щодо недопущення подальшого розвитку негативних природних процесів (піски, яри та ін.).

Передача несільськогосподарських угідь у власність громадянам і юридичним особам не повинна утискати інтереси населення, враховувати інші суспільні інтереси.

У процесі проектування передачі несільськогосподарських угідь у власність розв'язують такі питання:

- ◆ установлюють види, межі і площі несільськогосподарських угідь, що підлягають передачі у власність, у тому числі намічаються до освоєння для використання в сільськогосподарському виробництві, внесення до земель запасу, лісового фонду й інших категорій земель, склад громадян і юридичних осіб, яким передаються несільськогосподарські угіддя;

- ◆ розробляють заходи, пов'язані з освоєнням земельних угідь, переданих у власність громадянам і юридичним особам за умови фінансування ними не менше ніж 50 % вартості робіт з освоєння земель;

- ◆ визначають межі земель, на яких встановлюються обмеження в їх використанні й обтяження правами інших осіб.

Пропозиції щодо передачі і використання несільськогосподарських угідь розробляють з урахуванням забезпечення, збереження і відновлення природних ландшафтів і вимог охорони земель.

Межі несільськогосподарських угідь, переданих у власність, доцільно поєднувати з чітко вираженими на місцевості природними і



штучними межами — річками, струмками, канавами, дорогами, лісосмугами тощо.

Вкраплені в ділянки продуктивних земель контури несільськогосподарських угідь, як правило, повністю передаються власникам сільськогосподарських підприємств, усередині яких вони розміщуються.

Якщо на суміжні сільськогосподарські угіддя претендують кілька громадян і юридичних осіб, то розподіл між ними може відбуватися пропорційно площі їхніх сільськогосподарських угідь з урахуванням господарської доцільності і взаємної домовленості.

За наявності кількох претендентів на несільськогосподарські угіддя, які намічаються під освоєння для сільськогосподарського виробництва, перевага віддається тим громадянам і юридичним особам, які мають кращі можливості для освоєння цих земель.

Якщо громадяни і юридичні особи не побажали одержати у власність розташовані між ділянками продуктивні землі або несільськогосподарські угіддя, що прилягають до них, їх зараховують до земель запасу, лісового або водного фонду.

Несільськогосподарські угіддя (ліси, ріки, водойми, міжгосподарські дороги, земельні ділянки під об'єктами історії і культури, території суспільного користування тощо), що за своїми природно-екологічними умовами або правовим статусом не можуть бути передані у власність громадянам і юридичним особам, передають до земель відповідних категорій.

Розглядаючи питання про передачу земель, які займають міжгосподарські і внутрішньогосподарські дороги, варто установити їх приналежність, правовий статус, склад об'єктів, які вони обслуговують. Значну частину доріг, розміщених на території міжгосподарських організацій, використовують переважно садівничі товариства та інші організації, які свого часу не оформили земельного відведення і права на їх прокладання. На основі проведеного аналізу вирішують питання їхньої приналежності і правовий статус (передаються у власність сільськогосподарським організаціям, передбачається оформлення матеріалів з вилучення і надання земель відповідним організаціям тощо).

Громадяни, що вийшли із сільськогосподарських підприємств і отримали об'єкти нерухомості у рахунок належних майнових паїв, а також юридичні особи, утворені цими громадянами, отримують зазначені земельні ділянки у власність безоплатно.

Земельні ділянки під об'єктами нерухомості, право власності на які придбано на інших правомірних підставах, передаються громадянам і юридичним особам у власність за плату.

Розробляючи проектні пропозиції щодо впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств, передача у власність земельних ділянок під об'єктами нерухомості може передбачатися тільки для сільськогосподарських підприємств, оскільки май-



нові паї всіх власників земельних часток внесені до статутного капіталу сільськогосподарського підприємства.

Якщо в схемі передбачається вихід частини власників земельних часток зі складу підприємства і передача їм будь-яких об'єктів нерухомості, земельні ділянки, зайняті цими об'єктами, можуть бути передані цим громадянам у власність безоплатно.

Межі і площі земельних ділянок під об'єктами нерухомості встановлюють на основі інвентаризації (обстеження) цих об'єктів з урахуванням фактичного функціонального призначення об'єктів, затверджені проектно-технічної і будівельної документації або норм відведення земель.

Після завершення розроблення всіх розділів схем, визначають економічну ефективність заходів землеустрою та розробляють техніко-економічні показники схеми.



Контрольні запитання і завдання

1. Охарактеризуйте завдання і методи складання схем землеустрою. **2.** Сутність основних вимог до складання схем землеустрою. **3.** Порядок установлення розрахункових періодів і термінів реалізації схем землеустрою. **4.** Охарактеризуйте порядок організації робіт, пов'язаних із складанням схем землеустрою. **5.** Охарактеризуйте нормативно-правову базу, яку використовують при складанні схем землеустрою. **6.** Методика складання схеми землеустрою адміністративного району. **7.** Зміст підготовчих робіт, пов'язаних із складанням схем землеустрою. **8.** Які дані про район і його соціально-економічні умови вивчають при складанні схем землеустрою? **9.** Які природні умови вивчають при складанні схем землеустрою району? **10.** Які показники характеризують земельно-ресурсний потенціал району при складанні схем землеустрою? **11.** Методика еколого-економічного оцінювання та еколого-ландшафтного зонування території адміністративного району. **12.** Методичні підходи до розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації використання земель. **13.** Методика вдосконалення міжгалузевого розподілу земель району на перспективу. **14.** Методика виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель. **15.** Сутність вдосконалення системи землеводіння і землекористувань при складанні схем землеустрою району. **16.** Назвіть показники оцінювання існуючої системи землеводіння і землекористувань і тенденції її розвитку. **17.** Методичні підходи до створення нових і впорядкування існуючих землеводіння і землекористувань сільськогосподарського призначення. **18.** Методи усунення недоліків у розміщенні існуючих землеводіння і землекористувань сільськогосподарського призначення при складанні схем землеустрою району. **19.** Методика вдосконалення територіальної організації сільськогосподарського виробництва і використання земель сільськогосподарського призначення при складанні схем землеустрою району. **20.** Методика оптимізації структури земельних угідь при складанні схем землеустрою району. **21.** Методичні підходи до встановлення площ і розміщення земельних ділянок використання на різному праві в сільськогосподарських підприємствах.



Розділ 8

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

8.1. Склад і зміст техніко-економічних обґрунтувань

Техніко-економічне обґрунтування є передпроектним документом, який уточнює і доповнює матеріали попереднього погодження та розміщення об'єкта землеустрою, ширше визначає мету створення, його розміри і територіальне розміщення, розвиток будь-яких територій, адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, природоохоронних, науково-дослідних, естетичних та інших природних комплексів та об'єктів. Точність основних техніко-економічних показників і вартості створення об'єктів землеустрою, одержаних в результаті складання техніко-економічного обґрунтування, має бути не нижчою від точності аналогічних даних із розроблення (у подальшому) проектів землеустрою.

За своїм складом техніко-економічне обґрунтування, наприклад створення національного природного парку, охоплює:

1. Природні умови й ресурси.
 - 1.1. Геоморфологічні умови.
 - 1.2. Геологічна будова, фізико-геологічні процеси і гідрологічні умови.
 - 1.3. Мінерально-сировинні ресурси.
 - 1.4. Інженерно-геологічні умови.
 - 1.5. Клімат.
 - 1.6. Гідрографічна мережа.
 - 1.7. Ґрунтово-рослинний покрив.
 - 1.8. Тваринний світ.
 - 1.9. Ландшафтна структура.
2. Господарське використання земельних ресурсів.
 - 2.1. Структура використання земельного фонду.
 - 2.2. Лісове господарство.
 - 2.3. Сільське господарство.
 - 2.4. Туризм, відпочинок, санаторне лікування.
3. Природоохоронне й рекреаційне оцінювання території природного парку.
 - 3.1. Комплексне оцінювання земель.
 - 3.2. Оцінювання земель рекреаційного призначення.



- 3.3. Естетичне оцінювання природних ландшафтів.
4. Обґрунтування основних природоохоронних рішень щодо зміни цільового використання земель.
5. Розвиток природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних естетичних та інших природних комплексів та об'єктів.
6. Інженерно-технічне облаштування території.
 - 6.1. Транспорт.
 - 6.2. Енергопостачання.
 - 6.3. Водопостачання й утилізація відходів.
7. Розвиток підприємств суміжних галузей з використання сільськогосподарських і лісгосподарських галузей.
8. Природоохоронні заходи.
9. Обґрунтування джерел задоволення потреб парку у фінансових, матеріальних та інших ресурсах.
10. Капітальні вкладення на будівництво та благоустрій господарських комплексів.
11. Пропозиції щодо організації природних комплексів, стадійності і термінів проектування та будівництва, розроблення додаткової проектно-кошторисної документації.
12. Техніко-економічні показники.

8.2. Методика розроблення техніко-економічного обґрунтування створення національних природних парків

8.2.1. Природні умови і ресурси

Метою розроблення цього розділу є аналіз і оцінювання природних умов і ресурсів території майбутнього парку з погляду можливості їх більш раціонального і комплексного використання в інтересах рекреації, охорони і поліпшення навколишнього природного середовища.

Основними завданнями, які можна розв'язувати в техніко-економічному обґрунтуванні, є:

- ◆ характеристика природних умов і ресурсів із урахуванням їх динаміки в результаті господарської діяльності;
- ◆ оцінювання впливу природного середовища на характер використання земель;
- ◆ визначення оптимальних обсягів використання природних ресурсів у складі національного природного парку.

Ці завдання вирішують пофакторним аналізом природних умов (геоморфологічних, геологічних, гідрогеологічних, мінерально-сировинних, інженерно-геологічних, кліматичних, ґрунтових, біотичних, ландшафтних) з наступним комплексним оцінюванням тери-



торії, в результаті якого виділяють зони, сприятливі для того чи іншого функціонального призначення.

Аналізуючи геоморфологічні умови, основну увагу звертають на морфологічну і морфометричну будову поверхні: форми і генетичні типи рельєфу, ступінь розчленованості території, ухили поверхні, абсолютні й відносні висоти, експозиції схилів. Після аналізу цих особливостей проводять зонування території за ступенем її придатності (для того чи іншого функціонального призначення). Так визначають найсприятливіші зони для регульованої і стаціонарної рекреації — заповідну і господарську. Основними джерелами інформації при цьому є матеріали топографічних, аеро- і геоморфологічних, інженерно-геологічних зйомок.

При розгляді геологічної будови території парку, виділяють зони зі складною геологічною будовою, неотектонічною і сейсмічною активністю, а також закономірностями поширення і потужності літологічних комплексів. Для цього використовують тектонічні, геоморфологічні, геологічні карти сейсмічності, наявні матеріали про карсти та інші процеси.

Гідрогеологічні умови аналізують із урахуванням характеристик водоносних горизонтів підземних вод, їх поширення, глибини залягання, хімічного складу й агресивності, водонапірності (артезіанських). Потім проводять зонування території із водозабезпеченості та охорони цінних водних джерел.

Мінерально-сировинні ресурси вивчають як базу розвитку курортного та рекреаційного господарств. Характеризуючи мінерально-сировинні ресурси, враховують такі показники: місце розташування, вид корисних копалин, рік відкриття покладу, розмір покладу за запасами, ступінь освоєння, існує і проектне добування, використання, балансові запаси тощо. Джерелами інформації є матеріали територіальних геологічних управлінь.

Аналіз інженерно-геологічних умов передбачає детальну характеристику геоморфологічних, геолого-літологічних, гідрогеологічних, гідрологічних, інженерно-геологічних чинників і оцінювання їх впливу на розвиток заповідної зони і охорону довкілля. Особливе місце при цьому належить вивченню несприятливих фізико-геологічних процесів, які є сукупністю взаємодії багатьох природних чинників. У результаті виділяють зони, земельні ділянки з різним ступенем впливу негативних процесів ерозії, зсувів, підтоплення, затоплення тощо. При цьому до уваги беруть допустимі навантаження на ґрунти споруд, глибину залягання ґрунтових вод від поверхні, крутість схилів, горизонтальне розчленування поверхні, закарстованість, тип й інтенсивність зсувних процесів, яружно-балково мережу. Одночасно крім перелічених чинників враховують також антропогенні чинники: наявність штучних водойм (їх режим і



вплив на рівень ґрунтових вод), промислове лісовикористання, господарське використання сільськогосподарських угідь, характер розроблення мінерально-сировинних ресурсів і їх вплив на швидкість розвитку несприятливих фізико-геологічних та інших процесів. Вихідними даними при цьому є звіти комплексних геолого-гідрологічних, геоморфологічних, ґрунтових та інших вишукувань.

Аналіз кліматичних умов передбачає загальнокліматичну характеристику території природного парку, на основі якої проводять районування за її сприятливістю для лісового і сільського господарств, масового відпочинку населення. Характеризуючи загальнокліматичну обстановку, враховують увесь комплекс кліматичних показників: сонячну радіацію, температурний режим, кількість опадів, вологість, напрямок і швидкість вітру. Особливу увагу звертають на мікрокліматичні особливості території.

Аналіз фізіолого-кліматичних умов полягає у визначенні протяжності сонячного сйва за рік, швидкості вітру (понад 3 м/с), протяжності бурі, середньорічної відносної вологості повітря, а також кількості днів із температурами $+15^{\circ}\text{C}$ і вище (влітку) і -10°C і нижче (взимку), повторності кількості сприятливих днів за рік, контрастності погодного режиму, переважання амплітуди середньодобових температур повітря. Для деталізації кліматичних показників доцільно використовувати методику санітарно-кліматичного зонування і картографічні матеріали клімато-рекреаційного оцінювання території.

Агрокліматичне оцінювання передбачає характеристику тепло- і вологозабезпеченості території з урахуванням екстремальних погодних умов. Термічний режим характеризується сумою активних температур у період вегетації сільськогосподарських культур (помірний пояс — сума температур понад 10°C), а також абсолютними мінімальними і максимальними температурами в період вегетації, повторністю і протяжністю заморозків і засух. Вологозабезпеченість визначають за відповідністю тепла і вологи в період розвитку культур рослин (гідротермічний коефіцієнт Селянинова). Потрібно також урахувати характер випадання опадів, їх протяжність і максимальні значення за короткий період часу. Для виявлення агрокліматичного потенціалу території природного парку вагоме значення має облік несприятливих природних явищ; опадів у вигляді граду, смерчу, бур тощо. На основі вивчення названих кліматичних чинників проводять агрокліматичне районування (зонування) і оцінювання впливу використання земель у сільськогосподарському виробництві на території природного парку. Матеріали щодо агрокліматичних умов беруть із довідників або в гідрометеорологічній службі.

Аналіз гідрографічної мережі проводять з урахуванням фізико-хімічних характеристик рік, озер і водосховищ (протяжність річок,



площа дзеркала водосховищ і ставів, площа водозбору, умови поповнення і витрат води, швидкість течії, протяжність паводків, хімічний склад води). Аналіз здійснюють не тільки для території парку, а й для прилеглих територій водозборів. У результаті опрацювання одержаних даних територію оцінюють за ступенем її водозабезпеченості і можливим використанням водних ресурсів для різних цілей.

Розглядаючи ґрунтовий і рослинний покрив, основну увагу приділяють питанням раціонального використання й охорони цих ресурсів. Так, при оцінюванні ґрунтового покриття виділяють основні типи ґрунтів та їх територіальне розміщення з урахуванням впливу ерозійних процесів, якісного і економічного оцінювання як складової екосистеми «Земля» щодо основних видів господарського, рекреаційного та іншого використання. Рослинність характеризується поширенням основних видів, екологічними і естетичними особливостями рослинних асоціацій, їх лісогосподарського, сільськогосподарського, рекреаційного (мозаїчність рослинного покриття), водного (регулювання водного стоку), охоронно-природного (охорона рідкісних видів, захисні функції рослинності) значення. Розробляючи ці питання, використовують наявні матеріали ґрунтових, геоботанічних, лісотаксаційних та інших обстежень, а якщо таких обстежень немає, то проводять їх заново.

Тваринний світ аналізують з урахуванням інтересів охорони природи. Він характеризується поширенням видів, їх екологічними особливостями, умовами проживання. Розглядають рідкісні види, які підлягають охороні.

Ландшафти характеризуються з погляду їх привабливості для відпочинку населення, організації місць масового відпочинку, туризму тощо. Виявляють ландшафти — унікальні явища природи, а також ландшафти, найбільш порушені господарською діяльністю людини, з метою відновлення або перетворення їх на культурні ландшафти. Потрібні матеріали одержують у процесі візуальних обстежень із використанням ландшафтних карт і наукової літератури географічних кафедр університетів та інститутів, обласних управлінь охорони природи, спеціалізованих організацій із охорони природи, заповідної справи, туризму.

У цілому розділ «Природні умови й ресурси» не повинен обмежуватися короткою характеристикою окремих компонентів природного середовища на території майбутнього парку. Він має містити висновки щодо рівня ефективності, комплексності й можливостей використання природних, у тому числі земельних, ресурсів, найраціональнішого їх використання і охорони з рекреаційного аспекту, а також надавати необхідний матеріал для комплексного оцінювання земель різного призначення.



8.2.2. Структура використання земельного фонду

Еколого-економічні функції, які виконує земля в різних сферах діяльності людини, процесах виробництва, зумовлюють множинність показників, які характеризують землекористування. Аналіз використання земельних ресурсів ґрунтується на системі загально-ресурсних і галузевих показників землекористування, які відображають характер і ефективність використання земель.

У цьому підрозділі характеризується земельний фонд за цільовим використанням, землевласниками і землекористувачами за формою табл. 8.1.

Таблиця 8.1. Характеристика земельного фонду за цільовим використанням, землевласниками і землекористувачами

Категорії земель, власників землі та землекористувачів	Площа	
	Тис. га	%
Землі сільськогосподарського призначення: колективні сільськогосподарські підприємства сільськогосподарські кооперативи сільськогосподарські акціонерні підприємства державні сільськогосподарські підприємства громадяни		
Землі населених пунктів: житлово-експлуатаційні організації заклади культури, охорони здоров'я, науки, освіти та ін.		
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення: промисловості транспорту зв'язку оборони іншого призначення		
Організації, установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення: природоохоронного оздоровчого рекреаційного історико-культурного		
Лісгосподарські підприємства		
Водогосподарські підприємства		
Землі запасу		
Всього земель, у тому числі за формами власності: державна комунальна приватна спільна		

Інтенсивність використання земельного фонду залежить від складу угідь. Структуру угідь та їх якісний склад наведено в табл. 8.2.

Розділ 8. Техніко-економічне обґрунтування організації території земель природно-заповідного фонду ..



Таблиця 8.2. Структура угідь та їх якісний склад

Назва угідь	Площа	
	Тис. га	%
Всього земель		
Сільськогосподарські угіддя — всього		
у тому числі:		
рілля		
багаторічні насадження		
сіножаті		
пасовища		
Крім того, земель, підданих меліорації,		
із них осушених		
Ліси — всього		
у тому числі:		
вкритих лісовою рослинністю		
інші лісовкриті площі		
лісосмуги		
чагарники		
Забудовані землі		
у тому числі:		
житловою забудовою		
промисловими об'єктами, відкритими розробками,		
кар'єрами тощо		
громадською забудовою		
гідротехнічними та іншими водогосподарськими спо-		
рудами		
вулицями, площами, майданами		
об'єктами транспорту		
звалищами, полігонами промислових та побутових		
відходів		
зеленими насадженнями на землях загального кори-		
стування		
кладовищами		
Болота — всього		
Радіоактивно забруднені землі		
Відкриті землі без рослинного покриття — всього		
у тому числі:		
піски		
яри		
землі, зайняті зсувами, щебенем, галькою, голими		
скелями		
інші відкриті землі		
Води — всього		
у тому числі:		
під річками		
каналами та канавами		
озерами та водоймами		
водосховищами		
лиманами		
Сухі відкриті землі з особливою рослинністю		



8.2.3. Оцінювання використання земель лісового фонду

Ураховуючи, що в складі національних природних парків переважають ліси, в яких до створення парку велося лісове господарство, яке, з одного боку, пов'язане з лісовою промисловістю та іншими галузями, які використовують деревину для обробки або переробки; із сільським господарством, що є споживачем деревини і побічного користування (сінокосіння, збирання грибів, випасання худоби тощо), а з другого, — захисні, естетичні, рекреаційні властивості лісів, зміна їх цільового призначення є досить важливою частиною техніко-економічного обґрунтування.

Підрозділ «Лісове господарство» охоплює:

- ◆ аналіз існуючого стану лісового фонду і лісового господарства, виявлення наявних недоліків і диспропорцій (умови росту лісів, розподіл лісів по території, напрями ведення лісового господарства);

- ◆ визначення потреби в лісових ресурсах природоохоронних і рекреаційних галузей;

- ◆ розроблення пропозицій щодо розміщення лісового господарства в складі природного парку.

Ліси природоохоронного і рекреаційного призначення задовольняють потреби народного господарства в лісах, які не пов'язані із заготівлею деревини. Суцільні рубки всіх видів у цих лісах заборонено і дозволяються тільки рубки перестиглого лісу, вибіркові і санітарні. Головне завдання лісового господарства в складі природного парку — це санітарна охорона і проведення заходів, спрямованих на збільшення корисних властивостей лісів — екологічних, рекреаційних тощо.

Дані про ліси державного лісового фонду містяться у формах звітності лісового фонду в обласних управліннях лісового господарства або в проектах лісовпорядкування. Дані про ліси колективних сільськогосподарських підприємств також є в проектах лісовпорядкування.

Лісовий фонд характеризується за переважаючими породами, віковими групами, середніми запасами на 1 га, розподілом насаджень за повнотою, бонітетом та іншими таксаційними показниками. На основі загальних характеристик лісового фонду оцінюють санітарний стан (рубки догляду і санітарні, санітарні і протипожежний захист лісів тощо), умови лісовідновлення (обсяги лісовідновних робіт, наявність розсадників та ін.) і умови побічного користування лісом (збирання грибів, ягід тощо).

Проектні пропозиції мають передбачати кількісні, якісні і структурні зміни в лісовому господарстві, а також можливі зміни за режимами ведення лісового господарства.



8.2.4. Оцінювання стану земель сільськогосподарського призначення і пропозиції щодо їх використання

Мета розроблення цього підрозділу — охарактеризувати сучасний стан використання сільськогосподарських та інших угідь, які входять у межі природного парку і використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції. Основою проектних пропозицій є вимоги щодо обмежень та обтяжень у використанні земель і правах землевласників і землекористувачів, землекористування яких внесено до складу природного парку. Оцінюються наслідки проведення меліоративних робіт на меліорованих і прилеглих землях.

8.2.5. Землекористування об'єктів туризму, відпочинку і санаторного лікування

Аналіз сучасного стану мережі місць відпочинку і курортно-рекреаційних закладів передбачає натурне обстеження окремих об'єктів, вибіркове анкетування різних груп населення, а також вивчення матеріалів статистичної звітності обласних організацій територіальних рад з питань туризму і екскурсій, курортів та інших організацій за формою табл. 8.3 – 8.5.

Таблиця 8.3. Сучасний стан системи рекреаційного обслуговування

Рекреаційний заклад	Профіль	Відомча приналежність	Місце знаходження	Обслуговує дорослих, підлітків, дітей	Кількість обслугованих за рік		Кількість фактично використаних ліжок		Перебуває на бюджеті чи господарчу
					Реалізованих путівок	Осіб, обслугованих по путівках	Цілодобово	У місяць максимального розгортання	

Таблиця 8.4. Характеристика існуючих зон відпочинку

Зона відпочинку	Наявність зонального центру обслуговування (так, ні)	Характеристика зони відпочинку			
		Групи рекреаційних занять (А – відпочинок біля води, Б – у лісі, В – у горах)			Поєднання видів рекреаційної діяльності (тривала, короткочасна, змішана)
		А	Б	В	

Виявлену у такий спосіб наявність місць відпочинку зіставляють з нормативною (можливою). Для більш наочного стану використання рекреаційних ресурсів аналогічні розрахунки проводять по області.



Таблиця 8.5. Характеристика існуючого рівня розвитку короткочасного відпочинку

Структурні елементи системи розселення — джерела рекреаційного потоку	Частота рекреаційних поїздки за місто (поїздки за рік на 1 жителя)		Розподіл рекреаційних поїздки по зонах відпочинку			
	Із нічлігом	Без нічлігу	Короткочасний відпочинок	Одноразовий відпочинок (пік), люд./день		
				Із нічлігом	Без нічлігу	
Міські поселення						
1.....						
2.....						
.....						
Сільські поселення в розрізі адміністративних районів (схема районного планування) або господарств (проект районного планування)						
1.....						
2.....						
.....						

Нормативну потребу населення області в різних видах і формах рекреації розраховують, визначаючи кількість жителів усіх міських поселень, які одночасно відпочивають, на основі укрупнених показників (табл. 8.6), а також коливань інтенсивності рекреаційної діяльності за часом року (табл. 8.7). Одержаний результат збільшують на коефіцієнт K (характеризує співвідношення міського і сільського населення), який рекомендується для довгочасного відпочинку: влітку $K = 1,2$, взимку $K = 2$; для короткочасного відпочинку незалежно від сезону $K = 1,15$.

Таблиця 8.6. Диференційовані укрупнені показники потреби міського населення у видах і формах рекреації

Види та форми рекреації стосовно різних умов їх локалізації	Значення укрупненого показника на розрахунковий термін (кількість осіб, які одночасно відпочивають, % від кількості міського населення) для	
	великих і середніх міст	малих міст та селищ міського типу
<i>Короткочасна рекреація</i>	40,0	40,0
У центральній зоні (ядрі) групової системи населених місць (ГСНМ):	35,0	35,0
у межах самих населених місць (будинки, парки, водноспортивні центри тощо)	15,0	20,0



Продовження табл. 8.6

Види та форми рекреації стосовно різних умов їх локалізації	Значення укрупненого показника на розрахунковий термін (кількість осіб, які одночасно відпочивають, % від кількості міського населення) для	
	великих і середніх міст	малих міст та селищ міського типу
у зелених зонах міст (у радіусі їх односторонньої транспортної доступності)	20,0	15,0
у тому числі заміські парки, пляжі, гідропарки, лісопарки, колективні сади	7,0	5,0
У зональній зоні ГСНМ (у радіусі односторонньої транспортної доступності міста-центру)		
у тому числі:	5,0	5,0
рекреаційні ліси	2,0	2,0
лісомисливські угіддя	3,0	3,0
<i>Тривала рекреація</i>	40,0	40,0
У межах ГСНМ (у радіусі двосторонньої транспортної доступності міста-центру):	31,0	33,0
організована рекреація і санаторне лікування	6,0	6,0
у тому числі:		
бази відпочинку підприємств для дорослих і сімейних з дітьми	1,6	1,6
піонерські табори	2,5	2,5
оздоровчі табори для старшокласників	0,8	0,8
літні дачі дитячих садів-ясел	1,0	1,0
санаторії	0,1	0,1
неорганізована рекреація	25,0	27,0
у тому числі:		
у населеному пункті	10,0	14,0
на дачах, в колективних садах, у селі	10,0	8,0
автотуризм і неорганізований відпочинок	5,0	5,0
За межами ГСНМ:	9,0	7,0
організована рекреація і санаторне лікування	4,6	4,6
у тому числі:		
будинки відпочинку, пансіонати	3,9	3,9
туристські установи, санаторії	0,2	0,2
піонерські табори	0,5	0,5
неорганізована рекреація	4,4	2,4
у тому числі:		
неорганізований відпочинок	1,2	0,7
інші види	2,5	1,3



Таблиця 8.7. Прогноз сезонних змін потреби в рекреаційному обслуговуванні

Види і форми відпочинку	Відносна потреба в різних формах зимового відпочинку до потреби в літньому відпочинку, %
У будинках відпочинку і пансіонатах	90
У пансіонатах для відпочинку батьків з дітьми	45
У туристських закладах	90
Додатково в кінці тижня в закладах туризму	95
На базах відпочинку	10
Додатково в кінці тижня на базах відпочинку	10
У дитячих оздоровчих таборах	35
Додатково в кінці тижня в дитячих оздоровчих таборах	44

8.2.6. Природоохоронне і рекреаційне оцінювання природних ресурсів та пропозиції щодо їх використання

Комплексне оцінювання землекористування. Оцінювання земель може бути зокремленим або комплексним. Зокремлене оцінювання проводять в інтересах одного виду використання земель, а загальне — всіх можливих видів господарського використання. Тобто оцінюється придатність земель для найефективнішого використання з погляду суспільства.

Комплексне оцінювання території в техніко-економічному обґрунтуванні — це порівняльне оцінювання окремих ділянок землі за комплексом природних і антропогенних чинників, які впливають на певне функціональне призначення цих ділянок у складі національного природного парку порівняно з іншими напрямками використання. В техніко-економічному обґрунтуванні завдання комплексного оцінювання земель різного призначення зумовлені проблемами, які вирішуються на цій стадії передпроектних робіт і полягають у тому, щоб:

- ♦ виявити властивості території, які обмежують і ускладнюють розвиток природоохоронних, оздоровчих, наукових, рекреаційних, історико-культурних природних комплексів та об'єктів;

- ♦ знайти територіальні ресурси для встановлення диференційованого режиму охорони, відтворення та використання природних комплексів та об'єктів;

- ♦ визначити види та режими господарської діяльності на території парку.

Комплексне оцінювання земель національних природних парків проводять за природними і антропогенними чинниками. До природних чинників належать: фізико-геологічні, ґрунтово-рослинні, кліматичні умови, водні, лісові, мінерально-сировинні ресурси та ін.



Антропогенними чинниками є: забезпеченість території транспортними та інженерними мережами і спорудами; транспортна доступність місць відпочинку і туризму, адміністративно-господарських і культурних центрів; санітарно-гігієнічні умови і вимоги охорони природи; архітектурно-ландшафтні переваги (рис. 8.1).

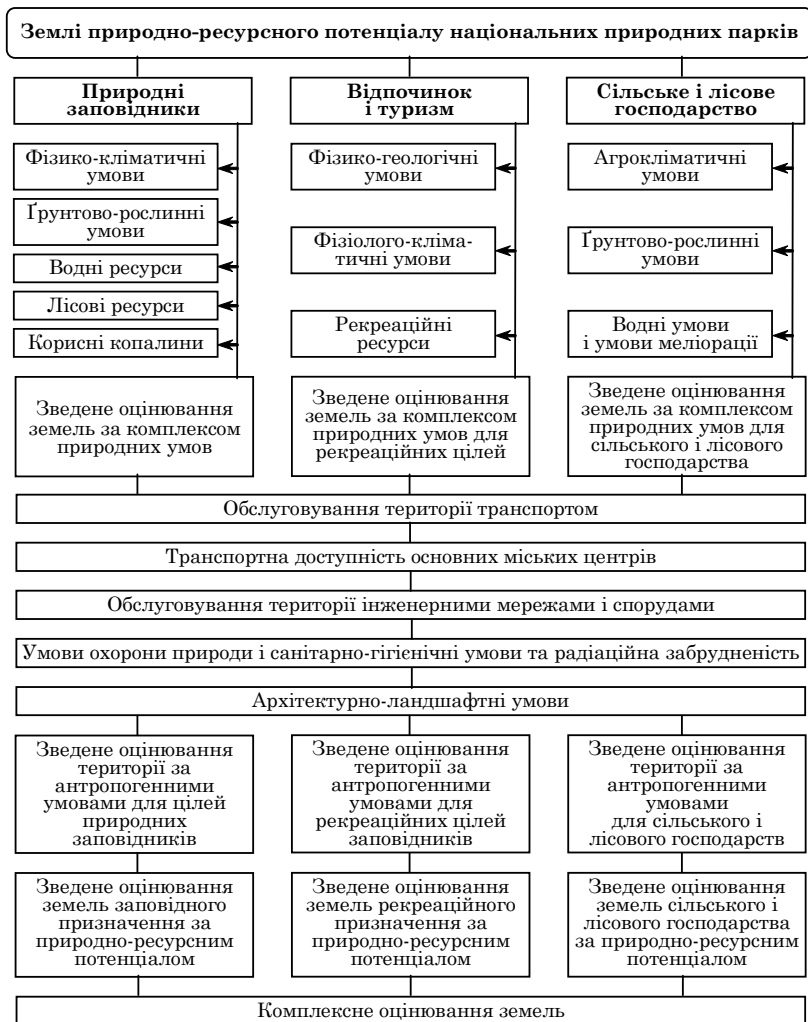


Рис. 8.1. Склад і послідовність робіт, пов'язаних із комплексним оцінюванням земель природно-ресурсного потенціалу національних природних парків



Комплексне оцінювання земель різного призначення можна проводити на основі простого і диференційованого бального, вартісного і змішаного оцінювання. Найточніше — вартісне оцінювання, яке ґрунтується на визначенні понесених суспільством витрат на освоєння (відтворення) земельних ділянок, найкращих за природними і антропогенними умовами або за ефективністю господарського використання. За В.П. Руденком, з усіх критично проаналізованих показників (диференційна рента, диференційний дохід, продуктивність витрат, валова продукція, чистий дохід) вартісному комплексному оцінюванню земель найбільше відповідає валова продукція, виражена в одиницях загальнодержавних або (якщо їх немає) регіональних кадастрових цінах.

Кількісне вираження природного ресурсу території (земельної ділянки) визначається його загальною (сумарною) цінністю за всіма напрямками використання. Вона є сумою добутків оціненої споживної вартості одиниці ресурсу на продуктивність ресурсу всієї території, придатного для експлуатації за кожним із напрямів його використання, з урахуванням коефіцієнтів якості. Щоб скоротити трудомісткість обчислень, рекомендується використовувати проіндексовані середні дані по адміністративних районах.

Оцінювання земель рекреаційного призначення та планування їх використання. *Рекреація* — вид діяльності, що здійснюється у вільний від роботи час, пов'язаний із виконанням важливих соціально-економічних функцій, які забезпечують відтворення фізичних і розумових сил і сприяють розширенню духовного багатства людини.

Основні форми рекреаційної діяльності — курортне лікування, оздоровчий відпочинок і туризм. У територіальному плані рекреаційна діяльність — важливий чинник комплексної організації матеріально-просторового середовища проживання людини, що охоплює спеціалізовані території землі з елементами природного й урбанізованого середовища, які в сукупності утворюють територіальні рекреаційні системи різного типу. В національних природних парках можна виділити такі територіально-рекреаційні системи:

- ◆ рекреаційні зони, які поєднують концентровані і деконцентровані форми рекреаційної діяльності і елементи господарської інфраструктури;

- ◆ лінійні елементи — туристські маршрути, транспортні комунікації. Тільки за умови певної територіальної організації й у взаємозв'язку з іншими підсистемами (виробництва, соціально-культурного обслуговування, транспорту тощо) вирішення проблеми відпочинку набуває певної логічної послідовності: від вищих ієрархічних рівнів до нижчих.



Рекреаційна діяльність полягає в розробленні пропозицій щодо рекреаційного освоєння території майбутнього природного парку і формування рекреаційної системи, яка здатна задовольнити потреби населення в масовому відпочинку, санаторному лікуванні і туризмі сьогодні і на перспективу.

У техніко-економічному обґрунтуванні розглядають найважливіші питання розроблення рекреаційних зон і центрів, кількісні показники (площа і ємність рекреаційних територій, кількість закладів стаціонарного відпочинку і рекреаційного обслуговування) і структура існуючої земельної площі та наміченої на перспективу системи рекреації. В техніко-економічному обґрунтуванні подають дані з розміщення і загального обсягу закладів рекреаційного профілю (із зазначенням їх кількості і профілю) диференційовано: для обслуговування місцевого населення і для обслуговування відпочивальників зовнішніх, прилеглих районів і областей.

Процес розроблення цього питання охоплює такі етапи:

1. Аналіз сучасного рівня рекреаційного освоєння, який містить:

- ◆ аналіз мережі, яка склалася, закладів відпочинку, туризму, санаторного лікування;

- ◆ визначення рівня фактичної забезпеченості населення місцями в закладах відпочинку;

- ◆ порівняння рівня фактичної забезпеченості з нормативними даними;

- ◆ складання характеристик основних закладів відпочинку із зазначенням їх профілю, місткості, місцезнаходження, відомчої приналежності, відповідності вимогам комфортності і капітальності споруд.

2. Комплексне оцінювання рекреаційного потенціалу майбутнього парку проводять на основі комплексного оцінювання і функціонального зонування території, яке передбачає:

- ◆ виявлення і конкретизацію функції зон рекреаційного і вивчення характеру їх сучасного використання;

- ◆ вивчення природно-кліматичних умов (клімат, рельєф, гідрографічна мережа, рослинність, радіаційна забрудненість) і проведення функціонального зонування територій, придатних для організації масового відпочинку з урахуванням природоохоронних вимог;

- ◆ оцінювання можливостей освоєння окремих територій і вилучення їх із числа територій, непридатних для рекреаційного будівництва;

- ◆ оцінювання територій за ступенем унікальності рекреаційних ресурсів і ступенем привабливості земельних ділянок з метою організації різних видів відпочинку, туризму, екскурсійної діяльності;

- ◆ визначення рівнів соціально-культурного та історико-культурного потенціалу центрів туризму і відпочинку, які входять до складу рекреаційних зон;



♦ вивчення умов транспортної доступності і зручностей руху від місць формування потоку відпочивальників до місць відпочинку.

3. Визначення потреби населення в земельних ділянках і місцях закладів відпочинку на розрахунковий термін і насамперед освоєння, яка враховує:

♦ запити основних демографічних груп населення в усіх видах лікування, відпочинку, туризму в умовах тривалого і короткого відпочинку (табл. 8.8);

♦ специфіку регіональних особливостей (Карпат, Придністров'я та ін.);

♦ можливості резервування на перспективу земель рекреаційного призначення для організації зон масового відпочинку регіонального, державного і міждержавного значення;

♦ ступінь необхідності і доцільності створення на території парку місць відпочинку.

Таблиця 8.8. Визначення потреби в місцях відпочинку, туризму

Об'єкти та установи відпочинку	Орієнтовне значення нормативу	
	Перша черга освоєння	Розрахунковий термін
А. Санаторне лікування (санаторії та санаторні комплекси), кількість ліжок на 1000 чол. постійного населення	3,0 – 3,5	3,0 – 3,4
Б. Оздоровчий відпочинок (тривалий), кількість місць на 1000 чол.		
1. Комплекси відпочинку і пансіонати	2	8
2. Туристські бази	5	9
3. Мотелі	2	2,5 – 3,0
В. Сезонний відпочинок, кількість місць на 1000 чол.		
1. Комплекси баз відпочинку, літні містечка	2	8 – 10
2. Кемпінги	5	9
3. Дитячі оздоровчі табори	10	40
Г. Короткочасний відпочинок		
1. Заміські бази відпочинку, турбази вихідного дня, кількість місць на 1000 чол.	82	122
у тому числі:	10	10
установи з нічлігом		
установи без нічлігу	72	112
2. Площі відкритих просторів, які використовують для відпочинку, м ² /чол.:		
лісопарки	50 – 200	—
лугопарки	—	—
гідропарки	—	—
обладнані пляжі	5	7 – 8



4. Визначення місткості рекреаційної зони на основі ландшафтного зонування передбачає:

♦ порівняння рекреаційних навантажень, які пропонуються, з орієнтовними показниками допустимого навантаження на природний ландшафт за біоекологічним (за стійкістю біоти природного комплексу), технологічним (який відповідає фізичним і гігієнічним вимогам до ландшафту) і психологічним (який ґрунтується на вимогах рекреаційних оздоровлень від психологічного комфорту) критеріями (табл. 8.9);

Таблиця 8.9. Нормативи гранично допустимого рекреаційного навантаження на типи природного ландшафту за різними критеріями його визначення

Нормативний компонент ландшафту та вид його використання	Значення допустимого рекреаційного навантаження за різними критеріями його визначення		
	біоекологічним	технологічним (функціональним)	психологічним
Лісонасадження (для прогулянок), чол./га:			
сосновий ліс на дуже сухих ґрунтах	0,5 – 1,0	—	0,5 – 1,0 (у середньому на всі типи лісу)
хвойний ліс на сухих ґрунтах	1 – 2	—	—
мішаний і листяний сухий ліс	2 – 3	—	—
ліси на багатих ґрунтах	3 – 5	—	—
Луки (для прогулянок), чол./га:			
суходільні та інші сухі луки	5 – 10	—	—
низовинні, заплавні та інші луки з нормальним зволоженням	10 – 20	—	—
Пляжі (для сонячних ванн), чол./га:			
природні пляжі	—	1000 – 1700	100 – 200
надводні аеросолярії	—	2500 – 3000	—
Акваторії (для купання, чол./га):			
озера й річки	—	500 – 600	100 – 200
те саме, для катання на весельних човнах, 2 чол. на 1 човен	—	2 – 5	0,2 – 0,5
те саме, для катання на моторних човнах і водних лижах	—	0,5 – 1	0,05 – 0,1
те саме, для парусного спорту	—	1 – 2	—
Берег та прибережна акваторія (для любительського рибальства, чол./км):			
для вилову риби з човна (2 чол. на човен)	—	10 – 20	—
для ловлі риби з берега	—	50 – 100	—



Нормативний компонент ландшафту та вид його використання	Значення допустимого рекреаційного навантаження за різними критеріями його визначення		
	біоекологічним	технологічним (функціональним)	психологічним
Територія для катання на лижах (залежно від лісистості на рівнинах), чол./км	—	2 – 20	—
Територія для розміщення наметових таборів, чол./га:	—		
для глибинних ділянок	—	250 – 300	15 – 30
для прибережних ділянок	—	300 – 400	50 – 100

Примітки: 1. Допускається диференціація зазначених нормативних показників у межах наведених вище значень залежно від специфіки місцевих природних умов.

2. Навантаження на лісонасадження при ухилі рельєфу 3 – 8, 8 – 30 і понад 30° зменшується відповідно на 25, 50 і 100 %.

♦ установлення демографічної, екологічної і психологічної місткості рекреаційних територій (табл. 8.10);

♦ виявлення рекреаційного потенціалу території, а саме — зіставлення величини ресурсів і потреби парку, вибору і формування рекреаційних зон з наступним коригуванням ємності і уточнення їхніх меж (за функціональними і ландшафтними обмеженнями);

♦ диференціація рекреаційних зон на дві групи: спеціалізовані (курортні, туристичні), для яких рекреація має бути визнана провідною економічною функцією; напівфункціональні, в межах яких рекреація розглядається як підгалузь обслуговування об'єктів різного народногосподарського профілю і гарантує задоволення потреб у різних видах відпочинку населення.

Таблиця 8.10. Визначення орієнтовної екологічної місткості рекреаційних територій

Найменування ландшафту, який використовується	Кількість
А. За територіальними ресурсами (з урахуванням допустимих навантажень на природний ландшафт), чол./га:	
лісопарки	15 – 20
лугопарки	До 70
гідропарки	До 50
приміські ліси	До 60
Б. За наявністю акваторій і пляжів, чол./га:	
прибережні, річкові та озерні акваторії	1000 – 2000
прибережні морські акваторії	2000
річкові та озерні пляжі	2000
морські пляжі	2000



Естетичне оцінювання природних ландшафтів і проектування заходів щодо підвищення їх привабливості. Важливим в організації території природного парку є архітектурно-естетична організація, спрямована на збереження і поліпшення естетичних якостей середовища, в якому людина відпочиває.

До основних чинників, які характеризують естетичну організацію території національних природних парків, належать ступінь привабливості й мальовничості ландшафтів і особливості умов їх зорового сприйняття. Це дає змогу провести архітектурно-ландшафтне зонування території, виявити межі ландшафтних одиниць, визначити композиційні осі і доміанти, виявити загальну архітектурно-ландшафтну структуру парку і прилеглих територій і на цій основі визначити основні напрямки заходів, які забезпечують збереження або поліпшення естетичних якостей довкілля.

Основними засобами естетичної організації території є регулювання змін естетичних якостей ландшафтів або умов їх зорового сприйняття. Специфіка і інтенсивність естетичної дії ландшафтів оцінюється:

- ◆ за ступенем перетворення людиною природного середовища;
- ◆ за ступенем однорідності (монотонний, маловиразний естетичний тип ландшафту — дрібнолісся, полонина тощо; мальовничий — естетично виражене поєднання різних компонентів ландшафту; хаотичний — перевантажений різноманітністю; естетично маловиразний тип ландшафту — блідий тощо);
- ◆ за експертними оцінками спеціалістів або за даними соціологічного обстеження, за ступенем естетичної цінності (унікальні, рідкісні, привабливі, малопринавбливі, непривабливі, деградовані);
- ◆ за особливостями і кількістю поєднання основних ландшафтоутворювальних чинників (мальовничих лісів, виразного рельєфу, водойм і водотоків, з урахуванням наявності естетично виразних архітектурних об'єктів або панорам).

Для практичних цілей проектування найбільше значення має оцінювання території за експертними висновками і даними соціологічних обстежень, ступенем перетворення людиною природного середовища, особливостями і кількістю поєднань основних ландшафтоутворювальних чинників. Відповідно до цих чинників естетичну цінність організації території можна диференціювати таким чином:

- ◆ поєднання всіх основних ланок — мальовничих лісів, виразність рельєфу, водойм і водотоків, виразних архітектурних об'єктів і панорам;
- ◆ поєднання двох чинників — рельєфу і лісів; рельєфу і водойм; водойм або водотоків і лісів; виразних архітектурних об'єктів і панорам в поєднанні з лісами або водотоками і водоймами;



◆ наявність будь-якого одного чинника — лісів, рельєфу, водойм і водотоків виразних архітектурних панорам;

◆ відсутність сприятливих в естетичному відношенні ландшафтних чинників — плоскі за рельєфом, безлісові і віддалені від водойм і водотоків території.

Така диференціація дає змогу порівнювати окремі площі, що конкурують між собою, за естетичним критерієм з урахуванням частки території ландшафтів різного рівня цінності (вираженої у відсотках до загальної площі). При визначенні естетичної значущості того чи іншого ландшафту важливо враховувати ступінь його контрастності відносно загального «фону». Слід також зважати на особливу привабливість земельних ділянок, які межують з ландшафтом (лісові галявини, підніжжя гір тощо).

Естетичне оцінювання ландшафтів неможливе без вивчення умов їх зорового сприйняття. Особливу увагу треба приділяти територіям, які відносно частіше потрапляють у поле зору груп людей. Це, як правило, земельні ділянки в просторі, які прилягають до місць масового скупчення людей. Виявлення територій, які найбільше проглядаються, дає змогу вивчити ландшафтну ситуацію в зонах, де найбільш придатні місця для відпочинку і туризму. Тому доцільно визначати (на карті і в натурі) умови сприйняття найбільших і найважливіших об'єктів. Особливості умов зорового сприйняття території диференціюються:

◆ за ступенем «відкритості-закритості» (у лісах, на закритих зниженнях рельєфу);

◆ напіввідкриті (на галявинах лісових масивів);

◆ відкриті (поле);

◆ за візуальною значущістю (із зон масового відпочинку).

Територіальні межі архітектурно-ландшафтного оцінювання мають виходити за межі парку, який проектується, його завдання конкретизуються відповідно до специфіки ситуації. В процесі проектування слід виділяти три послідовних етапи:

1) передпроектний, завдання якого полягає в забезпеченні проєктанта у вихідній інформації. На цьому етапі вивчають специфіку організації території, визначають конкретну мету, територіальні межі проведення архітектурно-ландшафтного оцінювання, виявляють його основні критерії, кількісні та якісні характеристики і диференціацію території за прийнятими показниками;

2) проєктний, на якому формуються і відбираються варіанти проєктного рішення (в тому числі рекомендації щодо архітектурно-ландшафтної організації території) на основі оцінювання, проведеного на попередньому етапі. Проєктні пропозиції щодо архітектурно-ландшафтної організації території використовують у складі комплексного зонування рекреаційної зони;



3) естетичне оцінювання організації території як складова системи архітектурно-ландшафтних центрів, ліній, зон і ділянок. Як центри розглядають майданчики, які розміщені в місцях розкриття панорам, як лінії — туристські маршрути, з яких потім пішоходи можуть спостерігати навколишню панораму. *Видові майданчики* — місця масового огляду, які диференціюють: за особливостями місця розташування (видові майданчики на транспортних магістралях різного значення або на туристичних маршрутах); за рівнем естетичної цінності панорам; за інтенсивністю потоку глядачів (за рік, в пікові періоди). *Лінії* — траси масового огляду, що диференціюються за видами руху (пішохідні, транспортні) та за інтенсивністю потоку пішоходів або пасажирів.

Територіальну структуру мережі центрів і ліній розглядають як каркас архітектурно-ландшафтної структури, яка визначає умови зорового сприйняття ландшафтів. Архітектурно-ландшафтні зони — типи ландшафтів, які диференціюють за їх естетичною цінністю в поєднанні із зонами їх зорового сприйняття, а також трас масового огляду, диференційовані за їх значущістю.

На основі архітектурно-ландшафтної структури розробляють проектні рішення з:

- ♦ формування естетично організованих силуетів і панорам, які сприймаються з основних виділених центрів і трас масового огляду;

- ♦ підтримання естетичних якостей найцінніших із виділених ландшафтів через організацію архітектурно-ландшафтних заповідників, заказників і охоронних зон, реставрації пам'яток архітектури тощо;

- ♦ підтримання і поліпшення умов зорового сприйняття ландшафтів, які є естетичною цінністю, встановленням обмежувальних режимів землекористування в зонах огляду, проведенням заходів щодо відкриття огляду (організація рельєфу, вирубування малоцінних насаджень тощо), зміни місцезнаходження оглядових майданчиків або трас масового огляду на окремих ділянках;

- ♦ обмеження можливостей зорового сприйняття непривабливих і деградованих ландшафтів проведенням заходів щодо закриття огляду (організація лісопосадок, загородження та ін.);

- ♦ рекультиватії деградованих і поліпшення естетичних якостей непривабливих ландшафтів;

- ♦ обліку архітектурно-ландшафтних умов при виборі напрямків організації території ділянок масового відпочинку населення і туризму (розміщення рекреаційних комплексів і зон, формування панорам і силуетів та систем зелених насаджень).

Після цього розробляють черговість виконання робіт.



8.2.7. Обґрунтування основних природоохоронних рішень щодо зміни цільового призначення земель

Цільове використання земель змінюється в порядку затвердження проектів землеустрою органами, які ухвалюють рішення про створення об'єктів природоохоронного призначення. З метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу, відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» № 2456-ХІІ від 16 червня 1992 р., для окремих земельних територій встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання природних ресурсів.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду зберігаються завдяки:

- ◆ встановленню заповідного режиму;
- ◆ організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів;
- ◆ проведенню комплексних досліджень з метою розроблення наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- ◆ додержанню вимог щодо охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розроблення проектної і проектно-планувальної документації, землеустрою, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз;
- ◆ запровадженню економічних важелів стимулювання їх охорони тощо.

Територія природних парків визначається за ступенем збереження екосистем, можливим рівнем рекреаційного навантаження, різноманітністю фізико-географічних умов, віддаленістю від населених пунктів тощо. Природний парк державного значення має займати в середньому від 10 до 100 тис. га, природні парки місцевого значення доцільно організовувати із розрахунку 0,1 га на одного жителя області. Доцільно, щоб на охоронні території всіх видів припадало не менше ніж 30 % території парку. Всі охоронні території повинні мати охоронні зони, в яких встановлюється певний режим землекористування.

Землі заповідників повністю вилучаються з господарського користування та іншої діяльності, яка порушує їх режим як на території самого заповідника, так і в межах встановленої навколо нього охоронної зони.

До комплексу заходів щодо охорони важливих компонентів ландшафту, який забезпечує естетичну цінність, входять:

- ◆ рекультивация порушених земель;
- ◆ приведення в порядок смуг відведення, примігистральних та інших територій;



♦ створення належних умов панорамного огляду місцевості при переміщенні.

Основними завданнями охорони рослинності є:

♦ аналіз стану природної рослинності, виявлення видів рослин, які підлягають охороні, виявлення зон з особливими екологічними умовами (підвищеного антропогенного навантаження);

♦ виявлення диспропорції й недоліків у системі лісовідновлення.

Збереження цінних, рідкісних і тих, які зникають, видів рослин забезпечується комплексом заходів правового і біологічного характеру:

♦ раціональним використанням флори і боротьбою з браконьерством;

♦ заборонаю збирання і псування рідкісних і тих, які зникають, видів рослин;

♦ створення заказників.

Система заходів щодо боротьби зі шкідниками лісів передбачає біологічні, хімічні та інтегровані методи, а також лісогосподарські заходи.

Пожежна небезпека збільшується в місцях масового відпочинку населення, вздовж доріг тощо. Тут проводять профілактичні заходи.

Завдання охорони тваринного світу складається з:

♦ виявлення основних проблемних ситуацій і ареалів на основі проведених обстежень і аналізу та прогнозу стану тваринного світу і складу фауни;

♦ розроблення рекомендацій щодо підтримання максимально можливого видового і ценотичного різноманіття екосистем, що забезпечує збереження генофонду (під максимально можливим розуміють комплекс видів і асоціацій, які історично склалися на певній території і максимально використовують її екологічну місткість);

♦ розроблення пропозицій щодо раціонального використання ресурсів тваринного світу.

Заходи з охорони природних біоценозів, а також конкретних видів тварин та їх відтворення, поділяють на організаційні, проектно-вишукувальні і біотехнічні.

Організаційні заходи передбачають цілий комплекс рекомендацій, обмежень і заборон, які регламентують строки, способи, масштаби і місця полювання, вилову риби та ін.

Проектно-вишукувальні заходи полягають у зонуванні (організації) території з основних видів використання біологічних ресурсів і містять пропозиції щодо організації мисливських, звірівничих, рибницьких господарств, а також заповідників і заказників. Першорядну роль відіграють заповідники і заказники, в яких зберігається весь комплекс умов, що забезпечують нормальне існування і охорону видів та асоціацій тварин.



Біотехнічні заходи поділяють на дві категорії: 1) зі збереження і збільшення місткості угідь; 2) з надання прямої допомоги тваринам і поліпшення їх якісних характеристик.

Цільове використання земель рекреаційного призначення визначається на основі класифікації придатності їх для таких цілей. Класифікацію земель щодо їх використання для цілей відпочинку населення і відтворення природної фауни здійснюють на землях, придатних і непридатних для сільського та лісового господарств. Вона дає можливість визначити, якою мірою ці землі можна використовувати для відпочинку населення. Придатність земель для організації зон відпочинку визначається якістю певних видів рекреаційних ресурсів, використання яких не погіршує довкілля. Якість земель, які використовуються в рекреаційних цілях, можна виміряти кількістю днів, упродовж яких відпочивальники використовують одиницю земельної площі для відпочинку. Отже, придатність земель розрізняють за інтенсивними і екстенсивними формами відпочинку. При інтенсивних формах відпочинку відносно більша кількість людей може перебувати на одиниці території, тоді як екстенсивна форма відпочинку потребує відносно більших територій на одну людину.

Метою класифікації є визначення якості і кількості земельних ресурсів, які можна використати в цілях відпочинку. Залежно від можливої інтенсивності використання в цілях відпочинку виділяють сім класів земель.

Клас I. Землі можна високоактивно використовувати в рекреаційних цілях упродовж року для однієї або кількох інтенсивних форм відпочинку (популярні ландшафти або схили гір, хвойні ліси).

Клас II. Землі можна високоактивно використовувати впродовж року для однієї або кількох форм відпочинку.

Клас III. Землі можна помірно активно використовувати для відносно інтенсивних форм відпочинку.

Клас IV. Землі придатні для середньоактивного використання впродовж року при екстенсивних формах відпочинку.

Клас V. Землі придатні для середньонизького використання впродовж року при екстенсивних формах відпочинку.

Клас VI. Землі придатні для низького використання впродовж року при екстенсивних формах відпочинку.

Клас VII. Землі практично неможливо використовувати в рекреаційних цілях.

Крім класів, у цю класифікацію введено підкласи, які характеризують вид можливого використання земель: джерела лікувальних вод; райони для створення сучасних гірськолижних центрів; райони хвойних лісів для створення оздоровчих центрів; землі, вкриті приквальною рослинністю; історичні місця і місця доісторичних розко-



пок; території, придатні для організації кемпінгів у гірських районах; райони, які можна використати для насолоди цікавими формами рельєфу; невеликі водойми і гірські річки; території, підготовлені для відпочинку сімей або інших видів рекреаційного використання (туристичні або мисливські будиночки); райони, які використовують для спостережень у природних умовах за гірськими тваринами; райони різних культурних ландшафтів, які цікаві з соціальної, лісгосподарської, сільськогосподарської точок зору; райони з різноманітним рельєфом, які можна використати для пішохідного туризму, вивчення природи або які становлять інтерес з естетичного погляду; вдалі місця спостереження за краєвидом; різні чинники, які можна використати для цілей відпочинку; береги річок, придатні для пляжів; постійні місця відпочинку в приміських зонах.

При створенні рекреаційного комплексу в складі парку проводять інвентаризацію земельних ресурсів на предмет їх природної придатності для цих цілей згідно з наведеною класифікацією.

Для визначення першочергових заходів з охорони і використання природних ресурсів парку й прилеглих землекористувачів, своєчасного врахування екологічних чинників при визначенні цільового призначення земель проводять інженерно-екологічне зонування території, щоб виявити найнесприятливіші (критичні), несприятливі, обмежено сприятливі і сприятливі земельні ділянки з метою охорони навколишнього природного середовища. Інженерно-екологічні зони одержують інтеграцією покомпонентних схем (після їх суміщення одна з одною) і спеціальних аналітичних схем, які характеризують геохімічну активність ландшафту і його стійкість до фізичних навантажень, а також локалізацію антропогенних навантажень. Загальні критерії виділення інженерно-екологічних зон наведено в табл. 8.11.

Результати інженерно-екологічного зонування використовують у двох напрямках — як складову інформації про землі при визначенні їх цільового призначення і при оцінюванні екологічних проблем, які виникають на певних територіях (при виявленні проблемних ситуацій, просторової локалізації природоохоронних або протиерозійних заходів, визначенні черговості їх виконання). Під *проблемною ситуацією* розуміють такий локальний стан довкілля або його окремих компонентів і чинників, які в гірший бік відрізняються від нормативних. Гострота проблемної ситуації визначається на основі експертного оцінювання.

На завершальному етапі вирішення цього питання розробляють систему природоохоронних заходів, які характеризуються комплексністю, спеціалізацією і цільовою направленістю. Основні принципи охорони і використання різних видів пам'яток природи, історії і культури полягають у наступному:



Таблиця 8.11. Критерії і виділення інженерно-екологічних зон, рекомендований напрям господарського використання земель

Інженерно-екологічні зони (по варіантах)	Стан компонентів природного середовища			Рекомендований режим використання земель
	Водний басейн	Ґрунтово-рослинний покрив	Лісові ресурси	
Найнесприятливіша (критична)				Повне обмеження зростання і стабілізація антропогенних навантажень по всій території зони. Проведення широкого комплексу природоохоронних заходів у першу чергу
1				
2	Н	Н	Н	
3	Н	Н	О або С	
4	С	Н	Н	
	О або С	О або С	Н	
Несприятлива (Н)				Обмеження зростання і стабілізація антропогенних навантажень на компоненти природного середовища, які перебувають у незадовільному стані. Проведення природоохоронних заходів у другу чергу
1	Н	О або С	О або С	
2	О або С	Н	Н	
3	О або С	О або С	Н	
4	Н	Н	О або С	
Обмежено сприятлива (О)				Стабілізація антропогенних навантажень на елементи середовища, які перебувають у найважчих умовах. Застосування до них першочергових заходів
1	О	О	С	
2	О	С	О	
3	С	О	О	
Сприятлива (С)				Обмеження антропогенних навантажень не потрібне (за винятком охоронних зон). Природоохоронні заходи проводять за потребою
1	С	С	С	
2	О	С	С	
3	С	О	С	
4	С	С	О	

Розділ 8. Техніко-економічне обґрунтування організації території земель природно-заповідного фонду ...

♦ об'єкти для охорони, а також будь-які заходи з охорони та їх використання слід вибирати з урахуванням цінності пам'яток природи, історії і культури, місця в розвитку культури, композиційної ролі, естетичності довкілля і сучасного стану;

♦ збереження пам'яток природи, історії і культури передбачає врахування впливу природно-кліматичних і антропогенних дій, і пов'язані з цим збитки мають бути зведені до мінімуму;

♦ система охорони і використання пам'яток має бути комплексною, тобто поєднувати інтереси охорони пам'яток і потреби сучасного соціально-економічного розвитку, враховуючи, що із господарського використання вилучаються значні площі земель.

Розроблення підрозділу охоплює такі етапи:

♦ вивчення пам'яток природи, історії і культури та їх довкілля на землях природного парку і прилеглих територіях;



- ◆ складання переліку пам'яток і їх класифікація з метою охорони і використання;

- ◆ розроблення пропозицій щодо створення системи охорони і використання пам'яток відповідно до основних принципів охорони.

На аналітичному етапі розроблення підрозділу потрібно найповніше ознайомитися з наявними матеріалами державних органів охорони пам'яток природи, історії і культури археологічних і етнографічних експедицій, краєзнавчих музеїв, архівів, місцевих товариств охорони пам'яток. Наступний етап — обстеження в натурі всіх виявлених пам'яток. При цьому вивчають можливості одночасної охорони природних ландшафтів, збереження яких є необхідною умовою збереження пам'ятки. Найважливіше значення мають такі дані про пам'ятки:

- 1) вид пам'ятки, характер її першочергового значення, вік;
- 2) ступінь збереження і характер сучасного стану;
- 3) цінність пам'ятки (історична, наукова, художня, естетична, екологічна та індивідуальна);

- 4) композиційна роль у природному ландшафті, ступінь збереження зв'язків з ландшафтом і самого ландшафту;

- 5) умови зорового сприйняття пам'ятки, її доступність і близькість до основних транспортних ліній, баз відпочинку, санаторіїв, туристичних комплексів тощо;

- 6) характер навколишнього природного середовища і ступінь його реального або потенційного впливу на пам'ятку.

Пропозиції щодо просторової організації охорони і використання пам'яток природи, історії і культури полягають у:

- ◆ складанні і погодженні з державними органами охорони пам'яток карти-схеми їх розміщення на території природного парку і прилеглих землях;

- ◆ розробленні рекомендацій щодо розвитку соціально-культурних і господарських функцій у зонах зосередження пам'яток;

- ◆ встановленні меж зон охорони пам'яток і виробленні пропозицій щодо режиму утримання територій, які охороняються. Середині зон охорони виділяються підзони регулювання можливого будівництва і охорони природного ландшафту. Підзони охорони природного ландшафту диференціюються за допустимими навантаженнями і видами антропогенних дій.

Розробляючи пропозиції щодо використання пам'яток природи, історії і культури, потрібно правильно визначити нову функціональну роль земельних ділянок, де вони розміщені, з узгодженням цілісної системи природного парку. Форма використання пам'яток природи, історії і культури має відповідати таким вимогам:

- ◆ нова функціональна структура повинна вкладатися в просторову структуру пам'ятки і природного парку;



◆ нова функція не повинна негативно впливати на збереження пам'ятки;

◆ між новою функцією і художньо-естетичними якостями не повинно виникати невідповідності.

На заключному етапі планують обсяги і послідовність реставраційних та інших робіт, пов'язаних із охороною та виконанням нової функції пам'ятки.

8.2.8. Обґрунтування розвитку природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних, естетичних та інших природних комплексів і об'єктів

У межах перспективного соціального планування народного господарства регіону, як і України в цілому, визначають три ступені територіальних соціальних проблем:

1) підвищення рівня життя населення, виходячи із умов соціально-економічного стану держави;

2) створення матеріальної бази для вирівнювання територіальних відмінностей у сфері соціального розвитку, а саме формування соціально-економічної інфраструктури, яка відповідала б спектру потреб;

3) цілеспрямований розвиток таких співвідношень у рівні життя населення, які забезпечили б оптимальні умови для розв'язання економічних проблем з урахуванням територіальних особливостей.

Основна мета цього підрозділу полягає у визначенні раціонального масштабу розвитку суспільних відносин щодо організації охорони і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, відтворення їх природних комплексів для підвищення працездатності, здоров'я і культурно-естетичного рівня населення, тобто виконання соціальної проблеми третього ступеня. Для досягнення поставленої мети потрібно:

◆ зробити кількісний і якісний аналіз розвитку оздоровчих галузей у регіоні за кілька років, стану природоохоронної справи;

◆ виявити тенденції впливу різних чинників на рівень життя населення, його здоров'я і побудувати необхідні формалізовані залежності;

◆ зіставити нормативи потреби рекреаційних ресурсів із їх наявністю і обсягом;

◆ обґрунтувати цільові орієнтири і прогноз розвитку природоохоронних, рекреаційних, естетичних та інших комплексів і об'єктів;

◆ визначити розміри відповідних основних фондів, капітальних вкладень, обсяги будівельно-монтажних робіт, потрібних для створення природного парку;

◆ дати синтез гіпотез і визначити діапазон найвірогідніших рішень у сфері прогнозу перспектив розвитку індустрії оздоровлення і відпочинку населення.



По науково-дослідних об'єктах розглядають проблеми розвитку і розміщення стаціонарів моніторингу навколишнього природного середовища, який є системою спостережень, збирання, оброблення, передавання, збереження та аналізу інформації про стан навколишнього природного середовища, прогнозування його змін та розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття управлінських рішень.

На території національних природних парків спостерігають за:

- ◆ станом і забрудненістю поверхневих вод;
- ◆ станом ґрунтів і рослинного покриву;
- ◆ станом лісів;
- ◆ станом фауни парку;
- ◆ станом ландшафтів;
- ◆ станом пам'яток природи, історії і культури;
- ◆ станом і змінами у рекреаційних ресурсах.

Організація і ведення моніторингу навколишнього природного середовища на території парку полягає в:

- ◆ розробленні (визначенні) переліку показників для діагностики стану довкілля;
- ◆ визначенні мережі пунктів контролю (ПК) і точок спостереження за раціональним використанням і охороною природних ресурсів;
- ◆ визначенні територій (ділянок), які потребують ведення оперативного (кризового) моніторингу природних ресурсів;
- ◆ нанесенні даних моніторингу довкілля на картографічні матеріали і вироблення управлінських рішень;
- ◆ розробленні техніко-економічної обґрунтування витрат на організацію і ведення моніторингу.

По всіх комплексах та об'єктах розробляють схеми розвитку будівництва і капітальних вкладень.

8.2.9. Інженерно-технічне облаштування території

Транспортні системи, які обслуговують населені пункти в межах розміщення природного парку, є одночасно і його транспортною системою. У цьому підрозділі висвітлюються такі питання:

- ◆ загальна характеристика сучасного стану транспортної мережі регіону, який обслуговуватиме парк на його території;
- ◆ аналіз і оцінювання транспортної забезпеченості території, доступності основних центрів проживання населення;
- ◆ виявлення проблем і недоліків в організації транспортних зв'язків із урахуванням перспективи розвитку рекреаційної зони парку;
- ◆ розроблення проектних пропозицій щодо формування єдиної транспортної системи обслуговування потреб природного парку.



Розроблення пропозицій щодо комплексного і раціонального використання енергетичних ресурсів на території парку і складання принципової схеми її енергопостачання, яке забезпечує потреби оздоровчих об'єктів і виробництва на першу чергу і розрахунковий період, передбачає:

- ◆ дати характеристику енергоресурсів, енергетичної мережі і системи території парку та прилеглих територій;
- ◆ виявити недоліки і диспропорції в існуючій структурі енергопостачання, в енергетичному господарстві і визначити шляхи їх усунення;
- ◆ розрахувати енергоспоживання на першу чергу і на розрахунковий період;
- ◆ скласти енергетичні баланси;
- ◆ розробити пропозиції щодо енергопостачання зон масового відпочинку населення, об'єктів лісового і сільського господарств та виробничої зони парку.

Пропозиції щодо раціонального і комплексного використання водних ресурсів парку, а також рекомендації з водопостачання і утилізації відходів зон масового відпочинку населення передбачають:

- ◆ задоволення потреб відпочивальників і туристів водою нормативної якості;
- ◆ ефективне знезараження і утилізація господарсько-побутових стоків;
- ◆ забезпечення економічної і екологічної ефективності проектних водогосподарських заходів.

Усі ці завдання розв'язують у такій послідовності:

- ◆ проводять аналіз водних ресурсів, який полягає в оцінюванні природних і прогнозних експлуатаційних ресурсів поверхневих і за потреби підземних вод і в оцінюванні території за умовами водозабезпечення і водовідведення;
- ◆ характеризують найважливіші існуючі водогосподарські системи і споруди в зоні природного парку, виявляють їх недоліки і диспропорції у водозабезпеченні і водовідведенні, вивчають можливості їх використання для соціально-культурних об'єктів парку;
- ◆ за вихідними даними підрозділів (розвиток природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних та інших природних комплексів і об'єктів; розвиток підприємств суміжних галузей з використання сільськогосподарських і лісгосподарських угідь) визначають обсяги водоспоживання і стічних вод на першу чергу і розрахунковий період;
- ◆ розробляють принципові схеми водопостачання і водовідведення для зон масового відпочинку населення і виробничих;
- ◆ обґрунтовують доцільність структури водопостачання і водовідведення і складають орієнтовний водогосподарський баланс із ура-



хуванням розподілу водних ресурсів і їх охорони від забруднення та виснаження.

8.2.10. Розвиток землекористування суміжних галузей

Із створенням національного природного парку змінюється цільове призначення (використання) земель. Тому на території парку лісове і сільське господарства набувають статусу допоміжних галузей, господарська діяльність в яких здійснюється з дотриманням вимог щодо охорони природних ресурсів. Зокрема, в заповідній зоні забороняється порушувати ґрунтовий покрив і гідрологічний режим, розробляти корисні копалини, руйнувати геологічні відшарування, застосувати хімічні засоби, всі види лісокористування, заготовляти кормові трави, лікарські та інші рослини, квіти, насіння, очерет, випасати худобу, виловлювати і знищувати звірів і птахів тощо. В рекреаційній зоні не дозволяються рубки лісу головного користування, промислове рибальство й мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони.

У підрозділі обґрунтовується переорієнтація цих галузей і розвиток інших, які не зумовлюють зниження рекреаційної цінності території парку.

8.2.11. Природоохоронні заходи

У функціональному відношенні система природоохоронних заходів складається з таких заходів:

- ◆ гігієнічних, які забезпечують нормативну базу і контроль за довідками на рівні гігієнічного моніторингу;
- ◆ технологічних, які гарантують локалізацію, очищення тощо відходів, запровадження безвідходних технологій;
- ◆ біологічних, які виконують компенсаторну роль в екосистемі «Земля» і спрямовані на відтворення біологічних ресурсів та охоплюють лісобоагротехнічні та інші заходи;
- ◆ інженерних (насамперед інженерної підготовки території), які сприяють стабілізації навколишнього природного середовища (гидротехнічні тощо);
- ◆ земельпорядних, які забезпечують просторовий базис системи, яка сприяє раціональному перерозподілу антропогенних навантажень по території і, отже, є інтегруючою основою системи природоохоронних заходів у цілому;
- ◆ організаційних, які передбачають заходи щодо реалізації проектних пропозицій з охорони довкілля, створення управлінських структур, матеріально-технічне забезпечення тощо.



Розроблення системи природоохоронних заходів починається після виявлення проблемних ситуацій, у межах яких формуються мікросистеми цих заходів, оскільки ліквідувати її можна різними способами (із розробленням кількох варіантів). Після оцінювання ефективності кожного варіанта (способу) із них вибирають базовий (основний), який є основою проекту природоохоронних заходів. Після цього здійснюють кінцеве узгодження цілей з ресурсами.

8.2.12. Техніко-економічні показники

Показники, отримані в процесі розроблення техніко-економічного обґрунтування, зведено в табл. 8.12. Вони характеризують проектні рішення щодо створення або внесення змін у відповідний об'єкт землеустрою.

Таблиця 8.12. Техніко-економічні показники обґрунтування створення національного парку

Показник	Кількість	
	На час складання ТЕО	За ТЕО
Територія парку, тис. га у тому числі: по категоріях земель: сільськогосподарського призначення природоохоронного призначення рекреаційного призначення лісового фонду водного фонду по землекористувачам: національного парку державних лісгосподарських підприємств колективних сільськогосподарських підприємств Лісистість території, % Склад земельних угідь, тис. га: рілля сіножатей пасовищ Всього: сільськогосподарських угідь лісів чагарників боліт під водою під дорогами і прогонами під будівлями Всього земель Землі у власності, тис. га: державній колективній приватній		



Продовження табл. 8.12

Показник	Кількість	
	На час складання ТЕО	За ТЕО
Землі функціонального призначення, тис. га: заповідна зона зона регульованої рекреації зона стаціонарної рекреації господарська зона Гранично допустимі рекреаційні місткості, тис. чол. із них: 1-го етапу у тому числі: заклади туризму і відпочинку екскурсантів Оцінювання природно-ресурсного потенціалу, млн грн: рекреаційного лісового водного Транспорт Енергопостачання Водопостачання Капітальні вкладення		



Контрольні запитання і завдання

1. Склад і зміст техніко-економічних обґрунтувань. **2.** Методика розроблення техніко-економічного обґрунтування створення національних (регіональних) природних парків. **3.** Показники оцінювання природних умов і ресурсів при розробленні техніко-економічного обґрунтування створення національних (регіональних) природних парків. **4.** Методика оцінювання структури використання земельних ресурсів. **5.** Методика оцінювання використання земель лісового фонду в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **6.** Методика оцінювання стану та пропозиції щодо використання земель сільськогосподарського призначення в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **7.** Методика оцінювання землекористування об'єктів туризму, відпочинку, санаторного лікування в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **8.** Методика природоохоронного і рекреаційного оцінювання природних ресурсів та розроблення пропозицій щодо їх використання в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **9.** Методика комплексного оцінювання землекористування в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **10.** Методика оцінювання земель рекреаційного призначення та зміст планування їх використання в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **11.** Методика естетичного оцінювання природних ландшафтів і проектування заходів щодо підвищення їх привабливості в техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків.



парків. **12.** Який порядок обґрунтування основних природоохоронних рішень із зміни цільового призначення земель у техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків? **13.** Який порядок обґрунтування розвитку природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних, естетичних та інших природних комплексів і об'єктів у техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків? **14.** Зміст інженерно-технічного облаштування території у техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **15.** Методика обґрунтування розвитку землекористування суміжних галузей у техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків. **16.** Методика обґрунтування природоохоронних заходів щодо створення національних (регіональних) природних парків. **17.** Зміст техніко-економічних показників у техніко-економічному обґрунтуванні створення національних (регіональних) природних парків.





Частина III

СКЛАДАННЯ ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ

- ◆ Складання проектів установлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень
- ◆ Складання проектів організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення
- ◆ Складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових
- ◆ Складання проектів відведення земельних ділянок



Розділ 9

СКЛАДАННЯ ПРОЕКТІВ УСТАНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО- ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ

9.1. Основні вимоги до складання проектів установлення і зміни меж адміністративно- територіальних утворень

9.1.1. Правові вимоги до проектування землекористування адміністративно-територіальних утворень

За роки земельної реформи відбулися значні зміни у формах власності на землю і формах господарювання на ній. Постійно виникають нові землекористування або впорядковуються існуючі. Нові форми земельних відносин, такі як купівля-продаж, дарування, оренда, успадкування тощо, потребують більш динамічного обігу земель. Диференціація плати за землю в межах населених пунктів і поза їхніми межами, по територіях місцевих рад передбачає чітке встановлення меж адміністративно-територіальних утворень.

Для організації управління на різних регіональних і місцевих рівнях велике значення має інформація про напрями розвитку територій, яка дає змогу при ухваленні рішень всебічно враховувати довгострокові наслідки цих рішень з тим, щоб вони не суперечили інтересам територіальних громад, регіонів і держави в цілому.

Проект встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляють у випадках створення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних утворень. Нині процес створення нових, об'єднання, розподілу тощо адміністративно-територіальних утворень відбувається переважно на рівні або в межах адміністративних районів, у складі яких створюються або змінюються межі сільських (селищних) рад і населених пунктів.

Адміністративно-територіальний устрій України — це територіальна організація нашої країни з розподілом її на адміністративно-територіальні утворення (одиниці), що є частиною її єдиної території, просторовою основою організації й діяльності місцевих органів державної влади й самоврядування. Такий розподіл ґрунтується на засадах єдності й цілісності території держави, поєднання централізації та децентралізації при здійсненні державної влади,



збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів із урахуванням їх історичних, географічних, економічних, екологічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Систему адміністративно-територіального устрою складають адміністративно-територіальні одиниці: села, селища, міста, райони в містах, райони, області, Автономна Республіка Крим. Вони становлять частини території України, що є просторовою базою організації й діяльності місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування.

Територія кожного адміністративно-територіального утворення має свої межі — умовні лінії, що відокремлюють її від інших територій. Їх установлюють і змінюють на підставі проектів землеустрою, розроблених державними та іншими землепорядними організаціями відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Межі не є постійними. З розвитком населених пунктів і збільшенням кількості їх жителів вони можуть змінюватися за рахунок залучення нових земельних ділянок у межі адміністративно-територіальних утворень. Рішення про встановлення й зміну меж районів і міст ухвалює Верховна Рада України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських рад.

Наприклад, у лютому 2002 р. відповідно до постанови Верховної Ради України було змінено межі м. Одеси.

Рішення про встановлення й зміну меж сіл, селищ ухвалюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська і Севастопольська міські ради за поданням районних і сільських, селищних рад.

Межі районів у містах установлюються і змінюються на підставі рішень міських рад, ухвалених за поданням відповідних районних у містах рад. Слід зазначити, що висновки про встановлення й зміну меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст можуть підготувати також місцеві державні адміністрації міст.

Внесення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району в місті не тягне припинення прав власності й користування цими ділянками. Правовий режим таких ділянок можна змінити тільки у разі їх вилучення (викупу), що відбувається відповідно до норм Земельного кодексу України.

Відповідно до проекту Закону України «Про адміністративно-територіальний устрій України» межі адміністративно-територіальних утворень встановлюватимуться: на суші — по характерних точках і лініях рельєфу; на водоймах гідровузлів та інших штучних водойм — відповідно до ліній меж, що проходили на місцевості до їх заповнення; на залізничних і автодорожніх мостах, греблях та ін-



ших спорудах, що проходять через ділянки судноплавних і несудноплавних річок, — по середині цих споруд або по їх технологічній осі незалежно від проходження меж на воді.

Як відомо, населення будь-якої країни зосереджується в межах заселених земельних територій. При цьому земельні ресурси для нього — найважливіший природний засіб життєдіяльності і природна умова життязабезпечення. Водночас вони є просторовим операційним базисом, тобто місцем розташування жителями сільської місцевості й городянами своїх житлових, соціальних, виробничо-господарських, побутових та інших об'єктів.

У Концепції стійкого розвитку населених пунктів, схваленій Постановою Верховної Ради України «Про концепцію сталого розвитку населених пунктів» № 1359 від 24 грудня 1999 р., визначено основні напрями державної політики у сфері подальшого розвитку інфраструктури міст, селищ і сіл, їх планування, благоустрою тощо. При цьому значну роль приділено раціональному використанню і належній охороні земельних ресурсів. Певною мірою Концепція вплинула і на правовий статус заселених земель. У цьому документі їх визначено не як землі населених пунктів, а як землі житлової й громадської забудови. До таких земель належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. На відміну від земельного закону, який діяв раніше, що охоплював відповідні правові режими всіх земель міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів у їхніх межах і не приділяв уваги заселеним землям курортних, робочих, садових і дачних селищ, а також гірських і хутірських селищ, новий Земельний кодекс України закріплює ці землі як категорію земель житлової та громадської забудови, визначаючи таким чином основне цільове, а отже, і пріоритетне їх призначення.

Отже, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують для розміщення об'єктів комунально-побутового й соціально-культурного призначення. При цьому новий Земельний кодекс України не визначає пріоритетність земель житлового будівництва або громадської забудови щодо їх використання. Важливим є те, що ці землі перебувають у межах населених пунктів і використовують переважно для цілей житлового будівництва і громадської забудови.

Порядок визначення меж міст, селищ і сіл через позначення їх межі, тобто встановлення зовнішньої межі, що відокремлює їхні землі від інших категорій земель, у цілому не змінився. Складніше з розмежуванням земельних ділянок усередині меж населених пунктів, що використовуються не тільки для житлової та громадської забудови, а й для задоволення інших індивідуальних потреб насе-



лення. Їх використовують з метою виділення рекреаційних територій для забезпечення масового відпочинку населення, розвитку зв'язаної з цим соціально-культурної інфраструктури, зведення комунально-транспортних об'єктів і прокладання комунікацій, здійснення виробничо-господарської діяльності тощо.

У результаті багатопланового використання земельних ресурсів населених пунктів відбувається «злиття» правових режимів використання різних категорій земель, розташованих у їхніх межах. Безумовно, виділення серед земель населених пунктів земель житлової та громадської забудови унеможливило традиційний «подвійний» розподіл земельних ресурсів на землі населених пунктів (за місцем розташування) та інші землі (за основним їх цільовим призначенням). У новому Земельному кодексі України не визначено, на жаль, конкретні ознаки відмежування земель житлової та громадської забудови від інших категорій земель, що ускладнює дотримання встановленого правового режиму їх використання.

Доречно нагадати, що відповідно до Земельного кодексу України 1970 р., наприклад, землі міст, придатні для найбільш багатопланового використання, поділялися на п'ять груп. Законодавче визначення правового статусу тієї чи іншої групи земель сприяло дотриманню відповідних правових режимів їх використання за цільовим призначенням і забезпеченню правових вимог, запропонованих для їх охорони. За останнє десятиліття використання земель населених пунктів визначається планом земельно-господарського устрою і містобудівною документацією, що ускладнює здійснення контролю за їх використанням за основним цільовим призначенням, не кажучи вже про дотримання природоохоронних вимог при їх відведенні та забудові.

На правовий режим використання земель житловою та громадською забудовою істотно впливає планування розміщення об'єктів індивідуального і громадського житлового фонду, забудова земельних ділянок із виділенням садибних і здійснення безсадибного будівництва.

Згідно із Земельним кодексом України присадибні земельні ділянки в містах, селищах і селах у встановлених розмірах можуть передаватися тільки громадянам і тільки для будівництва й обслуговування житлового будинку, зведення господарських будівель та інших споруд. Це характерно переважно для сільської й селищної місцевості при спорудженні житлових будівель і господарських споруд на землях, що перебувають у приватній власності. У свою чергу, безсадибне розміщення об'єктів житлової забудови відбувається при зведенні багатоквартирних житлових будинків, як правило, у містах. Їх розташовують на землях житлової та громадської забудови державної або комунальної власності, наданих у постійне користування підприємствам, установам і організаціям цих видів власності.



Розглянута категорія земель призначена не тільки для житлового будівництва, а й для громадської забудови. До такої забудови належать громадські будинки, споруди та об'єкти установ освіти й охорони здоров'я, торгівлі і громадського харчування, соціально-культурних установ і підприємств побутового обслуговування, органів місцевого самоврядування тощо. Особливістю правового режиму земельних ділянок, які використовують для зведення й експлуатації об'єктів громадської забудови, є підстава для користування. Це визначається призначенням цих земель для задоволення громадських потреб і публічних інтересів.

Призначення земель житлової та громадської забудови допускає не тільки експлуатацію існуючих будівель і зведення нових будинків і споруд, а й проведення їх капітального ремонту, реконструкції, реставрації, благоустрою території тощо. Тому житлове будівництво і громадська забудова на землях населених пунктів визначають комплексне використання земельних ділянок для формування житлових кварталів, масивів і мікрорайонів у містах та інших населених пунктах.

На правовий режим земель житлової та громадської забудови впливає стан будівель і споруд, залежно від якого земельні ділянки можуть передаватися у власність або надаватися в постійне користування чи оренду. В таких випадках їх надають для зведення, обслуговування й експлуатації будівель і споруд.

У складі земель житлової та громадської забудови в межах населених пунктів особливе місце належить землям, зайнятим іншими об'єктами загального користування, такими як вулиці, провулки, проїзди, дороги, площі, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, цвинтарі, місця знешкодження відходів. Згідно із Земельним кодексом України вони є землями комунальної власності, які не підлягають передачі у приватну власність. Це не виключає права власності держави на такі об'єкти, як будинки і споруди спортивних комплексів, навчальних закладів, органів державної влади, а отже, і на відповідні земельні ділянки в межах населених пунктів.

Характерною ознакою правового режиму земель загального користування в межах міст, селищ і сіл є їх використання на основі як загального землекористування, тобто без закріплення за конкретними землекористувачами, наприклад користування вулицями, провулками, проїздами, дорогами і площами, так і надання в спеціальне користування комунальних підприємств, зокрема для складування, утилізації й знешкодження комунально-побутових відходів. Проте серед різноманіття загального користування землями житлової та громадської забудови існують визначені різновиди правового режиму їх використання. Так, правовий режим використання земельних ділянок, зайнятих зеленими зонами, лісопарками,



гідропарками, набережними і пляжами, відрізняється від правового режиму використання земель, відведених під цвинтарі й знешкодження відходів.

До земель житлової та громадської забудови належать не тільки земельні ділянки, зайняті житловими і громадськими будівлями й об'єктами загального користування, а й ті, які підлягають забудові комунально-побутовими і соціально-культурними об'єктами й спорудами. Вони можуть перебувати в запасі і бути резервом земельних площ для будівництва і благоустрою, зберігаючи статус земель житлової та громадської забудови.

Отже, землі житлової та громадської забудови неоднорідні за своїм складом. У межах населеного пункту вони в комплексі утворюють так звані сельбищні землі, які охоплюють земельні ділянки, зайняті житловими будівлями і громадською забудовою, вулично-дорожніми і транспортно-комунікаційними мережами, а також землі загального користування. Неоднорідність цих земель позначається на правовому статусі земель міст, селищ та сіл і формує комплексний правовий режим використання земель житлової та громадської забудови.

Землі житлової та громадської забудови згідно зі ст. 39 Земельного кодексу України використовують відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови. Проте вимоги, пропонувані до зазначених документів, передбачені не в Земельному кодексі України, а в містобудівних і планувальних законах. Найважливішими серед них є закони від 16 листопада 1992 р. «Про основи містобудування», від 20 квітня 2000 р. «Про планування і забудову територій», від 7 лютого 2002 р. «Про Генеральну схему планування території України» та ін.

У законодавчих актах міститься чимало положень, що дають змогу усвідомити сутність і зміст земельно-правових норм. Так, згідно із Законом України «Про основи містобудування» № 2780-XII від 16 листопада 1992 р. містобудівна документація — це текстові і графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання території. Відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» № 1699-III від 20 квітня 2000 р., передбачається, наприклад, розроблення і затвердження схеми планування забудови територій на місцевому рівні, що визначає потребу в зміні меж населених пунктів з метою розширення земельних площ для містобудівних потреб, зонування території й планування структури її використання, а також доцільність розроблення генеральних планів окремих населених пунктів.

Як зазначалося, систему адміністративно-територіального устрою складають адміністративно-територіальні одиниці: Автономна



Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища й села.

Села, селища, міста та їхні ради, райони в містах становлять первинний рівень адміністративно-територіального устрою. Їхні межі встановлюють і змінюють обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим.

Райони становлять середній рівень адміністративно-територіального устрою і встановлення та зміна їхніх меж є компетенцією Верховної Ради України.

Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь становлять верхній рівень адміністративно-територіального устрою, їхні межі встановлює та змінює Верховна Рада України.

Отже, адміністративно-територіальна одиниця — це частина території України, яка є земельно-територіальною основою для організації та діяльності місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування.

Межами Автономної Республіки Крим, області, району, рад, села, селища, міста, району в місті є умовно замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію республіки, області, району, села, селища, міста, району в місті від інших територій. Їхні межі встановлюються й змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральної схеми, планування території України, схем планування території областей, районів і генеральних планів населених пунктів.

Межі цих територій відрізняються від («юридичних») меж землеволодінь і землекористувань. Це адміністративні межі, в яких здійснюється управління земельними ресурсами. Вони мають кілька порядків:

- 1) межі Автономної Республіки Крим і областей;
- 2) межі районів і міст;
- 3) межі рад, сіл, селищ і районів у містах.

Ці межі частково встановлено, але більшість із них потребують уточнення, змін і кінцевого оформлення та затвердження. Методи встановлення цих меж потребують розроблення.

Отже, територіальний землеустрій з формування меж адміністративно-територіальних утворень — це комплекс соціальних, економічних, правових та технічних дій із визначення, встановлення, відновлення й закріплення на місцевості меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

У зв'язку з цим виникає питання, які землевпорядні дії у сучасних умовах належать до територіального землеустрою з межування земель адміністративно-територіальних утворень? У практиці сучасного землеустрою, в законодавстві застосовують поняття встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень.



Чим відрізняється термін «межування земель» від терміна «встановлення (відновлення) на місцевості меж». Установлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень здійснювалося за процедурою розроблення проектів міжгосподарського землеустрою, а саме затвердження проекту компетентним органом і є юридичним актом, який затверджує економічні рішення.

Водночас взагалі немає землевпорядної процедури визначення, встановлення й закріплення на місцевості меж Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст. Недосконалою залишається така процедура щодо сільських, селищних рад та сільських населених пунктів. Тому насамперед потрібно:

- ◆ розробити відповідно до чинного законодавства класифікацію адміністративно-територіальних утворень (райони, області, населені та ін.);

- ◆ розробити класифікацію територій з особливими режимами використання земель і спеціальних фондів.

При цьому методи межування і межові знаки мають бути різними залежно від рангу об'єкта.

Таким чином, у складі територіального землеустрою слід окремо виділити землевпорядні дії з визначення, встановлення й закріплення меж, які є порядком вище від меж землеволодінь і землекористувань (дод. 3 – 8). Бажано також, щоб адміністративні межі збігалися з природними межами або межами землеволодінь.

Отже, *межування земель — це землевпорядні дії з установлення, зміни, юридичного і технічного оформлення меж та визначення площ адміністративно-територіальних утворень, територій із особливими режимами використання земель, спеціальних земельних фондів, груп землекористувань у єдиній державній системі.*

9.1.2. Умови проектування міського землекористування як основа формування меж міста

Раціональному територіальному розвитку системи сталого землекористування приділяється особлива увага як важливому засобу формування сприятливого середовища проживання людей та ефективного використання природних ресурсів, забезпечення розвитку внутрішніх функціонально-планувальних зв'язків, що сприяють мінімізації середніх витрат часу на відновлення людських ресурсів, пересування населення від місць проживання до місць прикладення праці та максимізації створення валової доданої вартості.

У процесі реконструкції існуючих та формування землекористування нових міст основними завданнями його територіального розвитку є:

- ◆ вибір територій землекористування нового будівництва;



- ♦ визначення регіональних напрямів перспективного розвитку територіального землекористування;

- ♦ визначення земель резервного фонду (земель запасу) для резервування територій.

Земельні ділянки для розвитку міст вибирають на засадах встановлення економічних і господарських зв'язків у відповідних системах розселення та агломераціях у взаємодії з навколишніми поселеннями та господарськими комплексами приміських зон.

Земельні ділянки, які вибирають для будівництва нового або розширення існуючого міста, визначають з урахуванням можливого перспективного розвитку його основних функціональних елементів. Ці ділянки повинні мати:

- ♦ достатню земельну площу для розміщення і розвитку всіх видів будівництва;

- ♦ природні дані щодо створення комфортних умов проживання та відпочинку населення, естетичного збагачення ландшафту міста;

- ♦ сприятливі інженерно-геологічні умови, які дають змогу здійснювати промислово-комунальне, житлове, громадське та зелене будівництво з мінімізацією витрат на інженерні споруди і підготовку території;

- ♦ близькість до джерел або магістральних комунікацій енерго- та водопостачання (особливо у випадках розвитку водомістких підприємств і виробництв);

- ♦ умови для компактного формування міського землекористування, доцільного взаєморозміщення основних функцій міста та умови для зручного підключення до мереж зовнішнього транспорту (залізничного, автомобільного, водного).

З метою підвищення компактності міста і обмеження вилучення під забудову цінних сільськогосподарських земель в окремих випадках доцільно використовувати під забудову (якщо немає вільних земель) ділянки, які потребують наднормативних витрат на їх освоєння. При цьому необхідне відповідне економічне обґрунтування заходів щодо інженерної підготовки, інженерного обладнання та оздоровлення територій і навколишнього природного середовища.

У сейсмічних районах враховують також сейсмічне мікрозонування територій.

Не допускається розміщення житлової та громадської забудови:

- ♦ на земельних ділянках, розташованих у зонах інтенсивного впливу зсувів, а також у зонах впливу селевих потоків та снігових явищ;

- ♦ у першій зоні санітарної охорони джерел водопостачання і майданчиків водопровідних споруд, якщо об'єкти, які проектується, не пов'язані з експлуатацією джерел; на територіях живлення підземних водоносних горизонтів;



- ◆ у зонах можливого катастрофічного затоплення завглибшки 1,5 м і більше;

- ◆ на земельних ділянках, забруднених органічними і радіоактивними відходами; у санітарних зонах відвалів породи вугільних, сланцевих шахт і збагачувальних фабрик, а також ближче ніж 100 м від контурів породних відвалів, якщо не передбачені спеціальні охоронні заходи (узгоджені з органами санітарного та гірничого нагляду);

- ◆ на відстані не менш як 100 м від контурів торфовищ, лісових масивів хвойних порід і 50 м — від лісових масивів листяних порід, розташованих за межами міста;

- ◆ у сейсмічних районах, які безпосередньо прилягають до активних розломів;

- ◆ у зонах охорони гідрометеостанцій; охоронних зонах магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;

- ◆ у санітарно-захисних зонах промислових підприємств, джерел електромагнітного, іонізуючого випромінювання, у шумозахисних зонах аеропортів, смугах відчуження залізниць та ін.;

- ◆ у перших зонах округів санітарної охорони курортів, якщо об'єкти, які проектуються, не пов'язані з експлуатацією природних лікувальних ресурсів курортів; у других зонах округів санітарної охорони курортів, якщо об'єкти забудови спричиняють забруднення атмосфери, ґрунту та вод, є джерелами перевищення нормативних рівнів шуму; у третіх зонах округів санітарної охорони курортів у разі негативного впливу на природні лікувальні засоби і санітарний стан курорту;

- ◆ на територіях смуг відведення трас зовнішнього транспорту (залізниць, автомобільних доріг I та II категорій);

- ◆ на землях природних національних парків, дендропарків і водоохоронних зон;

- ◆ на землях зелених зон міст, у тому числі землях міських лісів та лісопарків, якщо об'єкти, які проектуються, не призначені для відпочинку, спорту або обслуговування приміського лісового господарства;

- ◆ на територіях природних заповідників і заказників та їхніх охоронних зон (без дозволу відповідних державних органів охорони пам'яток природи);

- ◆ на землях археологічних, історико-культурних заповідників та їхніх охоронних зон (без урахування особливих положень, встановлених відповідними органами, щодо певного історико-культурного заповідника, а також в охоронних зонах пам'яток історії, культури та архітектури).

З урахуванням наведених вимог розробляють схему обмежень у використанні земель, яка є вихідним матеріалом для вибору земельних ділянок подальшого розвитку міст.



Раціональні напрямки та масштаби територіального розвитку міст визначають на підставі комплексного аналізу всіх ресурсів (земельних, природних, трудових тощо) і розроблення альтернативних варіантів з визначенням і оцінюванням наслідків від реалізації кожного з них.

Основою для вибору оптимального варіанта розвитку землекористування міста є техніко-економічне, економіко-містобудівне, екологічне та грошове оцінювання території. Перше ґрунтується на порівнянні вартості інженерного облаштування території, всієї інфраструктури міста та інших заходів, пов'язаних з містобудуванням, друге — на порівнянні їх містобудівної якості (соціальний комфорт, функціонально-планувальна, інженерно-технічна, історико-культурна, естетична та екологічна цінність територій) та споживної (балансової) вартості землі з урахуванням наявних міських фондів.

Визначення земель резервного фонду для резервування території всіх видів містобудівної діяльності є важливим заходом забезпечення раціонального територіального землекористування розвитку міст. Воно має забезпечувати маневрування поетапного освоєння різних ділянок залежно від форм власності на землю у межах міста і приміської зони з урахуванням розміщення всіх видів будівництва, зокрема індивідуальної та багатоповерхової житлової забудови.

Територіальний розвиток і резервування земель для розміщення міського землекористування ґрунтуються на матеріалах земельного та містобудівного кадастрів з урахуванням можливостей викупу або відчуження земель у власників і землекористувачів з визначенням режиму їх використання до початку освоєння та черговості здійснення забудови.

Для планомірного територіального розвитку землекористування міст при розробленні землепорядних рішень доцільне визначення перспективної міської межі, а також меж адміністративно підпорядкованих місту земель з відповідним порядком землекористування, враховуючи дані земельного кадастру, грошового оцінювання земель тощо.

9.1.3. Формування меж землекористування приміських зон як чинника впливу на проектування меж населених пунктів

Приміська зона — це сукупність прилеглих до міста землекористувань адміністративних районів, сільських і селищних рад, які утворюють з ним єдине ціле у функціонально-планувальному, соціально-економічному і територіальному землеустрої. Місто та приміська зона становлять єдиний соціально-господарський і містобудівний організм.



Землекористування приміських зон міст з проектною кількістю населення 100 тис. чоловік і більше, а також міст-курортів організують у єдиному проектному комплексі зі схемою землеустрою області або прилеглих районів.

Формування землекористування приміських зон здійснюють з метою:

а) регулювання земельних відносин і формування системи землекористування у процесі розміщення всіх видів будівництва на прилеглий до міста території з урахуванням найбільш повного задоволення соціальних потреб та відпочинку міського й сільського населення;

б) економічно доцільного (в ринкових умовах) використання вільних від забудови земель з урахуванням: форм власності на землю та створення системи сталого землекористування у сільській місцевості; організації нових населених пунктів, а також розвитку міст і поселень; лісопаркових зон, які існують, а також організації нових зон, інших зелених насаджень й водойм; усіх видів заміського відпочинку та спорту; розміщення пов'язаних з містом промислових підприємств, підприємств будівництва, транспортних споруд і складського господарства; розміщення водогосподарських та каналізаційних споруд, ліній електропередач, споруд і пристроїв газопостачання, теплопостачання та зв'язку для обслуговування міста і приміської зони; розвитку земель запасу сільськогосподарського виробництва.

У зв'язку з цим основними завданнями формування землекористування приміської зони міст є:

◆ розміщення на її території типів землекористування різних об'єктів будівництва, безпосередньо пов'язаних з містом (об'єкти містоутворювального значення включно), відповідно до перспективного розвитку міста і поселень приміської зони;

◆ формування розселення у приміській зоні її жителів і котеджного та садового землекористування частини населення міста;

◆ створення зеленого поясу (зеленої зони) навколо міст, який має оздоровче значення, з урахуванням його основних обмежувальних функцій як частини всієї системи зелених насаджень міста та його приміської зони;

◆ організація позаміських зон короткочасного та тривалого масового відпочинку населення міста та приміської зони;

◆ формування системи міжселищних центрів культурно-побутового обслуговування населення, в якій місто — це головний центр зосередження різних установ та закладів;

◆ раціональне використання сільськогосподарських земель приміської зони з урахуванням перспектив розвитку всіх розташованих в її межах населених місць і задоволенням їхніх потреб у сільськогосподарській продукції.



Межі приміської зони встановлюють залежно від розміру міста, місцевих умов (рельєфу, розташування лісів, водойм тощо).

До складу приміської зони водять: земельні ділянки, які визначені як резервні території міста для житлової забудови, будівництва наукових, громадських, лікувальних, профілактичних та інших закладів; лісопарковий пояс, місця та зони масового відпочинку й спорту, захисні зелені насадження, ділянки існуючих і нових підприємств будівельної промисловості, складського господарства, приміських сільськогосподарських підприємств та організацій, які займаються виробництвом і переробкою овоче-молочних продуктів; споруди водопроводу, каналізації, енергопостачання, транспорту та зв'язку міста.

Використання земель приміської зони регулюється земельним і містобудівним законодавством. Проект формування землекористування приміської зони міста розв'язує питання планування, забудови, благоустрою та впорядкування землекористування на проектний період і на першу чергу. Його розробленню передують схема землеустрою приміської зони.

Схема землеустрою приміської зони є основою для розроблення проектів лісопарків, зон відпочинку, планування існуючих та нових міст, виробничих поселень, землеустрою фермерських і сільськогосподарських підприємств, а також усіх інженерних споруд і комунікацій, які обслуговують місто та приміську зону. Проекти розробляють, узгоджуючи їх з генеральним планом міста та схемами землеустрою території області або районів, напрямками зовнішніх транспортних зв'язків, розміщенням місць масового відпочинку, адміністративно-територіальним розподілом України тощо. У містах з чисельністю понад 1 млн жителів радіус приміської зони становить понад 50 – 60 км, від 500 тис. жителів до 1 млн — 40, від 250 до 500 тис. чол. — 30, від 100 до 250 — 20 км.

Межі землекористування приміської та зеленої зон визначають у кожному окремому випадку залежно від розміру, народногосподарського значення й перспектив розвитку міста, природних умов, трудових зв'язків населення міста з іншими поселеннями, загальної потреби в територіях різного функціонального використання. При цьому рекомендується враховувати межі адміністративних районів, лісгосподарських підприємств тощо.

Межі землекористувань приміських зон, як правило, не повинні перетинати існуючі межі інших землекористувань, зокрема сільськогосподарських підприємств різних форм власності. Їх необхідно встановлювати, зважаючи на адміністративні межі міст, для встановлення обмежень будівельного та екологічного напрямів у використанні земель.

В умовах існування агломераційних форм розселення межі землекористування приміської зони мають сполучатися з межами аг-



ломерацій, що забезпечить їх регульований територіальний розвиток, функціонально-планувальну цілісність та єдиний підхід у використанні всіх видів ресурсів.

У схемі землеустрою планування приміської зони слід передбачити заходи щодо інженерної підготовки, поліпшення санітарного стану, озеленення та благоустрою всієї території зони, у тому числі розчищення русел, регулювання малих річок і водойм, упорядкування ставків, осушення заболочених територій тощо.

Функції землекористування приміської зони у сільських поселеннях виконує зовнішня межа сільських рад, яка складається з прилеглих до них територій сільгоспугідь, лісових масивів, водойм, ділянок сільськогосподарських та інших підприємств, інженерних споруд, ландшафтно-рекреаційних земель та об'єктів історико-культурної спадщини. До неї належать також території, характер використання яких має контролюватися місцевими радами та регулюватися за інтересами певного поселення.

Зовнішня межа сільських рад має тісніші зв'язки з їх основними функціональними зонами (на відміну від приміської зони міст) і займає порівняно невелику територію. Залежно від розміру населеного пункту, а також місцевих умов зовнішня зона може складатися з окремих локальних ділянок або формуватися у вигляді суцільного поясу навколо поселення.

До складу зовнішньої зони сільських населених пунктів належать території різного функціонального призначення:

- ◆ сільськогосподарські угіддя;
- ◆ ділянки сільськогосподарських, промислових та інших підприємств;
- ◆ розсадники, плодові сади, індивідуальні селянські та фермерські господарства, випаси та сіножаті для селянських господарств;
- ◆ лісові фонди та водойми;
- ◆ ландшафтно-рекреаційні зони (місця відпочинку населення, літні табори, спортивно-туристичні бази, природно-заповідні об'єкти);
- ◆ санітарно-захисні та охоронні зони;
- ◆ зовнішні та міжселищні шляхи, системи транспорту і транспортних споруд;
- ◆ інженерно-технічні споруди (інженерні комунікації та будови);
- ◆ інші поселення, які тяжіють до центрального села;
- ◆ резервні землі для розвитку центрального сільського поселення, а також ті, які тяжіють до нього.

Основні питання землеустрою меж сіл і селищ вирішуються у проекті встановлення (зміни) меж населених пунктів. Їх межі встановлюють на підставах чинного земельного законодавства з урахуванням прийнятого територіально-адміністративного поділу, існую-



чих меж сусідніх землекористувань і землеволодінь сільськогосподарських та інших підприємств, природно-ландшафтних обмежень тощо. В окремих випадках зовнішні межі приміської зони рекомендується встановлювати на відстані 1 – 5 км від проектної межі поселення.

Планувальну організацію зовнішньої зони сільських поселень, як і приміської зони, здійснюють на основі даних натурного обстеження зони, їх аналізу та виконання схеми комплексного землепорядного і містобудівного оцінювання територій. Таке оцінювання дає можливість обґрунтувати та спрогнозувати основні напрями розвитку поселень та їхніх зовнішніх меж, а отже, і зони. Обґрунтування складаються з таких завдань:

- ◆ виявлення раціонального використання земель і поліпшення навколишнього природного середовища;
- ◆ установлення обмежень у використанні земель та землепорядне зонування території;
- ◆ забезпечення раціонального використання земельного, лісового і водного фондів;
- ◆ виявлення захисних та охоронних зон, розроблення комплексу інженерних, технологічних і землепорядних заходів з охорони і відновлення природних ресурсів;
- ◆ визначення напрямів раціонального функціонального зонування земель і побудова основних структурних елементів типів землекористування в умовах нових форм власності на землю та господарювання;
- ◆ розроблення заходів з охорони та раціонального використання природно-заповідного фонду та історико-культурної спадщини;
- ◆ формування архітектурно-просторової організації території, вибір земельних ділянок для всіх видів перспективного будівництва.

9.1.4. Структуризація землекористування міст для обґрунтування їхніх меж

Функціональне зонування землекористування територій міст передбачає виокремлення основних функціональних типів землекористування та раціональне їх взаєморозміщення.

За призначенням і використанням розрізняють такі основні функціональні типи землекористування: сільбищні (в тому числі багатоповерхової і одно-двоповерхової забудови); виробничі (зокрема, комунально-складські зовнішнього транспорту); ландшафтно-рекреаційні; сільськогосподарські тощо.

Склад і призначення територій основних функціональних типів землекористування та вимоги до використання земель наведено у табл. 9.1.



Таблиця 9.1. Склад, призначення та вимоги до використання земель в основних функціональних типах землекористування

Функціональне призначення земель	Склад та основне призначення земель	Вимоги до використання земель	
		Допускається розміщення	Не дозволяється розміщення
Сельбищний тип землекористування	Для житлової та громадської забудови всіх видів, у тому числі закладів громадського обслуговування населення та інших об'єктів локального (мікрорайонного), районного та загальноміського значення; громадських закладів та установ загальноміського, містоформувального значення: адміністративно-господарських, ділових, культурно-просвітніх, торговельних, спортивних, науково-дослідних та інших закладів (без дослідних виробництв), ВНЗ, які не потребують значних ділянок територій; парків, садів, скверів, бульварів та інших об'єктів зелених насаджень локального, районного та загальноміського значення; внутрішньосельбищної вулично-дорожньої і транспортної мережі	Окремих промислових виробництв — нешкідливих або V класу шкідливості, робота яких не пов'язана із шумом, вібрацією, виділенням пилу, газів, різкого запаху; комунальних об'єктів, у тому числі гаражів легкових автомобілів, при дотриманні санітарних вимог; складів, які не потребують великих ділянок та улаштування санітарно-захисних зон	Промислових підприємств I – IV класів шкідливості; базових складів, залізниць та їх гілок; великих гаражів тощо; споруд, які забруднюють повітря, ґрунт і водойми або є пожежонебезпечними
Виробничий тип землекористування	Для промислових та обслуговуючих підприємств і об'єктів, споруд нежитлового призначення, санітарно-захисних зон; навчальних, проектних, науково-дослідних та інших закладів разом з їх експериментальними та дослідними полігонами, комунально-складськими ділянками та об'єктами, обчислювальних центрів, пов'язаних з профілем підприємств, або тих, що входять до складу об'єктів спецпризначення; підприємств із виробництва та переробки сільськогосподарських продуктів; об'єктів спецпризначення (для потреб оборони); для закладів обслуговування, громадських та ділових установ, будинків та споруд, об'єктів обслуговування населення, що працює на підприємствах; для внутрішньозональних зелених насаджень;	Спільно з промисловими підприємствами — складів, комунальних підприємств і транспортних споруд, які їх безпосередньо обслуговують; спільно з науково-дослідними інститутами — нешкідливих або V класу шкідливості промислових підприємств, пов'язаних з випуском наукової апаратури, дослідних зразків нової техніки або тих, що входять до об'єктів спецпризначення; спільно зі складами — промислових підприємств, які не потребують улаштування санітарно-захисних зон, з дотриманням не-	Житлової забудови та закладів культурно-побутового обслуговування населення (крім призначених для обслуговування персоналу); садів, парків та фізкультурних споруд загальноміського значення; спільно з промисловими підприємствами — складів державних матеріальних резервів, базисних складів, заготівельних організацій горючих, вибухонебезпечних та отруйних речовин; промислових підприємств, які можуть шкідливо впливати на людину; спільно зі складами — головних водопровідних



Функціональне призначення земель	Склад та основне призначення земель	Вимоги до використання земель	
		Допускається розміщення	Не дозволяється розміщення
	складів та об'єктів комунального господарства (з дотриманням санітарних розривів між окремими видами споруд і відокремленням розміщення складів міських, державних, матеріальних резервів, базисних складів горючих, вибухонебезпечних та отруйних речовин, базисних складів заготівельних організацій, великих перевалочних та базисних складів лісу; для внутрішньозональної вулично-дорожньої та транспортної мереж, трамвайних, автобусних та тролейбусних парків, гаражів; для об'єктів зовнішнього транспорту: залізниць та станцій, портових споруд, аеродромів, автовокзалів, залізничних гілок та інших транспортних споруд; споруд водопостачання та каналізації тощо	обхідних розривів від продовольчих складів; транспортних споруд, які не обслуговують внутрішньозональні об'єкти спільно з об'єктами зовнішнього транспорту — промислових підприємств та майстерень, що обслуговують транспортні господарства; окремих житлових будинків персоналу, який обслуговує шляхове господарство залізниць та охороняє транспортні споруди; зелених насаджень снігозахисного, санітарно-захисного та культурно-рекреаційного призначення; приреєстрованих і портових складів; у межах санітарно-захисних зон — виробничих об'єктів меншого класу санітарної шкідливості, пожежних депо, приміщень охорони, адміністративних, торговельних будинків, їдалень, поліклінік, транспортних, комунальних і складських споруд (за умови дотримання санітарних і спеціальних вимог)	та каналізаційних споруд (з порушенням режиму водоохоронних зон); у межах зон повітряних підходів до аеродромів — усіх видів споруд, що не відповідають вимогам Повітряного кодексу



Функціональне призначення земель	Склад та основне призначення земель	Вимоги до використання земель	
		Допускається розміщення	Не дозволяється розміщення
Ландшафтно-рекреаційний тип землекористування	Для озелених і водних просторів у межах міста та його зеленої зони та інших елементів природного ландшафту районного та загальноміського значення; для парків, лісопарків, міських лісів, охоронних ландшафтів, лісозахисних зон; земель сільськогосподарського призначення та інших угідь, які формують систему відкритих просторів; для заміських зон масового короточасного і тривалого відпочинку, курортних зон (у містах і селищах, що мають курортні ресурси); для вулично-дорожньої та транспортної мереж, які пов'язують усі елементи ландшафтно-рекреаційної зони між собою, містом та приміською зоною; для забудови громадських центрів загальноміського значення; для окремих елементів мереж зовнішнього транспорту; для інженерних мереж та ін.	Санітарно-технічних споруд та зон охорони різних видів (окрім тих, що входять до промислових територій); розсадників, ділянок підсобного господарства; колективних садів, дач і городів; джерел водопостачання та округів санітарної охорони, лікувальних закладів тощо; житлової забудови, де розселяється обслуговуючий персонал; окремих промислових, наукових та науково-виробничих підприємств, комунально-складських об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням рекреаційних та оздоровчих зон, сільського господарства (які не є джерелом викидів шкідливих речовин)	Масової житлової забудови; промислових підприємств та комунально-складських об'єктів, не пов'язаних з обслуговуванням ландшафтно-рекреаційних об'єктів

У містах з історико-культурними цінностями виділяють тип землекористування історико-культурного призначення, де сконцентровані ділянки цінного історичного середовища, пам'ятки історії, культури та архітектури.

У центральній частині, в якій сконцентровані провідні центроформувальні функції міста, виокремлюють тип землекористування загальноміського (змішаного) землекористування.

Взаєморозміщення основних функціональних типів землекористування визначається комплексом територіальних та екологічних обмежень, умов і вимог: природних, санітарно-гігієнічних, економічних, функціональних, землепорядних та архітектурно-планувальних.

Сельбищні зони розміщуються у взаємозв'язку з ландшафтом, з навітряного боку щодо вітрів переважних напрямків, а також вище



за течією річок відносно промислових та сільськогосподарських підприємств з технологічними процесами, які є джерелами викидів у навколишнє природне середовище шкідливих та неприємних за запахом речовин. У межах сельбищних зон розміщується переважно житлова та громадська забудова, яка повинна мати зручний зв'язок з місцями прикладення праці, центром міста і рекреаційними об'єктами.

На території сельбищної зони виділяють ділянки першочергового житлового будівництва, які мають розміщуватися поблизу існуючих інженерних мереж, магістральних транспортних комунікацій. Будівельна місткість цих ділянок має бути достатньою для розміщення очікуваних у період першої черги обсягів будівництва та заділу на наступні 1 – 2 роки. Ці ділянки вибирають переважно у районах завершення цілісних структурно-планувальних утворень або у складі першої черги будівництва нових районів. При кількох варіантах можливого розміщення житлового будівництва на основі комплексного оцінювання та порівняння окремих ділянок з урахуванням витрат на їх освоєння або реконструкцію визначається оптимальний варіант. В окремих випадках порівнюють також експлуатаційні витрати на інженерне обладнання, інженерну підготовку територій і транспортне обслуговування.

Виробничі зони розміщуються з урахуванням забезпечення зручних транспортних і пішохідних зв'язків із сельбищними зонами. Промислові території, на яких знаходяться підприємства з великим вантажообігом, розташовуються поблизу залізниць і портових споруд з обладнанням необхідних під'їзних колій. Для розміщення (або розширення) водомістких виробництв важливо враховувати умови їх водопостачання. За потребою в джерелах водопостачання ділянки поділяються на чотири групи з потужністю (мінімальні середньомісячні витрати води): I — понад 30 м³ на добу; II — 10 – 30; III — 5 – 10; IV — 1,5 – 5 м³ на добу. Групи I і II використовують для розміщення великих водомістких промислових підприємств, III і IV — для підприємств середньої та невеликої водомісткості.

У межах комунально-складських територій виділяються ділянки для розміщення складів і комунальних підприємств, які пов'язані із зовнішнім транспортом.

Ландшафтно-рекреаційні зони розміщуються на території природних комплексів міста, тісно пов'язуються з сельбищними територіями та зеленою зоною приміської зони.

Розсадники та відповідні господарські підприємства, організації, установи, а також ділянки колективних садів та городів розміщують переважно на територіях приміської зони, за межами резервних територій на відстані транспортної доступності до місць проживання — 1,5 – 2 год.



Залежно від комплексу містобудівних умов, серед яких особливу роль відіграють природні чинники, розмір та народногосподарський профіль, історичні особливості планування та забудови міст, існують різні підходи до розміщення основних функціональних зон.

У сейсмічних районах потрібно враховувати сейсмічне мікрорайонування з використанням під житлову забудову ділянок з меншою сейсмічністю.

Комплекс зазначених умов і наведених у табл. 9.1 вимог має відобразитися у схемі функціонального зонування землекористування території міста як у складі проектів землеустрою з упорядкування території міста, так і у складі його генерального плану.

Структуризація землекористування міста спрямована на створення відкритої територіальної системи землекористування, яка складається з міста-центру системи розселення (агломерації), промислового та зеленого поясу і приміської зони.

Роль і функції земель у межах населених пунктів, а особливо в містах, у суспільстві визначаються тим, що ці землі призначені для забезпечення різноманітних видів життєдіяльності людей. З метою оптимізації землекористування проводять його структуризацію по функціях земель.

Структуризація функціональних типів землекористування міст має три типи моделей: радіальну (радіально-кільцеву), лінійну та змішану, які зумовлені транспортно-планувальним каркасом — головними міськими транспортними магістралями, мережею звичайного і швидкісного міського та зовнішнього транспорту, головними планувальними осями та вузлами.

Транспортно-планувальний каркас формується на основі мінімізації витрат часу на пересування населення від місця роботи. При цьому слід уникати транзитного руху через центр та житлові території міста, передбачати обвідні автомагістралі-дублери та швидкісні автомобільні дороги, організовувати лінії швидкісних видів транспорту (у найзначніших містах — метрополітен, швидкісний трамвай, електрифіковані залізниці).

Одним із основних завдань структуризації є забезпечення оптимальних функціональних зв'язків між місцями розселення, прикладення праці та рекреації, установами громадського обслуговування з урахуванням частоти їх відвідування та попиту населення (у тому числі ринкового), а також утворення підвалин дохідної економіки й екологічної безпеки землекористування міста.

Структура землекористування міста має формуватися за принципом ієрархічної побудови.

У найзначніших, значних і великих містах виділяють три ієрархічних рівні структури землекористування — локальний, районний (зональний), загальноміський, в інших містах — локальний та за-



гальноміський, яким відповідають певні елементи сельбищної системи землекористування.

Кількість, розмір, межі зон типів землекористування та організація основних елементів сельбищної системи землекористування залежать від комплексу чинників та умов. До них належать розміри, народногосподарський профіль міста, місце розташування його у плані, ландшафтні особливості, соціально-функціональний склад території забудови, структура форм власності на землю, наявність транспортних зв'язків, загальне архітектурно-планувальне вирішення та ін.

На локальному рівні структура типів землекористування міста формується переважно за рахунок монофункціональних одиниць — житлового, промислового, виробничого типів землекористування, які характеризуються певною функціональною, архітектурно-планувальною та соціальною цілісністю.

У межах сельбищної зони залежно від розміру міста та планувальних утворень виділяють історично усталені типи під сельбищною забудовою, масиви земель нових житлових районів або мікрорайонів, групи житлових кварталів або житлових комплексів, які розглядаються як один тип землекористування і мають локальне розміщення інших (землекористування малих підприємств, офісів, сервісно-побутових пунктів тощо).

9.1.5. Технічні вимоги до складання проектів

Проектні матеріали з установлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень мають містити:

- 1) ситуаційний план — план розміщення муніципального утворення;
- 2) кадастровий план — план стану використання земель у межах адміністративно-територіального утворення;
- 3) проектний план меж адміністративно-територіального утворення;
- 4) текстову частину з обґрунтуванням встановлення або зміни меж адміністративно-територіального утворення, з їх описом і висновками погодження меж суміжних утворень.

На кадастровому плані показують:

- ◆ існуючі межі утворення і склад земель за функціональним використанням;
- ◆ межі земельних ділянок юридичних і фізичних осіб;
- ◆ межі земель комунальної і державної власності;
- ◆ межі земель транспорту;
- ◆ межі земель промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;



- ◆ межі земель лісового і водного фондів;
- ◆ межі земель сільськогосподарського призначення;
- ◆ межі земель природно-заповідного, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

На плані наводять експлікації існуючого використання земель.

На проектному плані меж адміністративно-територіального утворення показують:

- ◆ існуючі межі адміністративно-територіальних утворень і склад їх земель за функціональним використанням;
- ◆ межі земель різного функціонального використання, які передбачається вносити до складу земель утворення;
- ◆ межі резервних територій різного призначення;
- ◆ проектні межі адміністративно-територіального утворення.

На плані наводять експлікацію земель. Він ілюмінується фарбами.

У текстовій частині проекту зазначають:

а) загальні дані про адміністративне утворення, експлікації існуючого використання земель у розрізі землекористувань і угідь;

б) перелік населених пунктів, внесених у межі утворення, перелік землеволодінь і землекористувань, чисельність населення;

в) основні напрями територіальних зон, баланс земель, дані про проектні пропозиції, які впливають на територіальний розвиток і раціоналізацію структури землекористування;

г) проектні рішення щодо меж адміністративного утворення у розрізі землекористувань і угідь, експлікації земель, які зараховують до складу території утворення;

г) результати місцевого референдуму або сходки громадян за потреби;

д) економіко-екологічне обґрунтування меж адміністративно-територіального утворення;

ж) опис меж утворення.

Проект з установаження або зміни меж адміністративно-територіального утворення після розгляду в установленому законодавством порядку затверджується і виноситься в натуру (на місцевість).

9.2. Методика складання проектів формування (зміни) меж територій реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних і міських рад

Проекти формування меж територій реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних і міських рад складаються з метою створення територіальних умов для самостійного



розв'язання територіальними громадами та їх органами всіх питань місцевого життя, враховуючи інтереси населення, що проживає на цих територіях, на підставі законодавства України та повної економічної самостійності.

Межі території сільських, селищних і міських рад установлюються одночасно в межах усієї області або адміністративного району, в адміністративному підпорядкуванні яких є рада.

Межування району на території сільських, селищних і міських рад проводиться, як правило, по межах землеволодінь і землекористувань та чітко виражених контурах або існуючих урочищах.

Межа території сільської, селищної або міської ради визначається з використанням техніко-економічного обґрунтування розвитку сіл, селищ, міст.

Територія сільської, селищної або міської ради формується із земель усіх без винятку землеволодінь і землекористувань. До її складу входять землі всіх категорій, незалежно від їх цільового призначення.

Проекти формування меж міст погоджують обласні ради, обласні державні адміністрації і затверджує Верховна Рада України.

Проект формування меж території сільських і селищних рад погоджують районні державні адміністрації, районні ради і затверджує обласна рада.

Роботи, пов'язані з формуванням меж території сільських, селищних і міських рад, виконують у такому порядку:

- ◆ підготовчі роботи;
- ◆ розроблення схем формування території сільських, селищних і міських рад у межах адміністративних районів;
- ◆ розроблення проектів формування меж території сільських, селищних і міський рад;
- ◆ погодження та затвердження проектів формування меж;
- ◆ виготовлення проектної документації;
- ◆ перенесення проектів у натуру (на місцевість).

9.2.1. Підготовчі роботи

Формування меж території сільських, селищних і міських рад передбачає розроблення схеми землеустрою адміністративного району.

Схеми землеустрою мають містити:

- ◆ аналіз стану використання території адміністративного району та функціонування систем розселення;
- ◆ аналіз намірів і потреб використання окремих територій, визначених у загальнодержавних програмах соціального, економічного розвитку, програмі використання й охорони земель та генеральній схемі планування територій;



- ◆ аналіз диспропорцій використання земель у межах існуючих територій;
 - ◆ аналіз екологічного стану землекористування;
 - ◆ напрями вдосконалення системи землекористування.
- Підготовчі роботи складаються із:
- ◆ збирання, систематизації та аналізу матеріалів, які характеризують природні й соціально-економічні умови району в цілому та в розрізі рад;
 - ◆ вивчення планово-картографічних матеріалів;
 - ◆ збирання, вивчення й систематизації земельно-облікових, історичних матеріалів, матеріалів ґрунтових, геоботанічних, меліоративних, водогосподарських, агролісомеліоративних, шляхових та інших вишукувань і обстежень, матеріалів землеустрою і лісоустрою, проектів меліорації земель тощо;
 - ◆ вивчення й аналізу даних про фактичний стан і перспективи розселення;
 - ◆ проведення польового обстеження територій району в розрізі рад, а також меж землеволодінь і землекористувачів із метою формування їхніх меж.

9.2.2. Розроблення схеми формування (зміни) меж

Межі формують на картосхемах, які складають у масштабі 1 : 50 000 – 1 : 25 000 на всю територію адміністративної одиниці. На картосхемі показують населені пункти, межі землеволодінь і землекористувань, наносять проектні межі території сільських, селищних і міських рад.

Формування меж проводять з урахуванням існуючої системи розселення і перспектив його розвитку, розміщення землеволодінь і землекористувань, гідрографії й рельєфу місцевості, забезпечення компактності територій та функціональних зв'язків між об'єктами виробництва, а також об'єктами обслуговування населення.

9.2.3. Розроблення проектів формування (зміни) меж

Межі територій сільських, селищних і міських рад проектують на планах у масштабі 1 : 25 000 – 1 : 10 000 на підставі розробленої схеми формування меж.

При обстеженні територій уточнюють назви, місцезположення та фактично зайняту площу всіх землевласників і землекористувачів, що перебувають на території, визначають склад угідь.

У процесі проектування межі уточнюють на місцевості в присутності представників суміжних територій сільських, селищних і міських рад, про що складають акт польового обстеження та погодження суміжних меж за формою, наведеною в дод. 3.



Проектні межі територій погоджують і розглядають повноважні представники місцевих адміністрацій, відповідних рад та представники зацікавлених землевласників і землекористувачів.

На території рад визначають межі особливо цінних продуктивних земель, а також земель заповідників, національних дендрологічних і меморіальних парків, ботанічних садів, поховань і археологічних пам'яток.

9.2.4. Погодження та затвердження проектів формування (зміни) меж

Проекти формування або зміни меж міст розглядають відповідні місцеві адміністрації та на сесіях рад і з їх висновками подають на розгляд обласної державної адміністрації, а потім — на розгляд сесії обласної ради.

Обласна рада розглядає проекти формування або зміни меж міст, погоджує проектні рішення і вносить пропозиції до Верховної Ради України щодо їх затвердження.

Проекти формування або зміни меж територій сільських, селищних рад розглядають відповідні ради на сесіях і з їх висновками подають на розгляд районної державної адміністрації, а потім — на розгляд сесії районної ради.

Районна рада розглядає проекти формування або зміни меж територій відповідних рад по кожній раді окремо і надає пропозиції щодо їх затвердження до обласної ради.

9.2.5. Виготовлення проектної документації

Проектна документація з формування або зміни меж територій сільських, селищних і міських рад складається з таких матеріалів:

- ◆ пояснювальної записки;
- ◆ графічних матеріалів;
- ◆ матеріалів погодження та затвердження проекту.

Пояснювальна записка містить: завдання на розроблення проекту; техніко-економічні показники; коротку характеристику області, району; особливості формування меж районів сільських, селищних рад; їх загальну площу та склад земельних угідь; короткий опис виконання робіт. До записки додається список усіх землевласників і землекористувачів у межах територій кожної ради, а також їхній склад угідь.

Зведену відомість землевласників і землекористувачів розробляють по кожній адміністративно-територіальній одиниці.

Пояснювальну записку виготовляють у трьох примірниках, перший із яких передають проектній організації, другий — районній раді, третій — місцевій державній адміністрації.



Для кожної сільської, селищної і міської ради пояснювальну записку виготовляють окремо. Ця записка містить: коротку природну та соціально-економічну характеристику території; характеристику меж сільської, селищної і міської ради; площу та склад угідь по землеволодіннях та землекористуваннях; перелік особливо цінних земель, площі земель населених пунктів.

Пояснювальну записку виготовляють у двох примірниках, перший із яких передають проектній організації, другий — сільській, селищній і міській раді.

Графічні матеріали проекту складаються із креслення меж території відповідної ради; картосхеми формування або зміни меж районів сільських, селищних і міських рад у цілому по адміністративному району; креслення перенесення проекту меж у натуру (на місцевість).

Креслення меж складають у масштабі 1 : 25 000 – 1 : 10 000. На кресленні показують: адміністративну межу території відповідної ради, геодезичні дані (міра ліній, румби); межі землеволодінь і землекористувань і геодезичні дані по них; межі населених пунктів і геодезичні дані по них; площі землеволодінь і землекористувань; межі та площі земель запасу; межі особливо цінних продуктивних земель.

На кресленні наводять відповідне внутрішньорамкове оформлення, що має спеціальне навантаження (перелік особливо цінних земель, опис суміжних земель та ін.). Подають перелік землевласників і землекористувачів, зазначають площу їхніх земель.

Креслення виготовляють у трьох примірниках, перший із яких передають проектній організації, другий — відповідним радам, третій — місцевій державній адміністрації.

Картосхеми формування меж території відповідних рад складають у масштабі 1 : 50 000 – 1 : 25 000. На картосхемі показують проектні межі районів відповідних рад, межі землеволодінь і землекористувань. На картосхемі подають перелік рад, вказують їх площу, кількість населених пунктів та чисельність населення.

Картосхему виготовляють у трьох примірниках, перший із яких передають проектній організації, другий — районній раді, третій — місцевій державній адміністрації (четвертий і п'ятий можна виготовляти для обласних адміністрацій і рад).

Креслення перенесення проекту формування меж території ради в натуру (на місцевість) виготовляють для їх закріплення на місцевості.

Креслення складають на плані у масштабі 1 : 25 000 – 1 : 10 000. На кресленні показують: місця закладання межових знаків, прив'язку теодолітних ходів до пунктів триангуляції або інших геодезичних знаків, координати яких обчислені в державній системі 1942 та



1963 рр. При цьому максимально використовують межові знаки, встановлені по окружних межах землевласників і землекористувачів.

Наводять необхідні геодезичні дані (міри ліній, кути, румби або дирекційні кути), порядок виконання робіт.

Креслення виготовляють у двох примірниках, перший з яких передають проектній організації, другий — замовнику.

Матеріали погодження та затвердження проекту складаються з:

- ◆ актів польового обстеження меж та їх погодження із суміжними радами;

- ◆ протоколів розгляду проекту формування або зміни меж;

- ◆ рішення відповідної ради про затвердження проектів формування або зміни меж територій сільських, селищних та міських рад, висновків відповідних рад і адміністрацій.

Матеріали погодження та затвердження проектів додають до пояснювальної записки.

9.2.6. Виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість)

Затверджений проект формування або зміни меж територій сільських, селищних чи міських рад переносять у натуру (на місцевість), якщо ці межі нечітко виражені в натурі або спірні.

Перенесенню в натуру передують його геодезична підготовка.

На кресленні перенесення проекту в натуру виписують натуральні геодезичні виміри, показують місця встановлення межових знаків, порядок виконання робіт.

Межові знаки встановлюють у таких місцях, де є можливість забезпечити їх надійне збереження.

Способи перенесення проекту в натуру мають бути простими і забезпечувати потрібну точність робіт.

Роботи, пов'язані з перенесенням меж, виконують за окремим договором із замовником.

9.3. Методика складання проектів формування (зміни) меж населених пунктів

Проекти встановлення меж сільських населених пунктів складають з метою забезпечення реалізації прав територіальних громад з регулювання земельних відносин на своїй території.

При формуванні меж території населеного пункту слід керуватися Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування» та іншими чинними нормативно-технічними документами з цих питань.



Проекти містять техніко-економічне обґрунтування розмірів населених пунктів з урахуванням перспектив їх розвитку та проектів планування й забудови.

Проекти встановлення меж населених пунктів розробляють на підставі завдання на проектування (дод. 4), яке складається відповідною радою одночасно по всіх населених пунктах, розташованих на території цієї ради.

Проекти розглядає місцева рада, погоджує районна рада, затверджує обласна рада.

На основі затверджених проектів установлюють межі населених пунктів у натурі.

9.3.1. Підготовчі роботи

Підготовчі роботи передбачають збирання, вивчення та аналіз планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель у межах селища, села, проекту планування та забудови, проектів внутрішньогосподарського землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, даних про склад та чисельність населення.

Під час підготовчих робіт здійснюють:

- ◆ обстеження території сільського населеного пункту;
- ◆ вибір опорного планово-картографічного матеріалу;
- ◆ визначення обсягів польових вимірювальних робіт з метою приведення планово-картографічного матеріалу у відповідність з натурою;
- ◆ нанесення на планову основу меж усіх землеволодінь і землекористувань, що знаходяться на території сільського населеного пункту;
- ◆ проведення польового обстеження й погодження меж сільських населених пунктів (дод. 5).

9.3.2. Складання проекту

У проекті встановлення меж сільських населених пунктів визначають функціонально взаємопов'язані території (земельні ділянки), що використовуються для розміщення всього житлового та культурно-побутового будівництва, а також об'єктів виробничого призначення, створення систем інженерного обладнання і благоустрою, забезпечення санітарно-гігієнічних та рекреаційних умов, ведення особистого підсобного господарства, інших потреб.

Загальну площу населеного пункту визначають з урахуванням потреби населення в додатковій площі для індивідуальної забудови тощо.



У межі сільських населених пунктів входять:

- ◆ зони житлової забудови;
- ◆ території загального користування з громадськими будівлями, зеленими насадженнями, водоймами, майданами, вулицями, проїздами;
- ◆ ділянки для розміщення об'єктів комунального призначення (водозаборів, очисних споруд тощо);
- ◆ виробничі зони, що перебувають у межах села;
- ◆ землі, надані в установленому порядку організаціям, підприємствам, установам для цільового призначення в межах населеного пункту;
- ◆ рекреаційні зони, що розміщуються в межах населеного пункту або безпосередньо прилягають до нього;
- ◆ сільськогосподарські угіддя, розташовані в межах населеного пункту;
- ◆ резервні території, потрібні для розширення забудови сільських населених пунктів згідно з перспективою їх розвитку й архітектурно-планувальною структурою.

Проект встановлення меж сільських населених пунктів розробляють на основі та з урахуванням:

- ◆ вимог еколого-ландшафтної організації території сільськогосподарських підприємств;
- ◆ обґрунтованих даних проектів планування та забудови сіл;
- ◆ змін у межах населеного пункту, спричинених перерозподілом земель між землевласниками та землекористувачами відповідно до Земельного кодексу України;
- ◆ даних інвентаризації земель.

На стадії складання проекту площу населеного пункту обчислюють як суму контурів, що входять у межі населеного пункту. За основу беруть дані коригування планових матеріалів минулих років. Якщо до населеного пункту належить частина площі контуру, то обчислена площа всіх ділянок контуру має прив'язуватися до загальної площі контуру.

Площі вираховують по окремих землеволодіннях та землекористуваннях, земельних угіддях загального користування. Проводять розшифровування земель, що не показані на плані, обстежуючи квартали населеного пункту. Як правило, на цій стадії робіт використовують дані попереднього вирахування площ.

Експлікація земель у межах населеного пункту складається по землевласниках і землекористувачах, землях загального користування.

За результатами проведеної роботи складають креслення проекту встановлення меж сільських населених пунктів.



9.3.3. Погодження та затвердження проекту

Проект установаження меж сільських населених пунктів погоджується із суміжними землевласниками або землекористувачами, районними (міськими) землевпорядними, природоохоронними, санітарними органами та органом архітектури і подається на розгляд до сільської або селищної ради.

Сільська або селищна рада розглядає проект установаження меж сільських населених пунктів і зі своїм висновком подає проект на розгляд районної ради, яка зі своїм висновком подає на затвердження обласної ради.

Проект установаження меж сільських населених пунктів розглядає й затверджує обласна рада.

9.3.4. Виготовлення та оформлення проектної документації

Проектна документація складається із:

- ◆ пояснювальної записки;
- ◆ графічних матеріалів;
- ◆ матеріалів погодження та затвердження.

Пояснювальна записка передбачає:

- ◆ завдання на виконання робіт;
- ◆ коротку характеристику сільських населених пунктів;
- ◆ особливості формування території населеного пункту;
- ◆ погодження меж із суміжними землевласниками та землекористувачами;

- ◆ короткий опис виконаних робіт;
- ◆ склад земель по угіддях, землевласниках і землекористувачах.

До архівного примірника додають:

- ◆ матеріали вирахування загальної площі села;
- ◆ матеріали польових вимірювань;

Графічні матеріали містять:

- ◆ копію креслення меж сільських населених пунктів у масштабі 1 : 10 000; 1 : 25 000;
- ◆ креслення перенесення елементів проекту встановлення меж в натуру в масштабі 1 : 10 000; 1 : 5000 або 1 : 2000;
- ◆ креслення меж сільського населеного пункту в масштабі 1 : 25 000; 1 : 10 000; 1 : 5000 або 1 : 2000.

На кресленні показують: окружну межу, номери межових знаків, румби та міри ліній, назви суміжних землеволодінь і землекористувань; межі, геодезичні дані та площі землеволодінь і землекористувань, що перебувають у межах населених пунктів; площі кварталів та загальну площу населеного пункту.



Креслення супроводжується експлікацією земель населеного пункту по землевласниках та землекористувачах, земельних угідлях загального користування.

Землі громадян, що мають земельні ділянки під особистими підприємствами, а також ділянки, надані їм для індивідуальної забудови, індивідуального городництва та садівництва, що розташовані в межах населеного пункту, приводяться в складі земель сільського населеного пункту загальною площею.

Матеріали погодження та затвердження проектної документації складаються із:

- ◆ акта польового обстеження, погодження меж населених пунктів;
- ◆ висновку сільської, селищної ради про розгляд проекту встановлення меж сільських населених пунктів;
- ◆ висновку районної ради про розгляд проекту встановлення меж сільських населених пунктів;
- ◆ рішення обласної ради про затвердження проекту встановлення меж сільських населених пунктів.

Проектну документацію виготовляють у трьох примірниках: перший примірник передають проектній організації, другий — сільській, селищній раді, третій — районній раді.

Якість виконуваних робіт забезпечується встановленою системою контролю, що здійснюється впродовж усього періоду проектування (дод. 6) установалення меж сільських населених пунктів.

9.3.5. Виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість)

Затверджений обласною радою проект установалення меж сільських населених пунктів переноситься в натуру (на місцевість) на тих ділянках меж, які були спірні або нечітко виражені на місцевості.

Роботи, пов'язані з перенесенням усіх меж сільських населених пунктів у натуру (на місцевість) виконують за окремою заявкою замовника.

Межові знаки встановлюють у таких місцях, де є можливість забезпечити їх надійне збереження. На тих відрізках меж, де проектні межі збігаються з природними, їх закріплюють лише кілками (дерев'яними або металевими) завдовжки 0,3 – 0,4 м. При цьому 0,08 – 0,1 м їх довжини має бути над землею. Окопують такі межові знаки курганом діаметром 1,0 м висотою насипу 0,2 м. Такі знаки, як правило, є тимчасовими на період виконання польових геодезичних робіт.

Межові знаки встановлюють на тих відрізках меж населеного пункту, де нечітко виражена межа і є можливість самозахоплення земель. Потрібно забезпечити встановлення межових знаків довгострокового користування через 1,5 – 2,0 км, по периметру межі з ме-



тою їх подальшого використання для поновлення окремих відрізків межі села, вирішення земельних спорів, проведення робіт, пов'язаних з упорядкуванням земель землевласників і землекористувачів у населених пунктах.

Такі знаки встановлюють ланками по три стовпи кожна.

Місця встановлення межових знаків мають бути легкодоступними, добре розпізнаватися на місцевості, забезпечувати їх збереження, техніку безпеки та зручність використання при наступній експлуатації.

Не дозволяється встановлення центрів тривалого зберігання на ріллі та болоті, проїжджій частині доріг, поблизу русел річок, що розливаються, поблизу берегів водосховищ та обривів на ярах і крутосхилах.

Замість двох-трьох сусідніх точок ходу допускається закріплювати тільки одну точку за умови визначення дирекційного кута (азимута) із закріпленої точки на характерні, що легко розпізнаються, постійні місцеві предмети — орієнтири, як то: флюгери, радіо і телевізійні щогли, антени, заводські труби, куполи церков тощо.

На всі закладені центри межових знаків складають абриси з прив'язуванням до постійних предметів місцевості не менше ніж трьома промірами та наводять опис місцеположення знака в картках установленої форми (дод. 7).

Постійні межові знаки здають під охорону та на збереження селищним, сільським радам по акту (дод. 8).

Акт складають у трьох примірниках, один з яких залишається у проектній організації, другий передають селищній, сільській раді, третій — районній раді.

Межові знаки прив'язують, як правило, за допомогою прокладання теодолітних ходів. Теодолітні ходи прокладають за допомогою оптичних теодолітів, світлодалекомірів та електронних тахеометрів. Координати межових знаків отримують від державної геодезичної мережі або меж землеволодінь і землекористувань. Довжина теодолітних ходів між твердими пунктами, а також периметр полігонів не повинні перевищувати:

- ◆ 13 км — при середній довжині сторін між точками 500 м і більше;
- ◆ 10 км — те саме, 250 м;
- ◆ 7 км — те саме, 150 м і менше.

Виконуючи роботи з точністю 1 : 5000, довжини теодолітних ходів слід зменшити в 1,5 раза.

У системі з вузловими точками довжину теодолітних ходів можна збільшити на одну третину.

Діагональні ходи слід прокладати вздовж існуючих лінійних об'єктів (бажано по одній зі сторін смуги відведення або контуру) або в місцях розміщення ділянок землевласників і землекористувачів, межі яких підлягають наступному обміру або уточненню.



Горизонтальні кути в теодолітних ходах вимірюють теодолітами одним повним прийомом з допустимим розходженням між напів-прийомами — $1'$.

Кути вираховують із заокругленням до $0,1'$.

Кутові неув'язки в полігонах і теодолітних ходах не повинні перевищувати $\pm 1'\sqrt{n}$, а при довжині сторін менше ніж 150 — $\pm 1,5'\sqrt{n}$.

Відносні значення лінійних неув'язок не повинні перевищувати $1 : 2000$. В окремих місцях гірських та заболочених територій допускається зниження точності до $1 : 1000$.

Роботи виконують у державній системі координат 1942 та 1963 рр. або місцевій системі координат, яка має зв'язок з державною. Складається каталог координат межових знаків довгостроково-го зберігання, встановлених при прокладанні діагональних ходів.

Установлені межі проорюються в 1 – 2 борозни (за потреби).

Перенесенню проекту в натуру передують його геодезична підготовка: складання розбивного креслення, на якому вказують місця закладання межових знаків, прив'язування теодолітних ходів до меж землеволодінь або землекористувань, пунктів тріангуляції або інших геодезичних знаків, координати яких обчислені в системі 1942 та 1963 рр.

На кресленні наводять потрібні геодезичні дані (міри ліній, кути, румби або дирекційні кути), порядок виконання робіт.

За результатами виконаних робіт складають креслення меж сільських населених пунктів у масштабі $1 : 10\,000$, $1 : 5000$ або $1 : 2000$. Масштаб планового матеріалу визначають залежно від характеру контурності в населеному пункті з тим, щоб таке креслення стало основою для горизонтальної зйомки населеного пункту й упорядкування земель у ньому.

Креслення меж населеного пункту виготовляють на планшетах (тверда основа) або лавсановій плівці розміром 50×50 або 60×80 см.

Крім графічної частини, на графічному матеріалі подають внутрішньорамкове й зарамкове оформлення, яке виконують на листах креслення відповідно до стандартів, норм і правил.



Контрольні запитання і завдання

1. Основні вимоги та умови до складання проектів установа-лення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень.
2. Правові вимоги до проектування землекористування адміні-стративно-територіальних утворень.
3. Методичні підходи до проектування міського землекористування як основної складо-вої при формуванні меж адміністративно-територіальних утворень.
4. Методика формування землекористування примі-ських зон як чинника впливу на встановлення меж адмініст-ративно-територіальних утворень.
5. Методика структуризації землекористування міст як чинника впливу на встановлення меж адміністративно-територіальних утворень.
6. Як характе-



ризуються технічні вимоги до складання проектів установаження і зміни меж адміністративно-територіальних утворень? **7.** Методика складання проектів формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад. **8.** Склад і зміст підготовчих робіт, пов'язаних із складанням проектів формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад. **9.** Методика розроблення схеми формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад. **10.** Методи розроблення проектів формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад. **11.** Який порядок погодження та затвердження проектів формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад? **12.** Який зміст робіт, пов'язаних із виготовленням проектної документації зі складання проектів формування (зміни) меж територій сільських, селищних і міських рад? **13.** Методика виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість) меж територій сільських, селищних і міських рад. **14.** Методика складання проектів установаження (зміни) меж населених пунктів. **15.** Склад і зміст підготовчих робіт, пов'язаних із складанням проектів установаження (зміни) меж населених пунктів. **16.** Методика складання проекту встановлення (зміни) меж населених пунктів. **17.** Порядок погодження та затвердження проекту встановлення (зміни) меж населених пунктів. **18.** Який зміст робіт, пов'язаних із виготовленням проектної документації? **19.** Методика виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість) національних (регіональних) природних парків.



Розділ 10

СКЛАДАННЯ ПРОЕКТІВ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ТЕРИТОРІЙ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ, ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО, ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО Й ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

10.1. Основні вимоги до складання проектів

У сучасних умовах світова спільнота не має важливішої проблеми ні за своєю значущістю, ні за масштабами, ніж проблема, яка породжена самою людиною в процесі еволюції цивілізації — сталого розвитку. Власне кажучи, людині, щоб вижити, досить було зупинитися на стадії еволюції людини вмілої або більш пізньої — людини, яка ходить прямо, зокрема неандертальця, коли її стосунки з навколишнім середовищем не виходили за межі природних. З розвитком скотарства і підсічного землеробства виникли локальні осередки змін, які в другій половині ХХ ст. набули вже планетарного значення. Реальні обриси цієї загрози були усвідомлені в 70-х роках завдяки діяльності членів «Рамсарського клубу», які здійснили прогноз глобального впливу економічного розвитку, насамперед промислово розвинених країн, на екологічний стан навколишнього природного середовища. Результатом усвідомлення цього стало проведення ООН у 1992 р. в Ріо-де-Жанейро Конференції з навколишнього середовища та розвитку, визначення шляху, яким йшли і продовжують йти цивілізовані країни, і накреслення програми дій на ХХІ ст. для досягнення сталої рівноваги між споживачами, населенням та здатністю Землі підтримувати життя. Це перша цілісна програма, яка охоплює найважливіші сфери людської діяльності в масштабах усієї планети: соціальні та економічні, екологічні й ресурсні, міжнародні і національні, державні й недержавні органи влади і організації, всі верстви населення.

З часу отримання Україною незалежності постійно ведеться робота зі створення нового природоохоронного законодавства. За цей час було прийнято близько 80 законів України, зокрема Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України» № 1989-III від 21 вересня 2000 р.

Відповідно до прийнятої термінології в Програмі екомережа — це єдина територіальна система, яка охоплює ділянки природних

Розділ 10. Складання проектів організації та встановлення меж територій...



ландшафтів, що підлягають особливій охороні, території та об'єкти природно-заповідного фонду, курорти, лікувально-оздоровчі, рекреаційні, водозахисні, полезахисні території та об'єкти інших типів, що визначаються законодавством України і є частиною структурних територіальних елементів екомережі: природних регіонів, природних коридорів, буферних зон. Ці елементи у своїй безперервній єдності утворюють мережу, яка об'єднує ділянки природних ландшафтів у територіально цілісну систему.

Основною метою Програми є збільшення площі земель з природними ландшафтами та формування ними територіально єдиної системи, яка побудована з урахуванням природних шляхів міграцій та поширення видів рослин і тварин. Ця Програма має забезпечити збереження природних екосистем, видів рослин і тварин та їх популяції, сприяти збалансованому й невиснажливому використанню біологічних ресурсів у господарській діяльності. Програма містить чітко сформульовані завдання у сфері формування національної екомережі, у питаннях охорони та відтворення земельних, водних, біологічних ресурсів, збереження біологічного різноманіття.

Формування екомережі передбачає зміни в структурі земельного фонду України віднесенням частини земель господарського використання до категорій, що підлягають особливій охороні з відтворенням притаманного їй різноманіття природних ландшафтів. Ці заходи сприятимуть зменшенню, запобіганню та ліквідації негативного впливу людини на довкілля, збереженню природних ресурсів, генетичного фонду живої природи.

Формування національної екомережі передбачає збільшення площі територій та об'єктів природно-заповідного фонду із 2399 тис. га у 2000 р. до 4255 тис. га у 2005 р. і 6275 тис. га у 2015 р. Ці заходи супроводжуються формуванням єдиної територіальної структури національної екомережі, яка містить елементи загальнодержавного значення (природні регіони та природні коридори), та елементи місцевого значення, що визначаються відповідними регіональними програмами та регіональними схемами формування екомережі.

Програма передбачає поєднання української екомережі та екомереж сусідніх країн, що входять до Всеєвропейської екомережі, а саме: Польщі, Білорусі, Росії, Румунії, Молдови, Словаччини. Для цього створюються спільні транскордонні елементи у межах природних регіонів та коридорів, а також узгоджуються проекти землеустрою на прикордонних ділянках. Програма спрямована також на розбудову пан'європейської екологічної мережі.

У державному природно-заповідному фонді природні території та об'єкти — нова категорія охорони природних територіальних комплексів, яка в Україні ще не має власних традицій щодо їх організації та землеустрою. Тому формування землекористування цих тери-



торій питання нове, невивчене. Останніми роками, через посилення техногенного впливу на навколишнє природне середовище та тенденцію денатуралізації природних ландшафтів і екологічну деградацію довкілля, змінилися погляди на призначення природоохоронних територій, їх почали розглядати не лише з позицій заповідної охорони рослинних і тваринних ресурсів, а й із соціальних позицій — використання ландшафтів для відпочинку та оздоровлення людини. Отже, оздоровча функція природних ландшафтів набула соціального й економічного значення у формі організації національних і регіональних парків.

У типовому положенні про національні парки зазначено, що їх створюють для збереження природних комплексів, які мають особливу екологічну, історичну та естетичну вартість унаслідок сприятливого поєднання природних і слабоокультурених ландшафтів, і використовуються з оздоровчою, рекреаційною, науковою, освітньою й культурною метою. Зважаючи на багатофункціональне призначення національних парків, є підстави розглядати їх у системі державного природно-заповідного фонду як спеціальну природоохоронно-соціальну (рекреаційну) підсистему.

Національні парки як нову суспільну категорію в земельних відносинах створюють під егідою держави. Отже, організація землепорядних робіт має державне значення.

Природний парк — це порівняно широкий простір землі, який організовують у науково-освітніх і рекреаційних цілях, де зберігається одна або кілька мінімально порушених діяльністю людини природних геосистем і сприятливо поєднуються природні і культурні ландшафти. Водночас «земля» — це важлива частина навколишнього природного середовища, яка характеризується просторовістю, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами і є головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах, а також просторовим базисом для розміщення всіх галузей народного господарства. Отже, поняття «земля» охоплює всю екологічну систему, в якій перебуває земельна ділянка, а саме весь комплекс навколишнього природного середовища, природних умов виробництва, які визначають ріст і розвиток рослин, умови використання земель. Тому організація землекористування територій та об'єктів природно-заповідного фонду — це організація земельної території щодо раціонального розміщення різних функціональних їх елементів, які передбачають оптимальний режим взаємодії. Ці та інші питання розв'язують у процесі землеустрою, який передбачає систему заходів, спрямованих на здійснення положень земельного законодавства (тобто надання юридичного статусу певним територіям земель) щодо організації використання і охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природ-



них ландшафтів. При створенні національних природних парків та інших природних об'єктів землекористування формується послідовним наближенням від розв'язання загальних проблем до окремих конкретних питань по стадіях; техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), проект відведення земель, проект організації території, робочі проекти на організацію, влаштування і будівництво окремих елементів і об'єктів.

Відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» до цього фонду належать:

- ◆ природні території та об'єкти — природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;

- ◆ штучно створені об'єкти — ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва.

Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історико-культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети і необхідного режиму охорони:

- ◆ заказники поділяють на ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні;

- ◆ пам'ятки природи поділяють на комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

Законодавство Автономної Республіки Крим може встановлювати додаткові категорії територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Форми власності на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю українського народу.

Регіональні ландшафтні парки, зони — буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, внесені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва — можуть перебувати як у власності українського народу, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України.

Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені відповідно до закону, не підлягають приватизації.



У разі зміни форм власності на землю, на якій розміщуються заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

Землі територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Такі землі, а також землі природних територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську, а також історико-культурну цінність і є відповідно до закону об'єктами комплексної охорони, належать до земель природоохоронного та історико-культурного призначення.

На землях природоохоронного та історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів і об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Статус і завдання природних заповідників. Природні заповідники — природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для певної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розроблення наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та іншими актами законодавства України.

Основними завданнями природних заповідників є збереження природних комплексів та об'єктів на їхній території, проведення наукових досліджень і спостережень за станом навколишнього природного середовища, розроблення на їхній основі природоохоронних рекомендацій, поширення екологічних знань, сприяння у підготовці наукових кадрів і спеціалістів у галузі охорони навколишнього природного середовища та заповідної справи.

На природні заповідники покладається також координація і проведення наукових досліджень на територіях заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ у регіоні.

Статус і завдання біосферних заповідників. Біосферні заповідники є природоохоронними, науково-дослідними установами міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найтипівіших природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічних моніторингу, вивчення навко-



лишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних чинників.

Біосферні заповідники створюються на основі природних заповідників, національних природних парків із внесенням до їх складу територій та об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій та інших земель і належать до всесвітньої глобальної мережі біосферних заповідників.

Структура території та особливості управління біосферними заповідниками. Для біосферних заповідників установлюється диференційований режим охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням:

- ♦ *заповідна зона*, яка охоплює території, призначені для збереження і відновлення найцінніших природних та мінімально порушених антропогенними чинниками природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу; її режим визначається відповідно до вимог, установлених для природних заповідників;

- ♦ *буферна зона*, що передбачає території, виділені з метою запобігання негативного впливу на заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях; її режим визначається відповідно до вимог, установлених для охоронних зон природних заповідників;

- ♦ *зона антропогенних ландшафтів*, яка містить території традиційного землекористування, лісочористування, водочористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності.

У межах території біосферних заповідників можна виділяти зони регульованого заповідного режиму, до складу яких зараховують регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища з додержанням вимог щодо їх охорони, встановлених законом.

Проекти організації території біосферних заповідників та охорони їх природних комплексів розробляють спеціалізовані проектні організації і затверджують центральні органи виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища.

Статус і завдання національних природних парків. Національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та іншими актами законодавства України.



До складу територій національних природних парків можуть входити ділянки землі та водного простору інших землевласників і землекористувачів.

На національні природні парки покладається виконання таких основних завдань:

- ◆ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;

- ◆ створення умов для організованого туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів та об'єктів;

- ◆ проведення наукових досліджень природних комплексів та їхніх змін в умовах рекреаційного використання, розроблення наукових рекомендацій з питань охорони навколишнього природного середовища та ефективного використання природних ресурсів;

- ◆ проведення екологічної освітньо-виховної роботи.

Структура території та вимоги щодо охорони природних комплексів та об'єктів національних природних парків. На території національних природних парків з урахуванням природо-охоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їхніх особливостей установлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням:

- ◆ *заповідна зона*, що призначена для охорони та відновлення найбільш цінних природних комплексів, режим якої визначається відповідно до вимог, установлених для природних заповідників;

- ◆ *зона регульованої рекреації*, в межах якої проводять короткостроковий відпочинок та оздоровлення населення, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць; у цій зоні дозволяється влаштовувати та відповідно обладнувати туристські маршрути і екологічні стежки; тут забороняються рубки лісу головного користування, промислове рибальство й мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони;

- ◆ *зона стаціонарної рекреації*, що призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку;

- ◆ *господарська зона*, у межах якої здійснюється господарська діяльність, спрямована на виконання покладених на парк завдань, розміщуються населені пункти, об'єкти комунального призначення парку, а також землі інших землевласників і землекористувачів, внесені до складу парку, на яких господарська діяльність відбувається з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.



На території зони регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської зони забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку.

Зонування території національного природного парку, рекреаційна та інша діяльність на його території проводяться відповідно до Положення про національний природний парк і Проекту організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів, який затверджує центральний орган виконавчої влади у галузі охорони навколишнього природного середовища.

Статус і завдання регіональних ландшафтних парків. Регіональні ландшафтні парки є природоохоронними рекреаційними установами місцевого чи регіонального значення, які створюють з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

Регіональні ландшафтні парки організовують, як правило, без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

Земельні ділянки, водні та інші природні об'єкти для потреб регіональних ландшафтних парків вилучають у порядку, встановленому законодавством України.

Регіональні ландшафтні парки призначені для виконання таких завдань:

- ◆ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- ◆ створення умов для ефективного туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів і об'єктів;
- ◆ сприяння екологічній освітньо-виховній роботі.

Структура території та вимоги щодо охорони природних комплексів і об'єктів регіональних ландшафтних парків. На території регіональних ландшафтних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їхніх особливостей можна проводити зонування з урахуванням вимог, установлених для територій національних природних парків.

Проект організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів і порядок його реалізації затверджує державний орган, який ухвалив рішення про організацію парку.



Статус і завдання заказників. Заказниками є природні території (акваторії) з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їхніх окремих компонентів.

Заказники оголошуються без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

Основні вимоги щодо режиму заказників. На території заказника обмежується або забороняється діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник.

Господарську, наукову та іншу діяльність, що не суперечить цілям і завданням заказника, проводять з дотриманням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Статус і завдання пам'яток природи. Пам'ятками природи є окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне і пізнавальне значення, з метою збереження їх у природному стані.

Пам'ятки природи оголошуються без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

Основні вимоги щодо режиму пам'яток природи. На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Статус і завдання заповідних урочищ. Заповідними урочищами є лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафти, що мають важливе наукове, природоохоронне і естетичне значення, з метою збереження їх у природному стані.

Заповідні урочища оголошуються без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

Основні вимоги щодо режиму заповідних урочищ. На території заповідних урочищ забороняється будь-яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, внесених до їхнього складу, відповідно до вимог, установлених для природних заповідників.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заповідними урочищами, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.



Статус і завдання ботанічних садів. Ботанічні сади створюють з метою збереження, вивчення, акліматизації, розмноження в спеціально створених умовах та ефективного господарського використання рідкісних і типових видів місцевої і світової флори через створення, поповнення та збереження ботанічних колекцій, ведення наукової, навчальної й освітньої роботи.

Ботанічні сади загальнодержавного значення є науково-дослідними природоохоронними установами.

Ботанічним садам місцевого значення в установленому порядку може надаватися статус науково-дослідної установи.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та іншими актами законодавства України.

Структура території та основні вимоги щодо режиму ботанічних садів. На території ботанічних садів забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню колекцій флори.

У межах ботанічних садів для забезпечення необхідного режиму охорони та ефективного використання можна виділити такі зони:

- ♦ *експозиційну*, відвідування якої дозволяється в порядку, встановленому адміністрацією ботанічного саду;

- ♦ *наукову*, до складу якої входять колекції, експериментальні ділянки тощо; на відвідування її мають право лише співробітники ботанічного саду у зв'язку з виконанням ними службових обов'язків, а також спеціалісти інших установ з дозволу адміністрації саду;

- ♦ *заповідну*, відвідування якої забороняється, крім випадків, коли воно пов'язане з проведенням наукових спостережень;

- ♦ *адміністративно-господарську*.

Зонування території ботанічних садів проводять відповідно до Положення про ботанічний сад та Проекту організації території ботанічного саду, який розробляють спеціалізовані наукові та проектні установи і затверджує орган, у підпорядкуванні якого перебуває ботанічний сад, за погодженням з:

- ♦ центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища щодо ботанічних садів загальнодержавного значення;

- ♦ органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях щодо ботанічних садів місцевого значення.

Статус і завдання дендрологічних парків. Дендрологічні парки створюють з метою збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій



для найефективнішого наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

Дендрологічні парки загальнодержавного значення є науково-дослідними природоохоронними установами.

Дендрологічним паркам місцевого значення в установленому порядку може надаватися статус науково-дослідної установи.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

Основні вимоги щодо режиму дендрологічних парків. На території дендрологічних парків забороняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню дендрологічних колекцій.

На території дендрологічних парків можна проводити зонування відповідно до вимог, установлених для ботанічних садів.

Проект організації території дендрологічного парку розробляють спеціалізовані наукові та проектні установи і затверджує орган, у підпорядкуванні якого перебуває дендрологічний парк, за погодженням з:

- ♦ центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища щодо дендрологічних парків загальнодержавного значення;

- ♦ органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях щодо дендрологічних парків місцевого значення.

Статус і завдання зоологічних парків. Зоологічні парки створюють з метою організації екологічної освітньо-виховної роботи, створення експозицій рідкісних, екзотичних та місцевих видів тварин, збереження їх генофонду, вивчення дикої фауни і розроблення наукових основ її розведення у неволі.

Зоологічні парки загальнодержавного значення є природоохоронними культурно-освітніми та науково-дослідними установами.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

Структура території та основні вимоги щодо режиму зоологічних парків. На території зоологічних парків забороняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню сприятливих умов для життя тварин цих парків.

На території зоологічних парків з метою забезпечення виконання поставлених перед ними завдань виділяють такі зони:



- ◆ *експозиційну*, яка призначена для стаціонарного утримання тварин і використання їх у культурно-пізнавальних цілях;

- ◆ *наукову*, в межах якої виконують науково-дослідну роботу; відвідування зони дозволяється в порядку, встановленому адміністрацією парку;

- ◆ *рекреаційну*, що призначена для організації відпочинку та обслуговування відвідувачів парку;

- ◆ *господарську*, в якій розміщуються допоміжні господарські об'єкти.

Проект організації території зоологічного парку розробляють спеціалізовані наукові та проектні організації і затверджує орган, у підпорядкуванні якого перебуває зоологічний парк, за погодженням з:

- ◆ центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища щодо зоологічних парків загальнодержавного значення;

- ◆ органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях щодо зоологічних парків місцевого значення.

Зоологічні парки можуть організовувати пересувні експозиції тварин, мати у своєму складі підсобні господарства, які створюються для забезпечення тварин кормами.

Статус і завдання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. Парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва є найбільш визначні та цінні зразки паркового будівництва з метою їх охорони і використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення є природоохоронними рекреаційними установами.

Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва оголошуються з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва можна проводити наукові дослідження.

Основні вимоги щодо режиму парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забезпечується проведення екскурсій і масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, в тому числі санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу замість загублених, вживаються заходи



щодо запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва можна проводити зонування відповідно до вимог, установлених для ботанічних садів.

Утримання та реконструкцію парків-пам'яток садово-паркового мистецтва здійснюють за проектами, які розробляють спеціалізовані наукові та проектні установи і затверджують органи, у підпорядкуванні яких перебувають ці парки, за погодженням з:

- ◆ центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення;

- ◆ органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища на місцях щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Завдання охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони.

У разі потреби охоронні зони можна встановлювати на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків і парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів і господарської діяльності на прилеглих територіях.

Основні вимоги щодо режиму охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінювання її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Такий вплив оцінюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України.



Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджують державні органи, які ухвалюють рішення про їх виділення.

Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду враховують під час розроблення проектно-планувальної та проектно-землевпорядної і містобудівної документації.

Відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами і об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому законом. До складу територій національних природних парків можуть входити ділянки землі та водного простору інших землевласників і землекористувачів. Національні природні парки виконують такі основні завдання:

- ◆ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- ◆ створення умов для організованого туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів та об'єктів;
- ◆ проведення наукових досліджень природних комплексів та їх змін в умовах рекреаційного використання, розроблення наукових рекомендацій з питань охорони навколишнього природного середовища та ефективного використання природних ресурсів;
- ◆ проведення екологічної освітньо-виховної роботи.

На території національних природних парків, з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їхніх особливостей, установлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням:

- ◆ *заповідна зона*, що призначена для охорони та відновлення найцінніших природних комплексів, режим якої визначається відповідно до вимог, установлених для природних заповідників;
- ◆ *зона регульованої рекреації*, в межах якої проводять короткостроковий відпочинок та оздоровлення населення, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць; у цій зоні дозволяється влаштовувати та відповідно обладнувати туристські маршрути і екологічні стежки; тут забороняються рубки лісу головного користування, промисло-



ве рибальство й мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони;

- ♦ *зона стаціонарної рекреації*, що призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку;

- ♦ *господарська зона*, в межах якої здійснюється господарська діяльність, спрямована на виконання покладених на парк завдань, знаходяться населені пункти, об'єкти комунального призначення парку, а також землі інших землевласників і землекористувачів, внесені до складу парку, на яких господарська діяльність відбувається з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

На території зони регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської зони забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та ентропії рекреаційної цінності території національного природного парку.

Зонування території національного природного парку, рекреаційна та інша діяльність на його території проводяться відповідно до Положення про національний природний парк та Проекту організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів, який затверджує Кабінет Міністрів України.

Рекреаційну діяльність на території національних природних парків організовують спеціальні підрозділи адміністрації парків, а також інші підприємства, установи та організації на підставі угод з адміністрацією парку.

Регіональні ландшафтні парки є природоохоронними рекреаційними установами місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

Регіональні ландшафтні парки організовуються, як правило, без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їхніх власників або користувачів.

Земельні ділянки водних та інших природних об'єктів для потреб регіональних ландшафтних парків вилучаються в порядку, встановленому законодавством України.

Регіональні ландшафтні парки виконують такі завдання:

- ♦ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;

- ♦ створення умов для ефективного туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів і об'єктів;



- ◆ сприяння екологічній освітньо-виховній роботі.

На території регіональних ландшафтних парків, з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їхніх особливостей, можна проводити зонування з урахуванням вимог, установлених для територій національних природних парків.

Проект організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів і порядок його реалізації затверджує державний орган, який ухвалив рішення про організацію парку.

Підготовку і подання клопотань про створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду можуть здійснювати органи Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, наукові, природоохоронні громадські об'єднання або інші зацікавлені підприємства, установи, організації та громадяни. Клопотання подають до державних органів, уповноважених проводити їх попередній розгляд.

Клопотання має містити обґрунтування необхідності створення чи оголошення території або об'єкта природно-заповідного фонду певної категорії, характеристику природоохоронної, наукової, естетичної та іншої цінності природних комплексів та об'єктів, що пропонуються для заповідання, відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання, власників і користувачів природних ресурсів, а також відповідний картографічний матеріал.

До клопотань додають документи, що підтверджують та доповнюють обґрунтування необхідності створення чи оголошення територій або об'єктів природно-заповідного фонду.

Клопотання про необхідність створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду у місячний термін попередньо розглядають:

- ◆ Міністерство охорони навколишнього природного середовища України щодо територій та об'єктів загальнодержавного значення;

- ◆ органи цього міністерства на місцях щодо територій та об'єктів місцевого значення.

У разі схвалення клопотань Міністерством охорони навколишнього природного середовища України та його органами на місцях їх погоджують з власниками та первинними користувачами природних ресурсів у межах територій, рекомендованих для заповідання.

На підставі результатів погодження клопотань Міністерство охорони навколишнього природного середовища України забезпечує розроблення спеціалізованими проектними та науковими установами проектів створення природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, заказників, пам'яток



природи, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення.

Розроблення проектів створення регіональних ландшафтних парків, заповідних урочищ, а також заказників, пам'яток природи та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення забезпечують органи Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях.

Забезпечення розроблення проектів створення ботанічних садів, дендрологічних та зоологічних парків може бути доручено зацікавленим державним органам чи установам.

Проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду підлягають державній екологічній експертизі.

У разі позитивного висновку екологічної експертизи щодо проектів створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду Міністерство охорони навколишнього природного середовища України чи його органи на місцях передають усі матеріали до державних органів, уповноважених ухвалювати рішення про створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Рішення про створення та відведення земельних ділянок природним заповідникам, національним природним паркам, а також щодо інших територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення ухвалює Президент України.

Рішення про створення біосферних заповідників ухвалює Президент України після вирішення цього питання відповідно до міжнародних угод.

Рішення про організацію чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та встановлення охоронних зон територій об'єктів природно-заповідного фонду ухвалюють обласні, міські (міст республіканського підпорядкування) ради народних депутатів.

Порядок відведення земельних ділянок природним і біосферним заповідникам, національним природним паркам, регіональним ландшафтним паркам, а також ботанічним садам, дендрологічним і зоологічним паркам і видачі документів на право користування землею визначає Земельний кодекс України.

Заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва та інші території й об'єкти природно-заповідного фонду, які створюються без вилучення земельних ділянок, що вони займають, передають під охорону підприємствам, установам, організаціям і громадянам органи Міністерства охорони навколишнього природного середовища України з оформленням охоронного зобов'язання.

З метою недопущення знищення або руйнування в результаті господарської діяльності цінних для заповідання природних територій



та об'єктів до ухвалення в установленому порядку рішень про організацію чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду і виділення необхідних для цього коштів їх резервують.

Території, які резервують з метою наступного заповідання, залишаються у віданні їхніх землевласників і землекористувачів і використовуються за цільовим призначенням з додержанням особливих вимог охорони навколишнього природного середовища, що визначаються рішеннями про резервування. При цьому власникам та користувачам природних ресурсів з метою відшкодування збитків, пов'язаних з обмеженням господарської діяльності, можуть установлюватися пільги.

Рішення про резервування приймають органи, уповноважені ухвалювати рішення про створення й оголошення відповідних територій та об'єктів природно-заповідного фонду на основі законодавства.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду — це сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їхніх природних комплексів.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» з урахуванням їх класифікації та цільового призначення.

Природні заповідники — природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, які створюють з метою збереження в природному стані типових або унікальних для цієї ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розроблення наукових заходів щодо охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому земельним законодавством України.

Основними завданнями природних заповідників є збереження природних комплексів та об'єктів на їхній території, проведення наукових досліджень і спостережень за станом навколишнього природного середовища, розроблення на їхній основі природоохоронних рекомендацій, поширення екологічних знань, сприяння у підготовці наукових кадрів і спеціалістів у галузі охорони навколишнього природного середовища та заповідної справи.

Природні заповідники мають також координувати і проводити наукові дослідження на територіях заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ у регіоні.



На території природних заповідників забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти, а саме:

- ◆ будівництво споруд, шляхів, лінійних об'єктів та об'єктів транспорту, зв'язку, не пов'язаних з діяльністю природних заповідників, розведення вогнищ, влаштування місць відпочинку населення, стоянка транспорту, а також проїзд і прохід сторонніх осіб, прогін домашніх тварин, пересування механічних транспортних засобів, за винятком шляхів загального користування, лісосплав, проліт літаків і вертольотів нижче за 2100 м над землею, подолання літаками звукового бар'єра над територією заповідника та інші види штучного шумового впливу, що перевищують установлені нормативи;

- ◆ геологорозвідувальні роботи, розроблення корисних копалин і порушення ґрунтового покриву та гідрологічного режиму, руйнування геологічних відшарувань, застосування хімічних засобів, усі види лісокористування, а також заготівля кормових трав, лікарських та інших рослин, квітів, насіння, очерету, випасання худоби, вилов і знищення звірів і птахів, порушення умов їх оселення, гніздування, інші види користування рослинним і тваринним світом, що призводять до порушення природних комплексів;

- ◆ мисливство, рибальство, інтродукція нових видів тварин і рослин, проведення заходів з метою збільшення чисельності окремих видів тварин понад допустиму науково обґрунтовану місткість угідь, збирання колекційних та інших матеріалів, за винятком матеріалів, необхідних для виконання наукових досліджень.

Для збереження і відтворення корінних природних комплексів, проведення науково-дослідних робіт та виконання інших завдань у природному заповіднику, відповідно до проекту організації його території та охорони природних комплексів, допускається:

- ◆ виконання відновлювальних робіт на землях з порушеними корінними природними комплексами, а також здійснення заходів щодо запобігання змінам природних комплексів заповідника внаслідок антропогенного впливу — відновлення гідрологічного режиму, збереження та відновлення рослинних угруповань, що історично склалися, видів рослин і тварин, які зникають, тощо;

- ◆ здійснення протипожежних і санітарних заходів, що не порушують режиму заповідника; спорудження у встановленому порядку будівель та інших об'єктів, необхідних для виконання поставлених перед заповідником завдань; збирання колекційних та інших матеріалів, виконання робіт, передбачених планами довгострокових стаціонарних наукових досліджень, проведення екологічної освітньо-виховної роботи.



Проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів може передбачатися виділення земельних ділянок для задоволення господарських потреб заповідника та його працівників у сінокосах, випасах, городах та паливі відповідно до встановлених нормативів.

Проекти організації території природних заповідників та охорони їх природних комплексів розробляють спеціалізовані проектні організації і затверджує Міністерство охорони навколишнього природного середовища України.

У разі термінової необхідності за клопотанням науково-технічної ради природного заповідника з дозволу Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на території природного заповідника можуть проводитися заходи, спрямовані на охорону природних комплексів, ліквідацію наслідків аварій, стихійного лиха тощо, не передбачені проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів.

Для ліквідації наслідків аварій та стихійного лиха, в результаті яких виникає пряма загроза життю людей чи знищення заповідних природних комплексів, особливо термінові заходи здійснюються за рішенням дирекції природного заповідника.

Біосферні заповідники є природоохоронними, науково-дослідними установами міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найтипівіших природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних чинників.

Біосферні заповідники створюються на основі природних заповідників, національних природних парків з внесенням до їх складу територій та об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій та інших земель і належать до всесвітньої глобальної мережі біосферних заповідників.

Для біосферних заповідників установлюється диференційований режим охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням:

- ♦ *заповідна зона*, яка охоплює території, призначені для збереження і відновлення найцінніших природних та мінімально порушених антропогенними чинниками природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу; її режим визначається відповідно до вимог, установлених для природних заповідників;

- ♦ *буферна зона*, що містить території, виділені з метою запобігання негативного впливу на заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях, її режим і порядок створення визначаються відповідно до вимог, установлених для охоронних зон природних заповідників;



♦ *зона антропогенних ландшафтів*, яка передбачає території традиційного землекористування, лісокористування, водокористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності.

У межах території біосферних заповідників можуть виділятися зони регульованого заповідного режиму, до складу яких входять регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища з додержанням вимог щодо їх охорони, встановлених законом.

10.2. Порядок розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення

Порядок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 серпня 2004 р. за № 1094, визначає механізм розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Проект землеустрою розробляють на підставі:

♦ рішення сільської, селищної, міської ради, обласної, районної, Київської або Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень якої належить надання у користування або передача у власність земельних ділянок;

♦ договору, укладеного між землевласником, землекористувачем і розробником проекту землеустрою;

♦ судового рішення.

Розробником проекту землеустрою може бути фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону (далі — розробник).

Замовником проекту землеустрою може бути сільська, селищна, міська рада, обласна, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інша особа відповідно до закону.

У разі ухвалення судом рішення про розроблення проекту землеустрою його замовником є фізична або юридична особа, на користь якої прийнято рішення.

Проект землеустрою розробляють відповідно до завдання (дод. 9), затвердженого замовником, яке є невід'ємною частиною договору про розроблення проекту землеустрою.

До договору замовник додає вихідну документацію, необхідну для розроблення проекту.



Договір про розроблення проекту землеустрою складається відповідно до типового договору, який затверджує Кабінет Міністрів України.

Розроблення проекту землеустрою передбачає проведення підготовчих робіт, які охоплюють:

1) вивчення та аналіз:

- ♦ обґрунтування необхідності створення або оголошення території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- ♦ планово-картографічних матеріалів з визначенням обсягів польових і камеральних робіт з їх оновлення, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель у межах відповідної території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- ♦ містобудівної документації;

- ♦ проектної документації з питань охорони навколишнього природного середовища, збереження об'єктів культурної спадщини;

- ♦ іншої документації, необхідної для розроблення проекту землеустрою;

2) визначення режиму території, у тому числі охоронних зобов'язань та обмежень на використання земельної ділянки.

У проекті землеустрою визначають:

- ♦ функціональну організацію території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- ♦ місце розташування і розміри земельних ділянок, їхніх власників та землекористувачів, у тому числі орендарів;

- ♦ режим використання та охорони території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної, гірничо-санітарної охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення;

- ♦ межі земельних ділянок, внесених до складу територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, щодо використання яких встановлено обмеження (обтяження) у розрізі землевласників та землекористувачів;

- ♦ розмір охоронної зони.

Проект землеустрою погоджується з власниками і користувачами суміжних земельних ділянок, а також земельних ділянок, які входять до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення без їх вилучення, органом земельних ресурсів, природоохоронним органом, санітарно-епідеміологічною службою, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

Проект землеустрою складається із:



1) завдання на виконання робіт;
 2) пояснювальної записки, в якій зазначають:
 ♦ коротку характеристику території;
 ♦ режим використання земель у межах території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, в тому числі земельних ділянок, щодо використання яких встановлено обмеження (обтяження);

♦ погодження меж із власниками і користувачами суміжних земельних ділянок;

♦ короткий опис виконаних робіт;

♦ склад земель за угіддями, власниками і користувачами земельних ділянок;

3) графічних матеріалів:

♦ план території у масштабі, який дає змогу відобразити всі елементи проекту — зовнішню межу, номери межових знаків, міри ліній, назви власників і користувачів суміжних земельних ділянок;

♦ межі та площі земель, які входять до території без їх вилучення;

♦ креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та межі земельних ділянок, щодо використання яких встановлено обмеження (обтяження);

4) матеріалів погодження та затвердження проекту:

♦ акт польового обстеження і погодження меж;

♦ висновки про погодження проекту;

♦ рішення про затвердження проекту землеустрою та встановлення обмежень (обтяжень) щодо використання земельних ділянок.

Погоджений проект землеустрою підлягає державній експертизі відповідно до законодавства.

Після одержання позитивного висновку державної експертизи проект землеустрою розглядають та затверджують сільська, селищна, міська рада, обласна, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація чи в установленому порядку подають іншим органам, до повноважень яких належить надання у користування або передача у власність земельних ділянок.

10.3. Методика розроблення проекту організації території

Будь-яка зміна цільового використання земель передбачає землевпорядні дії, за допомогою яких територія упорядковується для ведення на ній господарства у певному напрямку. Пристосування території виражається в тому, що земля як об'єкт господарювання



організовується, тобто розбивається на окремі земельні ділянки, кожна з яких має властивості (або їх комплекс), потрібні для використання їх для найприйнятніших народногосподарських цілей (дод. 10 – 12). Такий комплекс території, тобто земельна площа, характеризується в цьому разі трьома основними ознаками:

- 1) розміром;
- 2) складом господарських угідь, що входять до неї і визначають цільове призначення земель;
- 3) формою розташування складових частин, які визначають її якість, структуру, ґрунтово-рослинний покрив тощо.

За цими найважливішими ознаками і визначається впорядкування будь-якої земельної ділянки. Саме вони і є безпосереднім предметом землеупорядних дій.

Зміст проекту організації території національного природного парку змінюється залежно від природних умов, проте у загальному вигляді в ньому можна виділити такі складові:

- 1) функціональне зонування території;
- 2) організація території заповідної зони;
- 3) організація та облаштування території рекреаційної зони;
- 4) організація та облаштування території господарської зони;
- 5) система охорони та відтворення природних ресурсів;
- 6) еколого-економічне та соціальне оцінювання проекту;
- 7) механізм реалізації проекту;
- 8) погодження та затвердження проекту.

Кожна з перелічених складових має розв'язувати комплекс складних питань. Тому, з метою забезпечення певної методичної послідовності у вирішенні проектних завдань різного значення, в табл. 10.1 наведено структурний поділ проекту організації території національного природного парку.

Таблиця 10.1. Рекомендована структура проекту організації території національних природних парків

Складові проекту	Елементи
Функціональне зонування території	Територіальне розміщення зон: заповідної рекреаційної господарської
Організація території заповідної зони	Установлення меж земельних ділянок заповідання і уточнення їх у натурі за такими принципами: біогенетичним зонально-географічним екологічним господарським соціальним науково-дослідним дидактичним



Складові проекту	Елементи
Організація і облаштування території рекреаційної зони	Установлення меж рекреаційної території типу: бальнеологічних курортів гірсько-туристичного рівнинного з мережею озер, річок і водосховищ різних
Організація і облаштування території господарської зони	Розміщення виробничої зони і управлінських будівель Впорядкування угідь: сільськогосподарських лісових
Система охорони та відновлення природних ресурсів	Біолого-відновлювальні заходи лісів, фауни та рідкісних рослин, захист земель від ерозії, заболочення та інших негативних процесів Охорона земель від руйнування і антропогенних негативних дій Охоронні об'єкти і режим їх використання Рекультивация порушених земель Охорона земель водного фонду
Еколого-економічне та соціальне оцінювання проекту	Еколого-економічна ефективність Соціальна ефективність
Механізм реалізації проекту	Фінансове забезпечення Наукове забезпечення Етапи реалізації проектних рішень Робочі проекти

10.3.1. Підготовчі роботи і проведення землепорядних вишукувань

Підготовчі роботи поділяють на *камеральні* та *польові*. Камеральні роботи передбачають збирання, систематизацію, вивчення, аналіз і оцінювання планово-картографічних, земельно-кадастрових, лісовпорядних ландшафтних, ґрунтових та інших матеріалів обстежень, які характеризують стан використання земель. Вивчають топографічні карти з перетином горизонталей через 5 м. Технічною основою для складання проекту природного парку є плани землекористувань, які входять у територію парку, в масштабі 1 : 10 000 для гірських районів та лісостепу і 1 : 25 000 для степу. Із них формують основу плану з горизонталями для розроблення проекту та складання карт і картограм природних ландшафтів, типології лісів, ґрунтів, еродованості, геоботанічного обстеження тощо.

У результаті вивчення і узагальнення матеріалів, зібраних у процесі камеральних підготовчих робіт, визначають зміст і обсяги польових підготовчих робіт. У процесі таких робіт обстежують місцевість, уточнюють і доповнюють дані, одержані при розробленні техніко-економічного обґрунтування.



Унаслідок польового обстеження визначають і уточнюють площі, розміщення і доцільність подальшого цільового використання тих чи інших угідь. З'ясовують і уточнюють межі функціональних зон природного парку, можливі рубежі їх закріплення. Намічають основні протиерозійні, природоохоронні, екологічні та інші заходи. Результати землевпорядних вишукувань фіксують у технічному звіті і відображають на плані обстеження території. На плані схематично показують масиви функціональних зон, проектне розміщення господарського центру, наближене розміщення об'єктів інженерного облаштування ландшафтів тощо.

10.3.2. Функціональне зонування території

Процес досліджень і раціонального розміщення різних за робото-здатністю земельних ділянок, який передбачає оптимальний режим взаємодії їхніх екосистем, здійснюють у такій послідовності:

- ◆ проводять комплексне оцінювання земель;
- ◆ проводять оцінювання земель рекреаційного призначення та класифікацію їх по можливості рекреаційного використання;
- ◆ аналізують особливості взаємного розміщення елементів екосистеми «Земля» і основних народногосподарських об'єктів (існуюча структура території);
- ◆ розробляють перспективну модель території;
- ◆ складають схему функціонального зонування території з урахуванням результатів попередніх етапів досліджень;
- ◆ розробляють варіанти функціонального зонування території;
- ◆ вибирають оптимальний варіант;
- ◆ складають проект функціонального зонування і перспективної моделі території парку (розв'язують питання розміщення заповідної, регульованої і стаціонарної рекреаційної та господарської зон, місць масового відпочинку людей тощо).

Основа перспективної моделі території — комплексне природоохоронне оцінювання та класифікація земель за придатністю їх рекреаційного використання, а початковий етап моделювання — функціональне зонування і формування структури території.

Функціональне зонування території в складі проекту створення природного парку визначається як особливий спосіб моделювання об'єкта, в результаті якого вся його територія поділяється на окремі ділянки з рекомендованими для них різними переважальними видами і режимами використання. Основна мета функціонального зонування спрямована на забезпечення оптимального режиму використання земельних ділянок, охорони і відновлення цінних природних ресурсів. Цієї мети досягають у такій послідовності:



1) визначають кількість і номенклатуру функціональних зон, які підлягають виділенню на території певного об'єкта;

2) прив'язують ці зони до конкретних ділянок території і складають проект її перспективного функціонального зонування;

3) розробляють рекомендації щодо оптимізації екосистеми «Земля» в межах кожної із функціональних зон.

На території національних природних парків проектують такі функціональні зони:

◆ *заповідну*, яка призначена для охорони та відновлення найцінніших природних комплексів. На території цієї зони забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, яка суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти. Для збереження і відтворення корінних природних комплексів, проведення науково-дослідних робіт та виконання інших завдань у заповідній зоні відповідно до проекту організації її території допускається: виконання відновлювальних робіт на землях з порушеними корінними природними комплексами, а також здійснення заходів щодо запобігання змін природних комплексів заповідника внаслідок антропогенного впливу, відновлення гідрологічного режиму; збереження та відновлення рослинних угруповань, що історично склалися, видів рослин і тварин, які зникають, тощо; здійснення протипожежних і санітарних заходів, що не порушують режиму заповідника; спорудження в установленому порядку будівель та інших об'єктів, необхідних для виконання поставлених перед заповідником завдань; збирання колекційних та інших матеріалів; виконання робіт, передбачених планами довгострокових стаціонарних досліджень, проведення екологічної освітньо-виховної роботи;

◆ *регульованої рекреації*, в межах якої проводять короткостроковий відпочинок та оздоровлення населення, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць; на території цієї зони дозволяється влаштовувати та відповідно обладнувати туристські маршрути і екологічні стежки; тут забороняються рубки лісу головного користування, промислове рибальство й мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони;

◆ *стаціонарної рекреації*, яка призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку;

◆ *господарську*, в межах якої проводять господарську діяльність, спрямовану на виконання покладених на парк завдань, у ній розміщуються землі інших землевласників і землекористувачів, внесені до складу парку і на яких господарську діяльність здійснюють з



додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Крім основних зон, за потреби можна виділяти підзони переважного розвитку рекреаційної інфраструктури, зони природних ландшафтів, які підлягають охороні, тощо.

По кожній із зон розробляють експлікацію земельних угідь і режим їх охорони і відтворення природних ресурсів.

10.3.3. Організація території заповідної зони

Наукові основи організації території заповідної зони ґрунтуються за такими принципами:

1) *біогенетичним*, який забезпечує збереження сприятливих екологічних умов, необхідних для розвитку в природних ландшафтах усіх представників рослинного і тваринного світу, які виникли в процесі еволюції і є біологічною основою нормального функціонування екосистем усієї біоти певної території. Цей принцип потребує розроблення у проекті біолого-відновлювальних заходів. Наприклад, у табл. 10.2 наведено систему біолого-лісовідновлювальних заходів для лісів заповідників;

Таблиця 10.2. Комплекс біолого-лісовідновлювальних заходів у лісах-заповідниках

Біолого-лісовідновлювальні заходи	«Д» — дозволено проведення заходів; «З» — заборонено
Лісовідновлювальні рубки	З
Рубки догляду за лісом і санітарні рубки	Д
Прибирання сміття	З
Штучне лісовідновлення	З
Реконструкція лісонасаджень	З
Лісозахисні протипожежні заходи, збереження і відновлення фауни	Д
Осушення перезволожених земель	З
Випас тварин	З
Сінокосіння	З
Промислова заготівля:	
лікарських рослин і технічної сировини	З
грибів, ягід, плодів, горіхів	З
Любительський збір грибів, ягід, плодів, горіхів	З
Промислова заготівля деревинного соку, листя, моху, підстилки, очерету. Розміщення пасік	З

2) *історичним*, основою якого є те, що заповідні території мають бути своєрідним еталоном історичного процесу формування живої і неживої природи у регіональному і широкому біогеографічному планах. Тому в проекті слід розробляти необхідні заходи щодо охо-



рони екосистем з реліктовою флорою і фауною, а також щодо охорони фітоценозів, що становлять інтерес для вивчення історичного процесу формування біогеоценотичного покриву;

3) *зонально-географічним*, який потребує, щоб заповідні території відбивали широтно-меридіанні, а в гірських регіонах — висотні закономірності поширення екосистем. Проектом охоплюються екосистеми за участю ендемічних видів і форм тварин і рослин, видів на межі ареалу та висотного поширення в гірських районах, а також цікаві у біогеографічному відношенні аazonальні угруповання;

4) *екологічним*, який передбачає забезпечення охорони цінних для науки природних екосистем, що сформувалися у певних кліматичних, едафічних і геолого-геоморфологічних умовах. Для підтримання екологічної рівноваги ландшафтів проектом потрібно передбачити охоронні заходи щодо біогеоценозів, що мають важливе еко-сферне значення — водорегульовальне, ґрунтозахисне, протизсувне тощо;

5) *господарським*, який передбачає внесення проектом у природно-заповідний фонд екосистем, які мають практичне значення для сільськогосподарського, лісового, водного та інших галузей народного господарства, наприклад високопродуктивні ґрунти, лісові культури — фітоценози, цінні у генетико-селекційному відношенні рослинні угруповання, природні біоценози, що сприяють генофонду прилеглих окультурених ландшафтів тощо;

6) *соціальним*, який полягає в збереженні за допомогою регульованого заповідного режиму цінних у рекреаційному та бальнеологічному відношенні природних територіальних комплексів для задоволення потреб населення з урахуванням демографічного процесу, а також існуючих тенденцій урбанізації;

7) *науково-дослідним*, який передбачає організацію природної бази для наукових досліджень біосфери та збереження незайманих і еталонних господарських екосистем «Земля» для їх моніторингу. В проекті позначають пункти контролю (ПК) і точки спостережень (ТС) за охороною і відтворенням природних ресурсів;

8) *дидактичним*, який полягає у створенні умов у заповідній зоні для еколого-освітньої і природопізнавальної діяльності.

10.3.4. Організація і влаштування території рекреаційної зони

Організація і влаштування території рекреаційної зони полягає в розробленні пропозицій щодо рекреаційного освоєння земель, придатних для цих цілей, та формування рекреаційної системи, яка здатна задовольнити потреби населення в масовому відпочинку, туризмі, курортному лікуванні зараз і на перспективу.



У процесі організації території рекреаційної зони виділяють такі типи спеціалізованих рекреаційних територій:

- ◆ бальнеологічні курорти;
- ◆ гірсько-туристичні;
- ◆ рівнинні, з мережею озер, річок, водосховищ.

Спеціалізовані рекреаційні типи територій розміщують за принципом «прив'язування до домінуючого типу ресурсів».

Елементами бальнеологічного типу рекреаційної території є зона охорони і використання бальнеологічних ресурсів, комплекси і заклади курортного лікування та їхні території, профілактично-оздоровчі комплекси тощо (табл. 10.3).

Таблиця 10.3. Місткість комплексів відпочинку і розміри земельних ділянок

Назва комплексу	Кількість місць	Розмір земельної ділянки на 1 місце, м ²
Санаторне лікування:		
комплекс санаторно-курортних закладів для:		
дорослих	2000 – 5000	120
дітей	1000 – 2000	120
санаторії для:		
дорослих	До 500	150
туберкульозних хворих	500 – 1000	200
дітей	500 – 1000	200
Тривалий відпочинок:		
лісоозерні і прирічкові комплекси закладів відпочинку	3000 – 5000	100
гірські комплекси закладів відпочинку	2000 – 5000	110
будинки відпочинку і пансіонати	До 500	130
мотелі	500 – 1000	100
туристичні готелі і бази	500 – 1000	75
	До 500	100
Сезонний і змішаний відпочинок:		
кемпінги	До 500	150
літні городки і бази відпочинку	До 1000	110
Дитячий відпочинок:		
літні табори	До 160	200
	160 – 400	175

Проектування зон відпочинку в гірській місцевості пов'язане з проведенням додаткових досліджень природно-ландшафтних умов цього району (табл. 10.4). Природні умови для організації закладів і схилів гірськолижного спорту оцінюють за спеціальними функціональними критеріями.



Таблиця 10.4. Природно-ландшафтні умови зон відпочинку в гірській місцевості

Зона	Висота над рівнем моря, м	Площа зони, % від загальної площі парку	Рекреаційні ресурси	Можливі форми відпочинку, туризму, лікування
Рівнинна	До 100	10 – 15	Сприятливий температурно-вітровий і радіаційний режими, запаси лікувальної гряді, джерело мінеральних вод, історичні цінності	Клімато- і бальнеолікування, повітряні і сонячні ванни, екскурсії
Перед-гірська	100 – 500	30 – 35	Ліс, водойми, водоспади, окремі скали, реліктові гаї, печери, історичні цінності, мінеральні води, сприятливий температурно-вітровий і радіаційний режими	Прогулянки лісом і гірською місцевістю пішки та на коні, купання у водоймах, збирання грибів і ягід, повітряні й сонячні ванни, екскурсії і походи, спелеотуризм, бальнео- і кліматолікування
Гірська	500 – 2000	50 – 60	Ліс, гірські вершини, скали, водоспади, печери, гірськолижні схили, мінеральні джерела, сприятливий температурно-вітровий і радіаційний режими	Гірськолижний спорт, лижний спорт, спортивне орієнтування, гірський туризм, спелеотуризм, повітряні ванни, клімато- і бальнеолікування

Розділ 10. Складання проекту організації та встановлення меж територій...

У структурі проектування підзон гірськолижного спорту виділяють такі елементи:

- ◆ обладнані відповідно до вимог зони масового катання на лижах і санях;
- ◆ зони спортивних змагань;
- ◆ зони прогулянок, туристичних доріжок і майданчиків відпочинку (із засобами захисту від снігу і вітру);
- ◆ системи канатно-підймальних доріг;
- ◆ центри обслуговування туристів і території комплексу закладів відпочинку.

Одним із основних завдань проекту організації рекреаційної зони є формування рекреаційної системи, до якої входить підсистема розселення з перспективою її розвитку і рекреаційні центри (табл. 10.5).

Потребу міських жителів у зонах короткочасного відпочинку розрахункової місткості і площі визначають можливими рекреаційними навантаженнями, які характеризують вибір режиму використання території. Допустимі рекреаційні навантаження і рекомендовані режими використання земель рекреаційного призначення наведено в табл. 10.6.



Таблиця 10.5. Радіус зони впливу систем рекреаційних комплексів і об'єктів

Тип рекреаційних систем	Радіус зони активного впливу рекреаційних комплексів і об'єктів на формування (80 – 90 %) потоку відпочивальників, км		
	Тривала щорічна відпустка, канікули	Щотижневий відпочинок (2 – 3 дні з нічлігом)	Щоденний відпочинок і щотижневий без нічлігу
Рекреаційна система у складі природного парку	100	80 – 100	40 – 60

Таблиця 10.6. Допустимі рекреаційні навантаження на землі рекреаційного призначення

Допустиме рекреаційне навантаження, чол./га	Рекомендований режим використання земель рекреаційного призначення
До 10	Вільний, з переміщенням відпочивальників у різних напрямках
10 – 50	Комбінований з переважанням вільного режиму користування
50 – 75	Комбінований. Допускається вільне користування тільки полянами з відновленням їх травостою через 3 – 4 роки, рух відпочивальників тільки стежками
75 – 100 і більше	Обмежений режим – рух відпочивальників тільки по дорожньо-стежковій мережі

Допустимі рекреаційні навантаження залежно від виду рекреаційного використання території зон короточасного відпочинку наведено в табл. 10.7.

Таблиця 10.7. Допустимі рекреаційні навантаження залежно від виду використання земель рекреаційного призначення

Підзони і види відпочинку	Характер ландшафту і режим використання	Рекреаційне навантаження	
		Допустиме, чол./га	Рекомендоване, чол./га
Ландшафти, які охороняються — індивідуальний відпочинок	Охоронний режим Ліси: хвойні широколистяні змішані лісові луки		
		3	2,5
		5	4
		8	7
Ділянки масового відпочинку	Комбінований режим ліси луки	20	До 15
		30	25
		100	75

Щоб поліпшити умови відпочинку і естетичний стан, найбільш мальовничі в природному відношенні місця впорядковують. Норми-



тиви елементів впорядкування функціональних типів рекреаційної території наведено в табл. 10.8.

Таблиця 10.8. Нормативи елементів впорядкування рекреаційних територій

Елемент	Лісопаркова частина на 100 га	Прогулянково-туристські маршрути на 1 км
Під'їзні дороги з гравійним покриттям (завширшки 4,5 м), км	0,15	—
Дороги лісогосподарсько-пішохідні з гравійним покриттям (завширшки 3,5 м), км	2,0	—
Стежки для прогулянок з гравійно-щебеним покриттям (завширшки 1,5 м), км	1,0	—
Автостоянки на 15 автомобілів з гравійно-щебеним покриттям, шт.	0,25	—
Лавочки, шт.	18	1
Пікнікові столи шестимісні, шт.	7	—
Павільйони для захисту від дощу, снігу, вітру, шт.	1,5	0,2
Місце для приготування їжі, шт.	3,5	0,6
Місце для збирання сміття, шт.	3,5	—
Вказівки, шт.	1,5	0,4
Колодязі і джерела, шт.	0,07	0,1
Водойми, шт.	0,07	—
Майданчики для наметів туристів, м ²	5	20

10.3.5. Організація й улаштування території господарської зони

До господарської зони належать землі, на яких розміщені або планується розмістити дирекцію національного природного парку, допоміжні галузі або підсобні промисли та землекористування підприємств, організацій і закладів, які входять до території парку, але землі у них не вилучаються. Організацію й улаштування їхніх територій здійснюють згідно з генпланами забудови, проектами внутрішньогосподарського землеустрою та проектів лісовпорядкування з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.



10.4. Проектування системи охорони та відтворення земель природних комплексів

10.4.1. Біолого-відновлювальні заходи лісових ресурсів, фауни та рідкісних рослин

Метою ведення лісового господарства у лісах рекреаційного використання є посилення санітарно-гігієнічних, захисних і водоохоронних функцій насаджень, організації відпочинку населення.

Для їх охорони, відтворення та раціонального використання розробляють комплекс біолого-лісовідновлювальних заходів, який охоплює: лісовідновлювальні рубки; рубки догляду за лісом; санітарно-вибіркові рубки з прибиранням свіжого та старого сухостою; дерев, які всихають, небезпечних відносно повалення бурями; санітарні рубки, суцільні; прибирання від засміченості; заходи щодо захисту насаджень від шкідників і хвороб; лісовідновлювальні заходи створенням нових лісових культур; протипожежні заходи; заходи щодо збереження і відтворення фауни; осушення перезволожених земель; випас худоби; сінокосіння; промислову заготівлю лікарських рослин (крім рідкісних рослин і занесених в Червону книгу) і технічної сировини, грибів, ягід, плодів, горіхів.

Заходи з охорони фауни передбачають пропозиції щодо організації або вдосконалення егерської служби, виділення ділянок фаунистичного спокою, боротьби з браконьерством, бродяжними котами і собаками. Заходи з поліпшення умов проживання тварин здійснюються на розрахунковій основі на всю територію парку.

У проекті визначають місце і заходи з охорони рідкісних рослин.

10.4.2. Проектування заходів щодо захисту земель від ерозії, заболочення та інших негативних процесів

На основі інформації ґрунтово-ерозійного обстеження земель розробляють комплекс організаційно-господарських, лісотехнічних для лісів і агротехнічних для сільгоспугідь, лісомеліоративних, гідротехнічних протиерозійних заходів. У результаті цього визначають площі земель, які потребують відновлення родючості (консервації, виположення проміїв, ярів тощо), а також встановлюють обсяги організаційно-господарських, лісотехнічних, агротехнічних, лісомеліоративних і гідротехнічних протиерозійних робіт. У процесі проектування на водозборі створюється каркас водозатримувальних, водоспрямовувальних та водоскидних інженерних споруд і пристроїв, накопичувачів, ліній скидання аварійного стоку до рік. Визначають також черговість здійснення комплексу протиерозійних та інших заходів.



10.4.3. Розроблення заходів щодо охорони земель від руйнування і антропогенних негативних дій

З метою охорони земель від руйнування в місцях проходження денудаційних процесів (зсувів, затоплення тощо) потрібно узагальнити прогнози та проектні розробки з комплексної охорони земель і дати пропозиції щодо їх попередження і розвитку. Заходами з охорони земель від антропогенних негативних дій (забруднення токсичними речовинами, відходами виробництва і побуту, радіонуклідами і важкими металами та ін.) передбачають введення обмежувальних заходів і моніторингу.

Крім функціональних зон на території парку виділяють охоронні об'єкти (природні, історичні та культурні) і встановлюють режим їх використання згідно з комплексними схемами охорони пам'яток природи, історії й культури. Вивчають також стан порушених земель і розробляють пропозиції щодо їх рекультивації.

10.4.4. Заходи щодо охорони водних джерел від забруднення

Заходи щодо охорони водойм, річок та інших водних джерел від забруднення передбачають:

- ◆ регулювання поверхневого стоку на схилових землях;
- ◆ установлення меж водогосподарських ділянок, водозборів, водних заповідників і заказників;
- ◆ установлення санітарно-охоронних зон і прибережних смуг уздовж річок, навколо водойм і водозабірних споруд;
- ◆ розроблення умов і режиму господарського використання земель у санітарно-охоронних зонах;
- ◆ підготовку пропозицій щодо регулювання річкового стоку і проведення берегоукріплювальних робіт.

Усі природоохоронні заходи відображають на планово-картографічному матеріалі та у відповідних таблицях.

10.5. Визначення ефективності проектних рішень

Визначення ефективності проектних рішень має дві мети. По-перше, воно потрібне для зіставлення між собою кількох проектних рішень і вибору кращого. По-друге, оцінювання загальної ефективності всіх пропозицій дає уявлення про якість проекту в цілому.

Еколого-економічну ефективність заходів, намічених у проекті, визначають згідно з «Тимчасовою методикою визначення економічної ефективності затрат і заходів з охорони навколишнього середовища».



Соціальний ефект виявляється як більш повне задоволення потреб населення в чистому і здоровому середовищі проживання, в місцях тимчасового відпочинку. Він виражається в узагальнювальному показнику ефективності суспільного виробництва, через сукупний суспільний продукт (ССП) і сукупні затрати минулої живої праці. Соціальний ефект створення парку можна визначити тільки в динаміці, дослідним шляхом.

10.6. Погодження і затвердження проекту

Проект організації території національного парку:

1) розглядають:

- ◆ на технічній раді інституту, який розробляє його;
- ◆ на технічній раді обласного управління Міністерства охорони навколишнього природного середовища України;
- ◆ на технічній раді Міністерства охорони навколишнього природного середовища України;

2) затверджує вища організація або орган, компетенція якого визначена законодавством.

Зміни в проект організації території вносить орган, який затвердив проект.

Проект реалізується після винесення його в натуру через робочі проекти і безпосереднє надання допомоги його авторами. Черговість здійснення проектних рішень і заходів по термінах визначається з урахуванням реальних фінансових можливостей і наявності матеріально-технічних ресурсів.

Усі елементи проекту організації території національного природного парку з погляду обсягу витрат і порядку здійснення рекомендується поділити на дві групи: 1) які не потребують значних капітальних витрат; 2) пов'язані з великими одночасними витратами. За першою групою роботи проводять у найкоротші терміни і вони зводяться до встановлення в натурі місцезнаходження зон, підзон, господарських об'єктів, їхніх меж у повній відповідності до проекту. Сутність другої групи зводиться до виконання робіт за робочими проектами.

10.7. Оформлення і виготовлення проектної документації

Землепорядна документація проекту організації території складається з двох частин: текстової і графічної. Графічна частина містить:

- ◆ графічний проект у масштабі 1 : 10 000 або для степових районів 1 : 25 000;



- ♦ варіанти проекту за окремими складовими частинами або в цілому;

- ♦ картограму природоохоронних заходів;

- ♦ робоче креслення для перенесення проекту в натуру.

Текстова частина охоплює:

- ♦ пояснювальну записку;

- ♦ земельно-кадастрові дані у вигляді довідок, виписок тощо;

- ♦ технічну документацію з проектування, набору геодезичних даних і складання робочого креслення для перенесення проекту в натуру;

- ♦ юридичну документацію з перевірки, погодження, розгляду і затвердження проекту (рецензії погодження та розгляду);

- ♦ технічну документацію щодо поетапної перевірки і приймання робіт від виконавців (коригувальні листи, абрисы, акти).

Після закінчення проектування оригінали всіх матеріалів проекту організації території формують у справу і зберігають в архіві інституту, який розробляв проект. Кількість примірників проекту визначається завданням на розроблення проекту (дод. 9 – 12).



Контрольні запитання і завдання

1. Основні вимоги до складання проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **2.** Який порядок розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення? **3.** Методика розроблення проектів організації території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **4.** Склад і зміст підготовчих робіт та проведення землевлпорядних вишукувань при складанні проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **5.** Методика функціонального зонування території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **6.** Методика організації території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **7.** Методика організації і впорядкування території рекреаційної зони природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **8.** Методика організації і впорядкування території господарської зони природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **9.** Методичні підходи до проектування системи охорони та відтворення земель природних комплексів території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **10.** Охарактеризуйте біолого-відновлювальні заходи лісових ресурсів, фауни та рідкісних рослин при складанні проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **11.** Методологічні підходи до проектування заходів із захисту земель від ерозії, заболочення та інших негативних процесів при складанні проектів організації й встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **12.** Методика розроблення заходів з охорони земель від руйнування й антропогенних негативних дій при складанні проектів організації та встановлення меж



природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **13.** Охарактеризуйте заходи охорони водних джерел від забруднення при складанні проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **14.** Методика оцінювання ефективності проектних рішень при складанні проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. **15.** Який порядок погодження та затвердження проекту організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення? **16.** Зміст оформлення та виготовлення проектної документації при складанні проектів організації та встановлення меж природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.



**11.1. Методологічні основи розроблення проектів
упорядкування існуючих землеволодінь
і землекористувань сільськогосподарських
підприємств та створення нових**

Землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств (організацій) перебувають у постійному русі. Змінюються їхні межі, кількість, площі, місце розташування, форми власності й господарювання. Підприємства створюються нові або реорганізуються, у результаті земельного обігу їхні розміри збільшуються або зменшуються.

Будь-які зміни, пов'язані зі створенням нових або впорядкуванням існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, проводять на основі проектів територіального землеустрою.

Значення таких проектів особливо зросло в період земельної реформи після 1991 р., коли реорганізації зазнали практично всі сільськогосподарські підприємства України.

У цілому для України за 1991 – 2005 рр. було характерне збільшення кількості землевласників і землекористувачів, що займаються сільськогосподарським виробництвом, а також скорочення площ земельних ділянок, що перебувають у державній власності.

Нові землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств створювалися на використуваних і наданих у процесі ринкового обігу землях.

До земельних масивів, на яких організовують землеволодіння і землекористування нових господарств, висувають такі вимоги:

- ◆ вони мають бути добре вивченими й обстеженими;
- ◆ не повинні спричинювати спорів при вилученні й наданні або здійсненні інших ринкових операцій;
- ◆ мають бути досить великими за площею, правильної конфігурації, з необхідним складом земельних угідь;
- ◆ придатними для виробництва сільськогосподарської продукції і розміщення населених пунктів, садиб, проживання селянських



родин (за будівельно-планувальними, санітарно-гігієнічними вимогами, умовами водопостачання, транспортної доступності);

♦ зручними за місцем розташування — мати гарний і зручний зв'язок з населеними пунктами, садибами, дорогами загального користування і, будучи задіяними в обіг, мати найменші витрати на створення інфраструктури (доріг, ліній електропередач, зв'язку та ін.).

Кожне землеволодіння і землекористування сільськогосподарського призначення характеризується такими показниками (параметрами):

- ♦ загальною площею;
- ♦ місцем розташування (розміщенням на визначеній території);
- ♦ складом, площею і якістю земельних угідь різних видів;
- ♦ режимом і умовами користування землею;
- ♦ конфігурацією і ступенем компактності, розчленованістю і роз'єднаністю земельних масивів, що входять до складу господарства;
- ♦ розташуванням щодо населених пунктів, виробничих центрів, водних джерел, доріг;
- ♦ розміщенням меж.

При складанні проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань керуються такими основними вихідними положеннями:

♦ *загальна площа* — раціональна, яка відповідає спеціалізації, розмірам виробництва, природним умовам;

♦ *розміщення* — відповідно до економічних і соціальних інтересів сільськогосподарського товаровиробника, а також інших землевласників і землекористувачів, розташованих на певній території землекористування та інших вимог;

♦ *склад, площі та якість угідь* — відповідно до спеціалізації господарства і завдань раціонального й ефективного використання землі;

♦ *режим і умови користування землею* — на підставі обмежень, запропонованих до використання земель відповідно до природоохоронних та інших вимог;

♦ *конфігурація і компактність* — відповідно до потреб організації виробництва і території з урахуванням природних умов і розміщення об'єктів інфраструктури (доріг, каналів та ін.);

♦ *господарські центри* — зручно розташовані і зв'язані з угіддями, між собою і з зовнішніми економічними об'єктами;

♦ *межі* — зручні для наступного внутрішньогосподарського землеустрою та зручності, які створюють умови для раціонального використання та охорони земель.

У разі виконання цих вимог створюється стале землекористування, яке відповідає умовам нормального розвитку господарства, раціонального використання й охорони землі в ньому, а також дає



змогу враховувати інтереси розвитку сільського господарства на цій території.

Створення землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств — це землевпорядні дії, що передбачають складання, розгляд, затвердження проекту і перенесення його в натуру, у результаті яких створюються нові земельні ділянки й оформляються на них правоустановчі документи.

Проект створення землеволодіння або землекористування сільськогосподарського підприємства складається з таких частин:

- ◆ установлення площі землеволодіння або землекористування;
- ◆ розміщення і формування його земельного масиву;
- ◆ розміщення садиби нового господарства;
- ◆ установлення видів і площ угідь у складі землеволодіння або землекористування;
- ◆ розміщення меж землеволодіння або землекористування;
- ◆ визначення режиму й умов (обмежень) у використанні земель;
- ◆ складання схеми внутрішньогосподарської організації території господарства;
- ◆ розроблення вихідних даних для визначення розмірів земельного податку, грошового оцінювання землі та інших економічних показників.

Ці частини розробляють одночасно, спільно і взаємозалежно як єдине проектне завдання, яке розв'язують від загального до часткового.

Проект складають на основі «Завдання на проектування», використовуючи матеріал підготовчих робіт, схеми землеустрою району, інших проектних і передпроектних матеріалів і документів.

Проектні пропозиції і розрахунки виконуються в межах сільських рад на одне підприємство або на групу територіально взаємозалежних сільськогосподарських підприємств, що зачіпаються територіальним землеустроєм. При цьому в процесі проектування враховують не тільки земельну площу господарства, а і його виробничі показники (обґрунтовують доцільність такої спеціалізації, визначають можливі обсяги виробництва продукції, умови водо-, енергозабезпечення, зв'язку тощо).

Визначення площі землеволодіння і землекористування. У проекті землеустрою площу встановлюють одночасно з розрахунком розмірів виробництва сільськогосподарського підприємства. Завдання проектувальника полягає в тому, щоб на основі ресурсного потенціалу, природних умов, обсягів виробництва продукції, що викладаються в «Завданні на проектування», або побажань керівника господарства розробити перспективну, конкурентоспроможну модель організації території виробництва сільськогосподарського підприємства і потім визначити розмір його землеволодіння (землекористування).



Розмір землеволодіння (землекористування) сільськогосподарського підприємства залежить від багатьох умов і чинників, основні з яких:

- ◆ виробничий напрям (спеціалізація) господарства, склад і поєднання галузей;

- ◆ природні умови, що характеризують родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, віддаленість від господарських центрів, основних доріг тощо;

- ◆ забезпеченість господарства трудовими ресурсами, склад і рівень кваліфікації адміністративно-управлінського апарату, наявність кадрів механізаторів та інших працівників, можливість залучення додаткової робочої сили (особливо в напружені періоди роботи), земельні частки і майнові паї;

- ◆ наявність у господарствах основних і оборотних виробничих фондів, насамперед сільськогосподарського призначення, грошово-матеріальних засобів і можливість залучення і використання банківських кредитів для розвитку матеріально-технічної бази;

- ◆ інші умови, що передбачають наявність і стан дорожньої мережі, транспортних засобів, засобів зв'язку, умов розселення, природно-історичні умови.

Розрахункову площу землеволодіння (землекористування) встановлюють на основі: рекомендацій наукових установ; методу аналогів, тобто за розмірами господарств, які успішно функціонують в аналогічних умовах; розрахунково-конструктивного методу; економіко-математичних методів; методів математичної статистики з використанням виробничих функцій.

Остаточну (проектну) площу землеволодіння (землекористування) визначають з урахуванням конкретних територіальних умов. У процесі проектування її прагнуть наблизити до розрахункової площі.

Розміщення і формування земельного масиву господарства полягає у:

- ◆ визначенні місця розташування господарства і його землекористування;

- ◆ наданні землеволодінню або землекористуванню кращої конфігурації, форми;

- ◆ внесенні до складу земельного масиву господарства окремих ділянок, що раніше належали іншим землевласникам і землекористувачам, а також різних видів сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь.

При розміщенні землеволодінь і землекористувань, тобто при визначенні місця розташування кожного з них, потрібно виконувати такі вимоги:

- ◆ враховувати існуючий устрій і стан території (розміщення існуючих землеволодінь і землекористувань, фондів земель, доріг,



населених пунктів, особливо охоронних територій, водних джерел тощо;

- ♦ брати до уваги витрачені раніше капіталовкладення на виробничі, культурно-побутові та інші будівлі й споруди, зрошувальні й осушувальні системи, канали, дороги, колодязі та ін.;

- ♦ враховувати розміщення і господарське призначення існуючих населених пунктів, можливе розміщення і розширення садиб господарств, які мають бути вигідно розташовані щодо своїх угідь;

- ♦ формувати землеволодіння і землекористування у вигляді єдиної компактної ділянки зручної конфігурації, не розчленованої природними і штучними перешкодами (ярами, ріками, лісами, болотами, дорогами та ін.);

- ♦ забезпечувати найменшу довжину землеволодіння (землекористування) на рівнині щодо однорідної території, проектування їх правильної форми, подібної до квадрата;

- ♦ забезпечувати при формуванні землеволодінь або землекористувань з кількох відособлених (черезсмужних) ділянок їх мінімальну віддаленість одна від одної, а дорожній зв'язок між ними — зручний;

- ♦ не дробити межами кілька господарств, ділянки орних земель, водозбірні площі, зрошувані й осушувані землі, не порушувати функціонування меліоративних мереж, протиерозійних систем та ін.;

- ♦ створювати при розміщенні землеволодіння (землекористування) та їхніх меж сприятливі умови для наступної внутрішнього-господарської організації території, охорони довкілля;

- ♦ створювати територіальні умови для забезпечення господарств комунікаціями (лініями електропередач, зв'язку, водопостачання та ін.) для незалежного під'їзду по дорогах до кожного землеволодіння, землекористування, їх водопостачання з урахуванням наявності водного джерела або доступу до нього;

- ♦ вносити сільськогосподарські (рілля, сади, сіножаті, пасовища) і несільськогосподарські (ліс, чагарники, озера, болота) угіддя, розташовані в одному масиві, до складу землеволодінь і землекористувань для забезпечення компактності.

Для оцінювання конфігурації і компактності землеволодіння (землекористування) розраховують коефіцієнт компактності, довжини землеволодіння і землекористування, віддаленість окремих їх частин від господарських центрів.

Коефіцієнт компактності — це частка від розподілу периметра певного землеволодіння і землекористування на периметр квадрата тієї самої площі як фігури, що має найменший периметр.

Якщо площа квадрата дорівнює P , то довжина його однієї сторони \sqrt{P} , а периметр $4\sqrt{P}$. Коефіцієнт компактності



$$K = \Pi / 4\sqrt{P},$$

де Π — периметр землеволодіння.

Так, периметр земельного масиву площею 100 га, що має форму прямокутника зі співвідношенням сторін 1 : 4, тобто $500 \cdot 2 + 2000 \cdot 2$, становитиме 5000 м, а периметр квадрата тієї самої площі — 400 м ($4\sqrt{500 \cdot 2000} = 4000$). Тоді

$$K = 5000 : 4000 = 1,25.$$

Чим ближче коефіцієнт компактності до одиниці, тим краща конфігурація землекористування.

Довжина землеволодіння і землекористування — це відстань між його найвіддаленішими частинами (крайніми точками), вимірювана по дорогах. Частку від ділення фактичної довжини землекористування на середню довжину квадратної фігури тієї самої площі називають *коефіцієнтом довжини*, який при співвідношенні сторін прямокутника 1 : 2 становить 1,08, при 1 : 3 — 1,21, при 1 : 4 — 1,34.

Віддаленість земель залежить від розмірів землеволодіння і землекористування, конфігурації землеволодіння і землекористування, ступеня пересіченості місцевості, наявності й розміщення доріг, розташування господарського центру.

При розташуванні господарського центру всередині території, що обслуговується, далекість земель буде найменшою.

Для оцінювання далекості земель у проекті розраховують середню відстань:

$$R = \frac{R_1 P_1 + R_2 P_2 + \dots + R_n P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} = \frac{\sum R_i P_i}{\sum P_i},$$

де R_1, R_2, \dots, R_n — відповідно відстані до окремих частин землеволодіння (землекористування) від господарського центру по дорогах; P_1, P_2, \dots, P_n — площі окремих частин землеволодіння (землекористування).

Розробляючи частини проекту, уточнюють експлікацію земель нового господарства по угіддях, а також по тих ділянках, що передають інші землевласники в оренду, тобто в проекті складають баланс площ усіх перерозподілених земель.

Розміщення садиби господарства необхідне при створенні нових землеволодінь і землекористувань і при будівництві нових виробничих центрів.

Ця частина передбачає визначення місця розташування садиби на території; вибір ділянки землі для розміщення будівель садиби; розрахунок площі земель, потрібної для садиби.



Вибираючи ділянку для нового будівництва, обов'язково враховують будівельно-планувальні вимоги до ґрунтів, рівня залягання ґрунтових вод, санітарно-гігієнічні норми, умови водопостачання, тепло- і енергозабезпечення, зв'язку тощо. Площу під садибу розраховують, беручи до уваги вимоги планування і забудови.

Види і площу угідь у складі землеволодіння та землекористування встановлюють відповідно до наявних типів землекористування за придатністю, намічуваної спеціалізації господарства, обсягів виробництва продукції з урахуванням конкретних природних і економічних умов.

При розміщенні землеволодінь і землекористувань в їхні межі зараховують існуючий склад угідь. Склад і площі угідь можуть не відповідати економічним потребам та екологічним вимогам створюваного господарства повністю, але дають змогу через необхідну трансформацію (переведення угідь з одного виду в інший) привести їх у відповідність з умовами екологічної стабільності і економічної необхідності. Якщо це завдання розв'язати неможливо, то вносять зміни у формування і розміщення землеволодінь (землекористування), тобто змінюють його розмір, додаючи необхідні площі земельних угідь.

Межі землеволодіння і землекористування розміщують з урахуванням таких основних вимог:

- ◆ суходільні межі, особливо у відкритій місцевості, на ріллі розміщують прямолінійно, без зламів, з кутами поворотів 90°;

- ◆ межі сполучають із природними рубежами («живими» урочищами) — річками, струмками, ярами, лощинами, узліссями тощо, а також зі штучними перешкодами (каналами, дорогами та ін.);

- ◆ межі розміщують узгоджено з рельєфом місцевості, крім випадків виникнення і розвитку ерозії. Їх проектують по вододілах, тальвегах, елементах гідротехнічної мережі, на схилах — по лінії стоку;

- ◆ невинновданого дроблення контурів угідь, створення дрібно-контурності не допускають;

- ◆ у зонах зрошення або осушення земель межі сполучають з постійними зрошувальними, осушувальними й іншими каналами, створюють умови для відособленого водокористування кожному господарству;

- ◆ межі розташовують так, щоб створювалися гарні умови для наступної внутрішньогосподарської організації території (правильного розміщення сівозмін, полів, робочих ділянок, внутрішньогосподарських доріг, лісосмуг тощо).

Режим і умови (обмеження) використання земель визначають для того, щоб внести цю інформацію до Земельного кадастру України як обмеження і обтяження права власності на землю. Обмеження у використанні земель зумовлені особливим правовим режимом територій (природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого,



рекреаційного, історико-культурного призначення, охоронних і санітарно-захисних зон і смуг, інженерних, транспортних та інших споруд і об'єктів, деградованих і забруднених земель), а також правами обмеженого користування чужими земельними ділянками (об'явленнями, сервітутами).

Для цього використовують чергові плани (карти) обмежень і об'язань у використанні земель на території, де розташоване створюване землеволодіння або землекористування, а також спеціальні нормативно-правові документи.

Вихідні дані для визначення розмірів земельного податку, нормативної грошової оцінки та балансової вартості землі та інших економічних показників землекористування розробляють для підвищення інформаційної значущості проекту створення землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств і використання його даних при відносинах землевласників і землекористувачів з державою і між собою (наприклад, при сплаті земельного податку, оренди за землю, продажі земельних ділянок).

Для визначення таких економічних показників використовують матеріали проекту, що містять дані по площах і якості земельних угідь.

Якщо є варіанти, то їх обґрунтовують за системою економічних показників, на основі яких вибирають оптимальний варіант.

Землеволодіння і землекористування сільськогосподарських підприємств і громадян створюються, як правило, на землях, які раніше використовувалися за різним призначенням і на різному праві.

Складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових здійснюється з метою формування територіальних умов для розвитку різних форм господарювання на землі, формування раціональної і стійкої системи землеволодінь та землекористувань, консолідації земельних ділянок і земельних часток, поліпшення використання і охорони земель.

Проекти впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових можуть складати у разі:

- ◆ реорганізації сільськогосподарських підприємств і фермерських (селянських) господарств;
- ◆ виходу власників земельних часток (паїв) із сільськогосподарських підприємств і створення фермерських або селянських господарств;
- ◆ ліквідації недоліків у землекористуванні.

При складанні проекту створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань з метою реорганізації сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств застосовують такі варіанти перерозподілу земель:



1) реорганізація сільськогосподарських підприємств, землекористування яких сформоване на різному праві;

2) власники земельних часток (паїв) формують нові самостійні структури;

3) здійснення економіко-землепорядної оптимізації землекористування в процесі ринкового обігу земель.

При будь-якому із цих варіантів перерозподілу земель складання проекту землеустрою передбачає:

- ♦ уточнення складу і площ сільськогосподарських угідь, які підлягають перерозподілу, а за потреби проведення їх інвентаризації;

- ♦ встановлення площ і розміщення сільськогосподарських угідь, які передані в спільну власність, і їх перерозподіл;

- ♦ встановлення складу, площ і місця розміщення сільськогосподарських угідь, які передаються в оренду, сільськогосподарських підприємств або новостворюваних агроструктур;

- ♦ встановлення складу, площ і місця розміщення несільськогосподарських угідь, які передаються в спільну власність;

- ♦ встановлення меж і площ земельних ділянок, зайятих будівлями і спорудами, які передаються новостворюваним агроструктурам;

- ♦ встановлення режиму і умов використання земель при виході власників земельних часток (паїв), визначення меж і площ земельних ділянок, обмежених у використанні або обмежених правами інших осіб.

При складанні проекту формування нових землеволодінь і землекористувань на основі виходу власників земельних часток (паїв) встановлюють:

- ♦ кількість земельних часток, на основі яких формуватимуться нові фермерські й селянські господарства або сільськогосподарські підприємства;

- ♦ місця розміщення земельних ділянок, які виділяються для організації селянських, фермерських господарств або сільськогосподарських підприємств, фактичний склад і площі виділених сільськогосподарських угідь;

- ♦ межі і площі земельних ділянок, зайнятих будівлями і спорудами, що виділяються новостворюваним фермерським господарствам або сільськогосподарським підприємствам;

- ♦ межі і площі несільськогосподарських угідь, що виділяються новоствореним агроструктурам;

- ♦ межі і площі земельних ділянок з особливим режимом використання і обмежених правами інших осіб.

При складанні проектів створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань потрібно керуватися такими основними принципами і вимогами:



1) створення однакових умов для розвитку всіх форм землеволодіння і землекористування та господарювання на різних за якістю і місцем розміщення землях;

2) добровільне волевиявлення власників земельних часток (паїв) щодо їх об'єднання в нові виробничі структури і розпорядження своїми частками на умовах визначених проектом землеустрою;

3) урахування інтересів усіх землевласників і землекористувачів, які зачіпаються;

4) максимальне збереження елементів організації території, що склалися в існуючих сільськогосподарських підприємствах;

5) створення організаційно-територіальних умов, які забезпечують економіко-землепорядну раціоналізацію землекористування, неухильне зростання родючості ґрунтів, збереження і поліпшення довкілля і ландшафтів;

6) межі земельних масивів новостворюваних землеволодінь і землекористувань слід установлювати з урахуванням інвестиційної привабливості типів землекористування, їх компактного розміщення, стабільності ландшафтів;

7) виділення зрошуваних земель має здійснюватися сівозмінними полями або масивами, або площами, кратними сезонній продуктивності дощувальних машин і установок, та забезпечувати ефективне використання земель і поливного обладнання в проектному режимі;

8) виділення осушених земель здійснюється на умовах, які забезпечують збереження осушувальної мережі в проектному режимі;

9) несільськогосподарські угіддя передаються у власність з урахуванням розміщення земельних ділянок, які виділяються в рахунок земельних часток (паїв), існуючих і новостворюваних агроструктур, напрямів їх діяльності та вимог раціонального використання і охорони земель.

Вкраплені ділянки (контури) несільськогосподарських угідь повністю передаються до складу землекористувань, всередині яких вони розміщуються.

Орендовані землі розподіляються між новими агроструктурами з урахуванням доцільних типів землекористування.

11.2. Методика складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових

11.2.1. Підготовчі роботи

Підготовчі роботи проводять з метою встановлення фактичного складу угідь, площ землекористування господарства, яке ухвалило рішення щодо реструктуризації та розподілу земель, визначення



достовірності планово-картографічних матеріалів та інформації про стан ґрунтів, грошове оцінювання сільськогосподарських угідь; уточнення складу співвласників земель спільної власності і виконання, за потреби, відповідних розрахунків.

У процесі підготовчих робіт здійснюють аналіз земельно-кадастрових, статистичних і планово-картографічних матеріалів, результатів польових обстежень і вишукувань, а також обґрунтованості встановлення меж населених пунктів, площ і розміщення земель запасу та резервного фонду земель.

Під час підготовчих робіт проводять такі заходи:

- ♦ уточнюють розміщення, потужність (нормативну і фактичну) та стан майнових комплексів господарства, в тому числі об'єктів соціально-побутового призначення, які підлягають передачі на баланс місцевих органів самоврядування;

- ♦ відповідно до санітарних і зооветеринарних норм уточнюють розміщення та потребу у водозабірних і питних спорудах, кладовищах, смітниках та інших об'єктах для задоволення потреб місцевого поселення;

- ♦ встановлюють кількість власників земельних часток (паїв), наявність земель резервного фонду та запасу з метою оптимального подальшого перерозподілу;

- ♦ виявляють наявність худоби у власності населення (по кожному селу окремо), тенденції зміни її чисельності, традиційні способи утримання в пасовищний період, забезпеченість природними кормовими угіддями;

- ♦ визначають кількість і характеристику фермерських господарств, економічні результати діяльності, бажання селян до розширення господарства.

Під час підготовчих робіт також збирають, систематизують і вивчають такі картографічні та землепорядні матеріали:

- 1) плани землекористувань на території відповідних сільських (селищних) рад у масштабі 1 : 10 000 або 1 : 25 000 та топографічні карти в цих масштабах;

- 2) матеріали проектів землеустрою, які виконувались з передачі земель у власність і користування в межах здійснення заходів земельної реформи;

- 3) матеріали проектів установлення меж сільрад і сільських населених пунктів;

- 4) матеріали проектів роздержавлення і приватизації земель;

- 5) матеріали технічної документації щодо видачі державних актів на право власності на землю та надання в оренду;

- 6) матеріали передпроектних і проміжних розробок, що стосуються територій господарств, у яких здійснюється реструктуризація, а також тих регіональних розробок, зміст заходів яких може вплинути



на проектні рішення щодо організації використання сільськогосподарських угідь новими господарськими формуваннями;

7) матеріали ґрунтових, агрохімічних, геоботанічних обстежень та їх наступних коригувань;

8) матеріали радіологічних зйомок та зйомок техногенного забруднення території;

9) показники фактичного накопичення забруднювальних речовин у продукції рослинництва і тваринництва в агроландшафтах господарства та на прилеглих територіях інших категорій земель, які використовуються у виробничих цілях жителями сіл цього господарства;

10) матеріали щодо ефективності сучасного використання земельних угідь господарства, які перебувають у його власності, а також тих, якими вони користуються;

11) відомості щодо якісного стану земель, інтенсивності прояву ерозійних процесів;

12) матеріали бонітування ґрунтів і грошового оцінювання угідь;

13) статистичні і звітні матеріали про розміщення сільськогосподарських культур на момент реструктуризації, виконані технологічні заходи під майбутній урожай сільськогосподарських культур та їх вартість.

У процесі польового обстеження території встановлюють достатність повноти перелічених матеріалів, визначають фактичний стан тих угідь, які перебувають у критичному екологічному стані. Здійснюють інвентаризацію земель (спрощене коригування угідь), які перебувають у власності та оренді господарства, в тому числі в спільній загальній та спільній частковій власності. У разі розбіжностей у фактичному стані та площах земельних угідь з даними відповідних документів, які посвідчують право власності на землю та прав її оренди, в ці документи вносять зміни в установленому порядку.

Склад земельних угідь встановлюють окремо по землях, які перебувають у спільній частковій власності членів господарства та землях, які перебувають у спільній загальній власності.

Виходячи з екологічних міркувань, вивчають необхідність зміни цільового використання і напрямків консервації угідь; шляхи диференціації ріллі за інтенсивністю використання на основі агроекологічного оцінювання придатності ґрунтів для розміщення сільськогосподарських культур з урахуванням можливості вирощування технологічно незабрудненої та забрудненої без перевищення допустимих рівнів продукції рослинництва.

Дані щодо фактичного розміщення сільськогосподарських культур і понесені затрати під урожай майбутніх років встановлюють



при обстеженні території на підставі опитування фахівців господарства та даних бухгалтерського обліку.

Аналізують стан меліоративних угідь, значущість перезволожених земель як геохімічних резервацій та джерел живлення і регулювання стоку поверхневих та підземних вод, можливості їх подальшої охорони. Уточнюють території мережі природно-заповідного фонду, а також території, зарезервовані з метою наступного заповідання.

Вивчають доцільність і можливі обсяги виконання культуртехнічних робіт, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь та інших заходів, спрямованих на подальше поліпшення стану агроландшафтів і забезпечення їх стійкості.

Установлюють стан і ефективність дії лісомеліоративних насаджень та гідротехнічних протиерозійних споруд. У разі незадовільного їх стану виявляють причини, фіксують порушені споруди, визначають орієнтовні обсяги ремонтних робіт, чинники, що сприяють підвищенню надійності експлуатації зазначених насаджень і споруд. Особливу увагу звертають на вершини ярів і балок, тальвеги і вододіли, місця витоків малих річок, джерела ґрунтових вод.

Визначають спрямованість заходів щодо системного розвитку природних територій в агроландшафтах, можливості та засоби конструювання культурних ландшафтів, уточнюють режим використання земель у водоохоронних і прибережних смугах, санітарно-захисних зонах.

Обстежують стан тваринницьких ферм господарства, інших господарських дворів, установлюють необхідність і можливість їх перепрофілювання або консервації через очікувані зміни в господарській структурі товарного сільськогосподарського виробництва.

Підсумковим картографічним документом підготовчих робіт є креслення вихідної інформації до проекту формування землеводів і землекористувачів господарств.

На кресленні (в тому числі в окремих таблицях) зазначають, зокрема, таку інформацію:

- 1) склад і чисельність власників земельних часток (паїв);
- 2) розміщення комунальних об'єктів на території землекористування (кладовищ, водозабірних та водоскидних об'єктів, сміттесховищ, скотомогильників тощо) та потребу в їх розміщенні;
- 3) межі:
 - ◆ гірничих відводів;
 - ◆ сільських рад;
 - ◆ окремих сільських громад (якщо їх встановлено попередньо);
 - ◆ населених пунктів;
 - ◆ земель запасу;
 - ◆ резервного фонду земель;
 - ◆ інших землеводів і землекористувачів;



4) розміщення та потужність об'єктів загальногосподарського та сервісного обслуговування (ремонтних, кравецьких, столярних майстерень, автогаражів, складів паливно-мастильних речовин, складів газових балонів, складів продовольства, зерносховищ та споруд з доробки зерна тощо);

5) розміщення та характеристика водогосподарських і меліоративних об'єктів, побудованих на кошти господарства;

6) розміщення та характеристика (проектна потужність) тваринницьких ферм;

7) інші комунікації (автошляхи, лінії електропередач, трансформаторні підстанції, траси водопроводу, каналізації, газорозподільні пункти, газові мережі, греблі ставків, свердловини тощо), побудовані за рахунок господарства;

8) адміністративні, культурно-побутові будинки і споруди, що перебувають на балансі господарства;

9) лісові насадження, в тому числі захисні, створені на кошти господарства;

10) характеристика земель, що перебувають у власності:

- ◆ фізичні площі;
- ◆ шифри агрогруп, коефіцієнти (індекси) родючості (шкали);
- ◆ показники середньозваженого балу бонітету земель;
- ◆ кількість земельних паїв у межах окремих ділянок;
- ◆ розрахунки площ, потрібних для створення раціональної мережі місцевих шляхів, будівництва протиерозійних споруд, створення лісонасаджень;
- ◆ площі та території, що підлягають консервації через залуження і заліснення;
- ◆ площі угідь, які додатково потрібні для створення пасовищ сумісного використання в розрізі населених пунктів для випасання худоби.

Креслення вихідної інформації можна доповнювати іншими, додатковими довідковими даними, які дають змогу найбільш повно обґрунтувати рішення попереднього проекту.

У процесі підготовчих робіт виявляють побажання членів господарства щодо:

◆ організаційно-правових форм, впорядкування землекористування існуючого господарства, його внутрішніх підрозділів;

◆ організаційно-правових форм новостворених господарств, якщо є наміри членів господарства щодо їх розукрупнення, особливо в умовах, коли в господарстві є кілька населених пунктів.

Роз'яснюють також, що новостворені господарства можуть бути спеціалізованими сільськогосподарськими, обслуговуючими, переробними або поліфункціональними. У будь-якому разі потрібно рекомендувати вибір таких форм і розмірів господарств, їх структуру ви-



робництва, які забезпечать постійну зайнятість мінімальної кількості працюючих без залучення додаткових робітників для виконання основних технологічних операцій. Наголошують, що напрями спеціалізацій новостворених господарств, їх потужність мають також пов'язуватися з розмірами цілісних майнових комплексів, зокрема тих, що належать до сфери обслуговування сільськогосподарського виробництва, доробки, переробки продукції, її транспортування.

11.2.2. Оцінювання стану використання земель

На прикладі сільськогосподарських підприємств, землекористування яких розміщені на території Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області, розглянемо методику розроблення проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань і створення нових.

Землекористування сільськогосподарських підприємств знаходиться в північно-східній частині Миронівського району і на півночі межує з Канівським водосховищем, на сході — з Малобукринською, на півдні — з Тулинською, на заході — з Піївською сільськими радами свого району, на південному сході з Чернишівською та Потапцівською сільськими радами Канівського району, а на північному заході з Балко-Щучинською сільською радою Кагарлицького району.

Клімат території помірно континентальний з досить жарким літом і помірно холодною зимою. Середня температура повітря становить 7 °С, найхолоднішого місяця (січня) — мінус 6 °С, найтеплішого місяця (липня) досягає 20 °С.

За рік у середньому випадає 533 мм опадів, з коливанням по роках від 390 до 820 мм. Основна їх кількість припадає на період з квітня по жовтень, що позитивно позначається на розвитку рослин.

У межах об'єкта землеустрою сільської ради виділяються такі елементи рельєфу: вузькохвилясте плато, розчленоване мережею ярів і балок, схили балок та їх днища. У північній, центральній та південно-східній частинах території сільської ради, яружно-балкова місцевість з виключно інтенсивними ерозійними процесами займає значні площі, де амплітуда гіпсометричних рівнів коливається від 210 на плато до 110 м на днищах балок.

Ерозійні процеси зумовили виникнення масивів змитих ґрунтів, розчленованих мережею ярів і балок. У південно-західній частині території балок менше, вододільні плато ширші, більш вирівняні. Балки мають круті схили, на яких розвинені процеси ґрунтової ерозії. Ґрунти південних і східних експозицій сильно змиті.

Ґрунтоутворювальні породи, на яких сформувалися ґрунти, характеризуються лесами, лесоподібними суглинками, делювіальними та сучасними алювіальними відкладами. На процес ґрунтоутворення і



зволоження ґрунтів значною мірою впливає глибина залягання ґрунтових вод. На території об'єкта землеустрою ґрунтові води залягають глибоко і на процеси ґрунтоутворення не впливають, тому основним джерелом зволоження ґрунтів є води атмосферних опадів.

Слід зазначити, що розподіл атмосферних опадів значною мірою залежить від рельєфу, а певна територія зі слабохвилястим рельєфом зволожується атмосферними опадами рівномірніше, більшу частину опадів тут вбирає ґрунт. Найбільш нестійкий режим зволоження мають ґрунти схилів, оскільки вода атмосферних опадів стікає з них, не встигаючи проникнути в товщу ґрунту. В днищах балок ґрунтові води перебувають на глибині 0,7 – 1,0 м, а місцями виходять на поверхню, що впливає на умови ґрунтоутворення.

Місцевість характеризується лісовою та лучно-степовою рослинністю, що має велике значення при формуванні ґрунтового покриву.

Природна лісова рослинність представлена дубом, грабом, кленом, березою, сосною тощо. Штучні насадження трапляються у вигляді лісосмуг і заліснених схилів.

Природна трав'яниста рослинність є тільки на нерозораних ділянках пасовищ і крутосхилів. Це переважно різнотравно-злакова рослинність, зокрема деревій, стоколос, пирій.

У днищах балок, де ґрунтові води залягають близько від поверхні, поширена лучна та лучно-болотна рослинність: осока, очерет, подорожник лучний та ін. На польових землях поширені бур'яни, серед яких переважають осот польовий, пирій, свиріпа, лобода, берізка польова.

Кліматичні умови, ґрунтоутворювальні породи, рослинність, рельєф і господарська діяльність людини зумовили характер ґрунтового покриву на території сільської ради.

Залежно від генетичних ознак, ступеня змитості, механічного складу на території об'єкта землеустрою виділено структуру ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь (табл. 11.1).

Таблиця 11.1. Структура ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь

Шифр агро-групи	Назва агрогрупи	Всього, га	У тому числі			
			рілля	сади	сіно-жаті	пасовища
39г	Світло-сірі і сірі опідзолені силь-нозміті легкосуглинкові ґрунти схилів крутістю 7 – 10°	3,9	—	—	—	3,9
40г	Темно-сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти вузьких ерозійно небезпечних плато крутістю:					
	0 – 1°	30,6	30,6	—	—	—
	1 – 2°	36,8	36,8	—	—	—
	2 – 3°	19,8	18,8	—	1,0	—



Шифр агро-групи	Назва агрогрупи	Всього, га	У тому числі			
			рілля	сади	сіно-жаті	пасо-вища
41г	Чорноземи опідзолені легкосуглинкові вузьких ерозійно небезпечних плато крутістю:					
	0 – 1°	178,1	174,7	3,4	—	—
	1 – 2°	249,2	249,2	—	—	—
	2 – 3°	78,0	74,4	—	—	3,6
	3 – 5°	2,2	2,2	—	—	—
49г	Темно-сірі опідзолені ґрунти і чорноземи опідзолені слабозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	1 – 2°	96,7	95,0	—	—	1,7
	2 – 3°	282,9	264,7	—	15,5	2,7
	3 – 5°	100,3	82,9	—	0,8	16,6
	5 – 7°	37,3	32,1	2,6	—	2,6
50г	Темно-сірі опідзолені ґрунти і чорноземи опідзолені середньозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	2 – 3°	89,8	76,9	4,3	8,6	—
	3 – 5°	195,2	166,9	6,2	8,4	13,7
	5 – 7°	99,8	51,3	—	9,5	39,0
	7 – 10°	6,2	—	—	—	6,2
51г	Темно-сірі опідзолені ґрунти і чорноземи опідзолені сильнозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	3 – 5°	105,8	102,9	—	2,9	—
	5 – 7°	404,4	290,1	1,2	2,2	110,9
	7 – 10°	641,7	188,2	—	17,0	436,5
	10 – 15°	226,0	—	1,4	—	224,6
52г	Чорноземи типові слабогумусовані легкосуглинкові вузьких ерозійно небезпечних плато крутістю:					
	0 – 1°	71,7	71,7	—	—	—
	1 – 2°	90,8	90,8	—	—	—
	2 – 3°	49,3	49,3	—	—	—
55г	Чорноземи типові слабозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	1 – 2°	10,9	10,9	—	—	—
	2 – 3°	14,2	14,2	—	—	—
	3 – 5°	31,8	31,8	—	—	—
56г	Чорноземи типові середньозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	3 – 5°	5,0	5,0	—	—	—
	5 – 7°	18,0	18,0	—	—	—
	7 – 10°	15,5	—	10,0	—	5,5
57г	Чорноземи типові сильнозмиті легкосуглинкові схилів крутістю:					
	3 – 5°	11,2	11,2	—	—	—
	5 – 7°	15,6	14,5	1,1	—	—
	7 – 10°	36,7	36,7	—	—	—



Шифр агро-групи	Назва агрогрупи	Всього, га	У тому числі			
			рілля	сади	сіно-жаті	пасовища
141	Мулувато-болотні ґрунти днищ балок крутістю 0 – 1°	13,1	—	—	9,2	3,9
208г	Намиті опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти шлейфів схилів крутістю: 2 – 3°	18,2	13,2	—	—	5,0
	днищ балок	6,0	6,0	—	—	—
209г	Намиті лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти днищ балок 0 – 1°	43,8	18,6	—	7,7	17,5
210г	Намиті лучні легкосуглинкові ґрунти днищ балок 0 – 1°	140,4	3,9	1,0	16,6	118,9
	Всього:					
	по звіту	3859,2	2613,3	65,5	114,7	1065,7
	обстежено	3476,9	2333,5	21,2	109,4	1012,8
	не обстежено	382,3	279,8	44,3	5,3	52,9

Характерною ознакою ґрунтового покриву території сільської ради є значне поширення *опідзолених ґрунтів* (75,5% площі сільськогосподарських угідь), які вкривають підвищені ділянки вододільних плато та їхні схили. Ці ґрунти сформувалися під лісом та добре розвиненим підліском і густим трав'яним покривом. До цієї групи належать світло-сірі опідзолені, темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти, чорноземи опідзолені і слабореградовані.

Родючість ґрунтів цієї групи зростає від ясно-сірих опідзолених ґрунтів до чорноземів опідзолених.

Чорноземи типові вкривають вирівняні ділянки плато та його похилих схилів, які утворилися під покривом лучно-степової рослинності, завдяки чому у верхньому горизонті накопичувалася значна кількість зольних елементів і органічних решток, які розкладалися в умовах недостатнього зволоження.

Лучно-чорноземні ґрунти залягають на знижених і слабодренованих днищах плато і балок. Вони сформувалися в умовах постійного зволоження підґрунтовими водами.

Лучні ґрунти, поширені в днищах балок, сформувалися на алювіально-делювіальних відкладеннях в умовах періодичного зволоження під лучною або болотною рослинністю.

Болотні ґрунти сформувалися в умовах постійного надмірного зволоження за участю болотної рослинності.

Розмиті ґрунти ярів розміщені на стрімких схилах ярів і балок.

Специфіка місцевості зумовила основний характер праці людей — сільськогосподарський та лісгосподарський. Сільське господарство багатогалузеве. У рослинництві основними культурами є зернові та цукровий буряк, але внаслідок економічного становища, нестачі матеріальних ресурсів сільськогосподарські підприємства,



сформовані на території Грушівської сільської ради, вирощують переважно зернові культури. В тваринництві основна товарна продукція — молоко і м'ясо.

Для забезпечення внутрішньогосподарських і міжгосподарських зв'язків між товаровиробниками і ринками збуту продукції території сільської ради має досить розвинену шляхову мережу. Загальна протяжність внутрішньогосподарських шляхів 98,5 км, із них 19,0 — з твердим покриттям. Лісогосподарським виробництвом займається Ржищівська державна лісомеліоративна станція.

На території Грушівської сільської ради розташовано чотири населених пункти (с. Грушів, с. Ведмедівка, с. Ходорів, с. Дударі) з чисельністю населення 992 чол., що становить 3,6 % від загальної кількості сільського населення району. Адміністративним центром є с. Грушів, яке розташоване на відстані 40 км від районного центру (м. Миронівка).

На території Грушівської сільської ради розміщено школу, відділення зв'язку, ветеринарну лікарню, п'ять магазинів, два клуби, три фельдшерсько-акушерські пункти. Соціально-культурні об'єкти зосереджені в основному в с. Грушів.

Центральні вулиці населених пунктів мають тверде покриття.

Незважаючи на позитивні соціальні умови в населених пунктах, чисельність населення постійно зменшується.

За останні десять років кількість населення Грушівської сільської ради скоротилося на 142 чол., або на 14,3 %. Темп приросту населення від'ємний і становить 1,4 %. Тільки за останній рік кількість населення сільської ради зменшилася на 2,4 %.

Кількісним показником процесу старіння населення може бути співвідношення кількості дітей і загальної кількості населення. По населених пунктах Грушівської сільської ради чисельність дітей на час обстеження була 21,5 %. Це свідчить про наявний потенціал трудових ресурсів. По району цей показник становить 18,7 %.

Із загальної кількості населення більш ніж третина (37,4 %) — це люди пенсійного віку. Населення працездатного віку становить 41,1 % від загальної кількості.

Таку демографічну ситуацію в населених пунктах Грушівської сільської ради спричинив загальний економічний спад, зокрема сільськогосподарського виробництва.

Гарантована врожайність можлива лише за умов оптимізації землекористування (врахування особливостей природних умов, біологічних особливостей вирощування культур, проведення необхідного комплексу протиерозійних заходів тощо).

Щоб підвищити врожайність, потрібно вкладати додаткові кошти, а сучасний економічний стан господарства не дає змоги проводити необхідні заходи за кошти, отримані від товарного виробниц-



тва, і потребує державних вкладень або інших ефективних інвесторів.

Так, за останні 10 років у колишньому КСП «Дружба», а сьогодні ТОВ «Дружба» скоротилося виробництво основних видів товарної сільськогосподарської продукції: молока — на 247 т, м'яса — на 16, зерна — на 171 т.

У табл. 11.2 подано урожайність зернових культур за передпроектні роки (1996 – 2002).

Таблиця 11.2. Динаміка урожайності зернових культур за передпроектний період 1996 – 2002 рр.

Звітний період, рік	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Урожайність, ц/га	29,2	26,7	29,7	23,2	20,4	23,9	17,4

Водночас новосформоване ТОВ «Дружба» протягом 2000 – 2002 рр. було збитковим. Показники його господарської діяльності наведено в табл. 11.3.

Таблиця 11.3. Динаміка урожайності зернових культур за передпроектний період 2000 – 2002 рр.

Показник	Рік		
	2000	2001	2002
Виробництво валової продукції сільського господарства, тис. грн:			
рослинництво	1585	2125	683
тваринництво	1003	1128	259
Виробнича собівартість 1 ц сільськогосподарської продукції, тис. грн:	582	997	424
зернові культури			
цукрові буряки	15,76	20,45	41,25
молоко	28,36	16,97	22,82
Приріст великої рогатої худоби	658,40	130,00	82,00
Приріст свиней	478,18	753	800,00
Реалізаційна ціна 1 ц сільськогосподарської продукції, грн:	2560,00	2886,00	924,00
зернові культури			
цукрові буряки	47,55	50,42	34,88
молоко	9,73	16,69	18,18
м'ясо великої рогатої худоби	56,46	62,55	82,36
м'ясо свиней	219,58	407,00	287,03
Затрати на 1 га ріллі, грн	378,94	577,00	820,00
Затрати на 1 га ріллі, грн	385,00	570,00	1513,00
Чистий прибуток, збиток (–), усього, тис. грн	–387,00	–142,00	–1072,00

За даними державного обліку земель (форма 6-зем) площа земель у межах Грушівської сільської ради на рік розроблення проекту (1 січня 2003 р.) становила 6920,7 га, з них 3933,7 га — сільськогосподарські землі. Сільськогосподарські угіддя в структурі земель сільсь-



кої ради становлять 55,8 % (3859,2 га). Серед сільськогосподарських угідь на орні землі припадає найбільша частка 67,7 %, або 2613,3 га, на кормові угіддя (сіножаті і пасовища) — 30,6 %, або 1180,4 га, і багаторічні насадження лише 1,7 %, або 65,5 га. До сільськогосподарських земель належать також 42,4 га під господарськими будівлями і дворами та 32,1 га внутрішньогосподарських шляхів і прогонів.

На ліси та інші лісовкриті площі припадає 1910,0 га, забудовані землі — 154,8, відкриті заболочені землі — 68,4, відкриті землі без рослинного покриву — 109,8, під водою — 744,0 га.

Із загальної площі земель сільської ради землям населених пунктів (с. Грушів, с. Ведмедівка, с. Ходорів, с. Дударі) належить 600,1 га, з них 356,5 га — сільськогосподарським землям (250,7 га рілля, 42,8 га багаторічні насадження, 5,8 га сіножаті, 52,9 га пасовища, 4,3 га під господарськими будівлями і дворами). Під забудованими землями перебуває 111,7 га, із них: під житловою забудовою — 9,7 га, землями, які використовують у комерційних цілях — 1,1, землями громадського призначення — 11,7, дорогами — 18,6, гідротехнічними спорудами — 1,5, вулицями — 59,1, кладовищами — 10,0, болотами — 0,3, водами — 1,8 га. На ліси та інші лісовкриті площі припадає 129,8 га.

Експлікацію за цільовим призначенням у межах сільської ради наведено в табл. 11.4.

До земель сільськогосподарського призначення належить 4053,9 га, або 58,6 % всіх земель сільської ради. Це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

Землі сільськогосподарського призначення охоплюють сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища), несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, господарські будівлі і двори, полезахисні лісосмуги, відкриті землі без рослинного покриву).

Землями житлової та громадської забудови вважають земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. На такі землі припадає 86,7 га, що становить 1,2 % загальної площі сільської ради.

Під землі історико-культурного призначення відведено 11,4 га (0,2 %). До них належать також цивільні кладовища.

Землі лісового фонду займають 1920,2 га (27,7%), серед них землі, вкриті лісовою рослинністю, а також непокриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

Землі водного фонду становлять 809,6 га (11,7 %). Це землі під струмками, ставками, штучними водоймами та болотами.





Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики є земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам, організаціям для здійснення відповідної діяльності. Такі землі в сільській раді становлять 0,6 %, або 38,9 га.

Аналіз сучасного стану використання земель за цільовим призначенням дає змогу виділити на території сільської ради три надтипи землекористування відповідно до їх функціонального впливу на навколишнє природне середовище: агроландшафтний, середовищестабілізуювальний, селітебний.

Агроландшафтний надтип землекористування займає площу земель 4011,5 га, або 58,0 % території сільської ради. Це землі сільськогосподарського призначення.

Середовищестабілізуювальний надтип землекористування представлений землями лісового та водного фондів, землями історико-культурного призначення, а також болотами, що перебувають у категорії земель сільськогосподарського призначення. Його площа становить 2741,2 га (39,6 %).

Селітебний надтип землекористування 168,0 га (2,4 %) охоплює землі житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики. Ці землі використовуються переважно для розміщення об'єктів народного господарства.

11.2.3. Ідентифікація прав власності та оренди землі

Основним землекористувачем на території сільської ради до 2000 р., часу реформування, було КСП «Дружба», якому згідно з державним актом на право колективної власності на землю було передано в колективну власність 2410,6 га земель, із них: ріллі — 2009,4 га; багаторічних насаджень — 9,8; сіножатей — 54,3; пасовищ — 216,4; інших угідь — 120,7 га.

У постійне користування колективному сільськогосподарському підприємству було надано 1105,0 га земель державної власності, з них: земель лісового фонду — 829,0 га; земель резервного фонду — 275,8 га.

Крім того, в тимчасове користування КСП «Дружба» було надано 92,7 га земель водного та 570,4 га земель природоохоронного призначення.

У результаті реформування створено нову виробничо-господарську структуру — товариство з обмеженою відповідальністю «Дружба». Членами товариства стали 575 громадян, які зробили внесок частки свого майна до статутного фонду товариства, а також здали на той період товариству в оренду свої земельні частки (паї) загальною площею 2274,3 га строком на 5 років.



Статутний фонд товариства було поділено на частки, розмір яких залежить від внеску кожного учасника та визначається установчими документами.

Члени товариства мали кількість голосів, пропорційну розміру їхньої частки в статутному фонді. Вони добровільно могли вийти з товариства і отримати свій майновий внесок, пропорційний частці в статутному фонді підприємства на день виходу. Також було визначено, що власники земельних часток (паїв) могли скористатися своїм правом на виділення земельної частки (паю) в натурі з метою самостійного ведення господарства або передачі цієї ділянки в оренду іншому орендареві за умови закінчення терміну дії договору оренди за взаємною згодою сторін.

На вимогу однієї із сторін договір оренди міг бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами їхніх обов'язків.

У зв'язку з реформуванням КСП «Дружба» землі державної власності (лісовий та резервний фонди) перейшли у відання Грушівської сільської ради.

У результаті реформування землекористування ТОВ «Дружба» характеризувалося таким правовим статусом використовуваних земель:

1. Оренда землі, га:
земельні частки (паї) 575 громадян — 2274,3;
спільної власності — 135,8.
2. Тимчасове користування землями, га:
землі лісового фонду — 829,2;
землі резервного фонду — 275,8;
землі водного фонду — 92,7;
землі природоохоронного фонду — 570,4.

Землі спільної власності площею 135,8 га зайняті під польовими шляхами, полезахисними лісосмугами, господарськими будівлями і дворами тощо.

Разом з тим, на час складання проекту не оформлене право спільної власності на землі (польові шляхи, полезахисні смуги, господарські будівлі і двори та ін.), які раніше перебували у колективній власності, а також не здійснене їх грошове оцінювання з метою визначення орендної плати.

Станом на рік розроблення проекту (2003 р.) землекористування ТОВ «Дружба» зазнало змін в результаті подальшого руху права на земельні частки (паї). Стан приватизації земель наведено в табл. 11.5.

Ідентифікацію прав власності та оренди землі юридичних і фізичних осіб наведено в табл. 11.6 і 11.7.



Таблиця 11.5. Стан приватизації земель сільськогосподарських підприємств і господарств на території Грушівської сільської ради на рік розроблення проекту

Показник	Кількість	Площа сільськогосподарських угідь, га
Наявність сільськогосподарських підприємств і господарств	1	3296,0
у них приватизовано земель	—	—
Виділено земельних часток	603	2023,51
із них не затребувано	20	80,66
Використано земельних часток:	560	1821,69
для організації фермерських господарств	528	1733,91
для організації селянських господарств	32	87,78
Подаровано прав на земельну частку (пай):	3	11,88
сільськогосподарським підприємствам	—	—
громадянам	3	11,88
Викуплено земельних часток у власність	—	—
Передано в оренду	560	1821,69
Використовується на інших правових основах	—	—
Використовується невитребуваних земельних часток	20	304,93
Всього використовується		3839,8

Таблиця 11.6. Ідентифікація права на землю підприємств і фермерських господарств, які виробляють сільськогосподарську продукцію на території Грушівської сільської ради на рік розроблення проекту

Назва господарюючих суб'єктів, які використовують землю	Загальна площа, га	Перебуває у власності громадян (земельні частки), га	Із них		Перебуває у власності юридичних осіб, га
			передано в оренду	незатребувано	
Фермерське господарство А.І. Пушняка	145,06	133,06	133,06	—	12,0
Фермерське господарство В.М. Нероби	1528,67	1478,67	1478,67	—	50,0
Селянське підприємство М.П. Торбенка (правонаступник ТОВ «Дружба»)	122,18	122,18	122,18	—	—
Фермерське господарство М.П. Рябого	18,50	—	—	—	18,50
Фермерське господарство В.М. Чернявського	10,50	—	—	—	10,50
Фермерське господарство Л.Г. Бойчук	20,0	—	—	—	20,0
Фермерське господарство В.Г. Довгошея	10,50	—	—	—	10,50
Індивідуальні	87,78	87,78	—	—	—
Всього земель	1821,96	1821,96	1733,91	—	121,5



Отже, за досліджуваний період сільськогосподарське землекористування на території Грушівської сільської ради зазнало значної трансформації у зв'язку з рухом права на земельні частки (паї). Це зумовлено тим, що економічні показники ТОВ «Дружба» за цей період різко погіршилися, незважаючи на зростання цін реалізації сільськогосподарської продукції.

Дослідження стану використання земель показали, що в умовах неорганізованої території земельних угідь,

відсутності сівозмін та відповідного управління землекористуванням і виробництвом позитивних тенденцій і не могло бути. Тому виникла потреба розроблення проекту впорядкування землекористування.

Таблиця 11.7. Ідентифікація прав на землю громадян (колективів громадян), які виробляють сільськогосподарську продукцію на території Грушівської сільської ради на рік розроблення проекту

Назва господарюючих суб'єктів, які використовують землю	Загальна площа, га	Кількість власників земельних часток
Фермерські господарства	1783,6	551
Громадяни, які мають селянські господарства	87,78	32
Інші громадяни, власники земельних часток (паїв)	480,0	20
Всього земель	2351,8	603

11.2.4. Обґрунтування попередніх проектних рішень

Рішення попереднього проекту обґрунтовують на підставі вивчення матеріалів підготовчих робіт.

Розробляють варіанти формування землеволодінь і землекористувань, які максимально узгоджуються з намірами власників земельних часток, що виявилися на підготовчому етапі.

Обґрунтування рішень попереднього проекту полягає у визначенні економічної доцільності, зокрема:

- ♦ збереження існуючих землекористувань господарств та заміни лише правового і організаційно-господарського їх статусу в законодавчо встановлених формах;

- ♦ створення на основі існуючих господарств нових господарських структур у поєднанні окремих сімейних ферм та суто виробничих, де їхні члени не мають родинних зв'язків.

Якщо є потреба, у створенні великих господарств, то обґрунтовують найбільш доцільні форми кооперації новостворених виробничих структур між собою та з постачальницько-збутовими, переробними та іншими сервісними структурами, що створюються на основі господарства, яке розукрупнюється, а також з іншими існуючими підприємствами та організаціями.



Обов'язковою умовою формування землеволодінь і землекористувань є необхідність обґрунтування заходів, пов'язаних з охороною земель від дії несприятливих природних і антропогенних процесів, забезпечення функціонування екологічно сталого навколишнього середовища, умов виробництва незабруднених продуктів харчування.

Обґрунтовуючи проектні рішення щодо формування територій землеволодінь і землекористувань майбутніх господарських структур, потрібно враховувати, що до їх складу входитимуть землі, які перебуватимуть у власності їхніх членів чи в оренді. Потребує обґрунтування розподіл земель, які перебувають у спільній власності членів недержавних сільськогосподарських підприємств.

При цьому доцільно обґрунтувати розміщення і площі резервного фонду земель і фонду земель запасу з урахуванням потреб поселенської мережі.

Землеволодіння і землекористування мають формуватися з урахуванням територіального розміщення інших суб'єктів землекористування, розташованих у межах території сільради, а також можливого розвитку кооперації з ними у виробничих цілях. Потрібно передбачити заходи щодо ліквідації черезсмужжя, інших недоліків землекористування, які проводять у встановленому порядку.

У варіанті збереження землекористування існуючого господарства опрацьовуються заходи щодо вдосконалення його внутрішньої організаційної структури, поглиблення спеціалізації виробництва, диференціації використання земель, охорони довкілля.

Оптимальним вважають формування нових товарних господарств на основі окремих населених пунктів з метою максимально можливого наближення місць роботи до місць проживання населення з урахуванням трудових ресурсів, виробничих потужностей майнових комплексів, суміжних площ земельних паїв, достатніх для сталого функціонування товарних господарств певних спеціалізацій.

Якщо в господарстві, яке поділяється на кілька нових, населення проживає в одному селі, то території землекористувань розміщуються відносно них таким чином, щоб максимально приблизити їх до тієї частини села, працездатне населення якої матиме можливість самостійно господарювати на агроекологічно споріднених угіддях.

Сучасні тенденції реформування земельних відносин зумовлюють необхідність формування нових землеволодінь за розмірами, узгодженими з можливостями виконання основних технологічних операцій в рослинництві і тваринництві працездатним населенням окремого населеного пункту або його частини.

В умовах специфічного прояву негативних природних і антропогенних процесів в агроекосистемах питання формування територій



нових господарських структур розв'язують в кожному випадку окремо.

Особливостями організації нових виробничих структур в умовах техногенного забруднення території є необхідність забезпечення найбільш повної агроекологічної однорідності сільськогосподарських угідь, насамперед ріллі, а також спільності виконання контрзаходів, спрямованих на зниження негативного впливу техногенного забруднення до допустимих норм.

Площі землекористувань окремих господарських структур доцільно визначати кратними розміру земельної частки. При цьому враховують територіальні особливості розміщення та площі меліорованих земель, садів, виноградників, природних кормових угідь. Недоцільно розподіляти компактно і відокремлено розташовані перелічені угіддя між окремими господарствами.

Мінімальні розміри території нових господарських структур певних спеціалізацій не повинні бути меншими, ніж розміри раціональних фермерських господарств.

Межі територій нових господарських структур устанавлюються з урахуванням недопущення географічного і фізичного черезсмузжя, в тому числі спричиненого відчуженням техногенно забруднених земель. Як правило, межі територій мають узгоджуватися з межами природних елементів ландшафтів (лісосмугами, каналами, шляхами з твердим покриттям, межами ділянок певної щільності техногенно забруднення території) тощо.

Не рекомендується між кількома господарствами розділяти первинні водозбірні площі, де потребується створення закінченого протирозійного комплексу.

Нові господарські структури мають формуватися з урахуванням існуючих майнових виробничих комплексів: підприємств і ферм для утримання худоби і птиці, підприємств і дворів із зберігання, доробки і переробки сільськогосподарської продукції, ремонту, технічного обслуговування сільськогосподарських машин і знарядь та автомобілів; з виготовлення будівельних конструкцій, виробів і деталей із місцевих матеріалів; філій і цехів переробних та інших промислових підприємств; ветеринарних закладів; теплиць і парників; матеріальних складів; транспортних, енергетичних та інших об'єктів, пов'язаних з виробничою сільськогосподарською діяльністю; комунікацій, які забезпечують внутрішні і зовнішні зв'язки виробничих комплексів.

При плануванні використання виробничих комплексів слід урахувати організаційно-господарські, санітарно-гігієнічні, зооветеринарні, будівельні, протипожежні та архітектурно-планувальні вимоги й умови, територіальне розташування техногенно забруднених земель.



При плануванні використання виробничих комплексів новоствореними господарствами потрібно віддавати перевагу розвитку існуючих потужностей, спільному використанню окремими господарствами існуючих інженерних комунікацій.

Доцільно опрацювати варіанти використання існуючих виробничих комплексів на договірних засадах спільно з іншими господарствами, включаючи селянські (фермерські) та особисті підсобні господарства, які мають переважно товарне спрямування діяльності.

Об'єкти виробничих комплексів новостворених сільськогосподарських підприємств не допускається розташовувати на радіоактивно забруднених землях, де додаткове опромінювання працюючих може перевищувати 0,1 бер за рік понад дозу, яку вони отримували на цих об'єктах у доаварійний період. Розташування об'єктів виробничих комплексів на територіях іншого техногенного забруднення узгоджується з органами Міністерства охорони здоров'я України в кожному конкретному випадку окремо.

Потрібну площу ділянок для розміщення виробничих об'єктів при опрацюванні рішень попереднього проекту реструктуризації визначають за діючими укрупненими показниками на розрахункову одиницю (голову худоби, тонну продукції тощо).

Одночасно з обґрунтуванням виробничих комплексів слід передбачати розташування поза межами населених пунктів санітарно-технічних споруд комунального призначення (водозабірних та каналізаційних споруд, сміттєсховищ, зооветеринарних об'єктів, кладовищ тощо). При цьому доцільно передавати ці земельні ділянки у відання сільрад.

Обґрунтовують заходи щодо екологічного облаштування агроландшафтів у цілому в межах господарства, яке підлягає реструктуризації. При цьому передбачають заходи щодо відтворення водності малих річок, струмків, відновлення замулених джерел. Крім захисних насаджень, обґрунтовують розвиток і системне розташування «плям» природної рослинності в агроландшафтах у тісному поєднанні «коридорами безпеки» з існуючими природними ландшафтами, територіями й об'єктами природно-заповідного фонду. Площа природних територій в агроландшафтах має становити не менш як 3 – 5 % їх загальної площі. За рахунок малопродуктивних еродованих і ерозійно небезпечних угідь намічається розвиток суцільних лісових насаджень з метою отримання товарної деревини, палива для місцевого населення, вирощування новорічних ялинок, заготівлі лікарської сировини, розвитку народних промислів тощо.

Обґрунтовують заходи щодо розвитку раціональної мережі шляхів місцевого значення. При цьому враховують необхідність забезпечення транзитних перевезень шляхами з твердим покриттям від існуючих селянських (фермерських) господарств, колективних садів



і городів, а також тих господарських структур, які передбачається створити на землях запасу та ділянках першочергової приватизації і внаслідок реструктуризації. Напрямки основних шляхів встановлюють, виходячи з необхідності забезпечення найкоротших відстаней між кінцевими пунктами при проходженні їх по території з мінімальною кількістю перешкод, які потребують будівництва містків, складних водовідвідних та інших інженерних споруд.

На підставі аналізу існуючого складу і площ сільськогосподарських угідь, можливостей поліпшення їх стану здійсненням меліорацій, у тому числі в зв'язку з необхідністю зниження негативного впливу техногенного забруднення, встановлюють агроекологічну однорідність угідь, найдоцільніше їх використання в землеробстві.

Попередньо визначають необхідність внесення змін у склад і співвідношення угідь.

Склад, площі і розміщення сільськогосподарських угідь новостворюваних господарств мають забезпечувати належні територіальні умови для інтенсивного використання земель при певних спеціалізаціях виробничої діяльності, а також відтворення їхніх корисних властивостей й мінімальне забруднення сільськогосподарської продукції шкідливими речовинами, попередження міграції забруднювальних речовин у ландшафтах.

Склад сільськогосподарських угідь для кожного з новостворених господарств визначають з урахуванням:

- ◆ передбачуваної спеціалізації виробничої діяльності;
- ◆ фактичного стану угідь, рівня їх техногенного забруднення;
- ◆ морфологічних і генетичних ознак ґрунтового покриття, гранулометричного складу, вмісту гумусу і поживних речовин, агрофізичних фізико-хімічних властивостей ґрунтів;
- ◆ інтенсивності переходу забруднювальних речовин із ґрунту в культивовану рослинність;
- ◆ можливості застосування ефективних екологічних контрзаходів, спрямованих на зниження техногенного забруднення сільськогосподарської продукції.

При організації сільськогосподарських угідь новостворених господарств потрібно передбачати вільний зв'язок тваринницьких ферм, насамперед великої рогатої худоби, з масивами пасовищ та орних земель з метою запобігання переміщенню худоби через землеволодіння і землекористування суміжних господарств.

По кожному з новостворених господарств потрібно здійснювати диференціацію використання земель із годівлею свійської худоби і птиці. За потреби розраховують площі природних кормових угідь та ріллі, які потрібні для забезпечення угіддями особистої худоби і птиці населення з метою виробництва ним тваринницької продукції без перевищення нормативів граничних показників забруднення.



У процесі організації сільськогосподарських угідь розв'язують питання щодо використання новоствореними господарствами земель, які перебувають у державній власності. У разі потреби обґрунтовують доцільність їх територіального перерозподілу.

У порядку обґрунтування організації сільськогосподарських угідь обраховують умови забезпечення кормами худоби тваринницьких ферм, які на етапі підготовчих робіт визначені як такі, що повинні функціонувати в майбутньому. Розрахунки виконують за укрупненими показниками, за якими потрібно передбачити повне забезпечення такими кормами власного виробництва, які потребують великих витрат на транспортування.

При формуванні в процесі реструктуризації масивів землекористувань селянських чи фермерських господарств слід виходити з таких вимог:

- ◆ створення територіальних умов для досягнення високої ефективності виробництва;

- ◆ масиви цих землекористувань повинні мати зручний вихід на шляхи з твердим покриттям;

- ◆ площі окремих масивів земель та їх взаємне розміщення повинні забезпечувати можливості узгодженого розміщення груп садиб селянських (фермерських) господарств;

- ◆ окремі земельні ділянки розташовуються в місцях, сприятливих в інженерно-будівельному, санітарному, естетичному відношеннях для розміщення садиб фермерських господарств;

- ◆ не повинні ускладнюватись умови діяльності інших господарств;

- ◆ відокремлені земельні ділянки мають бути достатніми для організації не менше ніж одного товарного господарства певної спеціалізації;

- ◆ масиви земель для організації селянських (фермерських) господарств повинні розташовуватись узгоджено з масивами земель запасу.

По кожному з новостворених господарств визначають ділянки першочергового виходу з них членів, якщо в цьому буде потреба. Ділянки першочергового виходу мають визначатися площею не менш як 10 % площі сільськогосподарських угідь господарства.

11.2.5. Організація території сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на різному праві

Реформування земельних відносин й існуючої системи землеволодіння та землекористування, перерозподіл земель за формами власності, в тому числі виділення земельних часток (паїв) у натурі, потребують відповідних землевпорядних заходів із визначення прав власників земельних часток при спільному їх використанні.



Розробляючи пропозиції щодо визначення прав власників земельних часток при спільному використанні земель на різному праві, враховують:

- ◆ наявність, розміщення і площі земельних масивів, які є власністю сільськогосподарських підприємств як юридичних осіб;

- ◆ наявність розміщення і площі земельних ділянок сільськогосподарських угідь, які перебувають у власності громадян, та форми їх використання сільськогосподарським підприємством, фермерським господарством;

- ◆ наявність, розміщення і площі земельних ділянок, орендованих у органів виконавчої влади або місцевого самоврядування;

- ◆ наявність, розміщення і площі земельних ділянок, які є на праві спільної власності (колишня колективна) власників земельних часток (паїв), у тому числі зайнятих об'єктами нерухомого майна.

Проект складають на основі погоджених і затверджених у встановленому порядку результатів інвентаризації земель, унаслідок якої уточнюють розміри земельних часток. У подальшому формують і розміщують масиви земель, які є власністю юридичної особи, розміщують земельні ділянки, що перебувають у власності громадян. Уточнюють розміри земельних часток відповідно до чинного законодавства.

Земельні масиви, що є власністю юридичної особи, формують і розміщують у такий спосіб.

На підставі проведеного аналізу фактичного використання земельних часток установлюють площу сільськогосподарських угідь, що є власністю сільськогосподарської організації як юридичної особи, тобто площу земельних часток, внесених у статутний (складовий) капітал або пайовий фонд і викуплених у власність сільськогосподарською організацією, подарованих сільськогосподарській організації. Зазначені площі сільськогосподарських угідь зараховують до неподільного фонду, який не підлягає поділу на земельні частки.

Ці земельні ділянки доцільно сформувати і розмістити єдиним масивом з обліком економічної і господарської доцільності (розташування тваринницьких ферм, виробничих центрів, місць проживання членів (учасників) сільськогосподарської організації, ринків збуту, транспортних магістралей тощо).

У цей масив бажано залучати землі, використання яких має визначальне значення в забезпеченні основних напрямів його виробничої діяльності.

Щоб не зачіпати інтересів інших власників земельних часток, площу земельного масиву, що відводиться, потрібно формувати з урахуванням якісної оцінки земель, а саме: кількість балів земельного масиву, що відводиться, має бути не більшою від загальної кількості переданих земельних часток (паїв).



Межі земельного масиву встановлюють з урахуванням його компактного розміщення, по можливості поєднуючи з існуючими межами позасівозмінних масивів, полів і робочих ділянок з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами (річками, струмками, каналами, дорогами, лісосмугами тощо).

На підставі даних формування земельного масиву, який є власністю сільськогосподарського підприємства як юридичної особи і внесений до неподільного фонду, складають реєстр земельних ділянок (контурів) сільськогосподарських угідь. Одночасно вказують площі несільськогосподарських угідь, що рекомендуються до передачі сільськогосподарському підприємству.

Земельні масиви, що перебувають у власності громадян, розміщують з урахуванням сформованих форм правових взаємин власників земельних часток із сільськогосподарським підприємством, площі земельних угідь, переданих для використання сільськогосподарському підприємству на тому чи іншому праві, місця проживання громадян, забезпечуючи створення компактних масивів сільськогосподарських угідь.

Земельні ділянки, що відповідають земельним часткам, право користування якими внесено в статутний капітал підприємства, доцільно формувати єдиним масивом. Розміщують їх компактно із земельним масивом сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності сільськогосподарського підприємства.

Сільськогосподарські угіддя, які сільськогосподарське підприємство використовує на умовах оренди, варто розміщувати з урахуванням термінів оренди.

Якщо в складі землекористування є сільськогосподарські угіддя, передані під час приватизації земель органами місцевого самоврядування в оренду сільськогосподарському підприємству, то потрібно визначити місце розташування цих земельних ділянок.

Розробляючи проектні пропозиції, слід також урахувати побажання власників земельних часток щодо розпорядження ними після закінчення терміну правових відносин із сільськогосподарським підприємством.

Якщо до моменту розроблення проектних пропозицій щодо впорядкування землекористування сільськогосподарського підприємства виникає потреба у виділенні земельних ділянок для організації селянських господарств власників земельних часток, то ці питання також розглядають, а їх відповідне рішення відображають у проекті землеустрою.

Власність на несільськогосподарські угіддя має бути оформлена відповідно до вимог Земельного кодексу України.



Конкретні види і площі несільськогосподарських угідь можуть бути передані у власність громадянам за рішеннями органів виконавчої влади або місцевого самоврядування.

Несільськогосподарські угіддя передають у власність з урахуванням:

- ◆ побажань громадян і юридичних осіб;
- ◆ розміщення їх продуктивних земель;
- ◆ побажань суміжних землекористувачів;
- ◆ природно-екологічного значення і доцільного господарського використання цих земель;
- ◆ створення територіальних умов для формування раціонального землекористування.

Межі переданих у власність сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь доцільно поєднувати з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами (річками, струмками, каналами, дорогами, лісосмугами тощо).

Вкраплені в ділянки продуктивних земель контури несільськогосподарських угідь, як правило, передають повністю власникам сільськогосподарських угідь, усередині яких вони знаходяться.

Якщо на суміжні несільськогосподарські угіддя претендують кілька громадян і юридичних осіб, то ці угіддя розподіляють між ними пропорційно площі сільськогосподарських угідь, переданих у власність, з урахуванням господарської доцільності і взаємної домовленості.

Якщо громадяни і юридичні особи не побажали одержати у власність несільськогосподарські угіддя, то розробляють пропозиції щодо зарахування їх до земель запасу, лісового або водного фонду, інших категорій.

Несільськогосподарські угіддя (ліси, річки, водойми, міжсільські дороги, земельні ділянки під об'єктами історії і культури, території загального користування та ін.), які за своїми природно-екологічними умовами або правовим статусом не можуть бути передані у власність громадянам і юридичним особам, заносять до земель відповідних категорій.

Розглядаючи питання про передачу земель, які займають міжгосподарські і внутрішньогосподарські дороги, установлюють їх приналежність, правовий статус, склад об'єктів, що вони обслуговують. Значну частину доріг, розташованих на території сільськогосподарських підприємств, використовують переважно садівничі товариства та інші організації, що не оформили земельне відведення і права на їх влаштування. На основі проведеного аналізу встановлюють їх приналежність і правовий статус (передають у власність сільськогосподарським підприємствам, оформляють відведення землі відповідним організаціям тощо).



При розробленні пропозицій, пов'язаних з освоєнням несільсько-господарських угідь для виробництва сільськогосподарської продукції, за укрупненими показниками визначають види, обсяги і вартість культуртехнічних робіт з освоєння цих земель у різні види продуктивних земель із зазначенням частки фінансування за рахунок коштів громадянина (юридичної особи) і органів місцевого самоврядування.

Результати проведених робіт, пов'язаних із передачею несільськогосподарських угідь у власність, відображають:

- ◆ на кресленні проекту впорядкування землекористування;
- ◆ у реєстрі ділянок (контурів) несільськогосподарських угідь, переданих громадянам і юридичним особам у власність або інші категорії, що включаються в землі;
- ◆ у відомості заходів щодо освоєння земельних угідь, що раніше вибули із сільськогосподарського обігу, переданих громадянам і юридичним особам у власність;
- ◆ у пояснювальній записці до проекту.

Матеріали з передачі несільськогосподарських угідь погоджують з юридичними особами і власниками земельних часток, яким передають у власність ці угіддя, зацікавленими підприємствами й органами місцевого самоврядування, яким намічають передати несільськогосподарські угіддя, що мають природно-екологічне або суспільно-господарське значення, а також з районним комітетом із земельних ресурсів і землеустрою.

Межі і площі земельних ділянок під об'єктами нерухомості встановлюють на основі матеріалів інвентаризації земель з урахуванням фактичного функціонального призначення об'єктів, затвердженої проектно-технічної і будівельно-планувальної документації або норм відведення земель.

При встановленні фактичних меж і площ земельних ділянок під відповідними об'єктами нерухомості в межі цієї земельної ділянки вносять землі, які безпосередньо зайняті об'єктом нерухомості, і прилеглі до цього об'єкта нерухомості території, необхідні для забезпечення його функціонування з урахуванням дотримання технологічних вимог щодо їх експлуатації, протипожежної безпеки, санітарних та інших норм.

Установлюючи площу земельних ділянок під об'єктами нерухомості, можна використовувати нормативи, норми відведення, проектно-технічну документацію та ін.

За відповідності фактичних розмірів земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомості, нормативам її межі встановлюють за фактичним використанням. Якщо ж фактична площа земельної ділянки перевищує встановлену або менша за неї, то за згодою власника нерухомості за ним закріплюється земельна ділянка за фактичним використанням. У разі незгоди власника об'єкта нерухо-



мості йому передають земельну ділянку площею, що відповідає нормам відведення земель або проектно-технічної документації й забезпечення функціонування об'єкта нерухомості.

За матеріалами встановлення меж і площі ділянок складають реєстр земельних ділянок, на яких розташовані відповідні об'єкти нерухомості, із зазначенням функціонального призначення конкретного об'єкта нерухомості, його номера і площі (фактичної і за встановленими нормами і формами передачі, безоплатно або за плату).

Місце розташування і погоджені з власником об'єктів нерухомості площі земельних ділянок відображають на проектному кресленні.

За результатами проектування складають зведену експлікацію земель, у якій відображають проектні площі земельних угідь, у тому числі за формами власності:

- ◆ у власності юридичної особи;
- ◆ громадян, які використовують сільськогосподарське підприємство на умовах оренди і права власності;
- ◆ органу місцевого самоврядування, що передані сільськогосподарському підприємству в оренду;
- ◆ громадян, що не використовували свої права з реалізації земельних часток;
- ◆ неоформлені у власність — незатребувані земельні частки;
- ◆ у власності громадян, що збільшили особисті господарства;
- ◆ передані у фонд перерозподілу земель.

Розподіл земель, які використовуються на різному праві на території Грушівської сільської ради, наведено в табл. 11.8.

Таблиця 11.8. Експлікація земель, переданих сільськогосподарським підприємствам і фермерським господарствам у спільну часткову власність та оренду

Сільськогосподарські підприємства і господарства	Загальна площа, га	Із них сільськогосподарських угідь у використанні, га	Передано сільськогосподарських угідь						Крім того, не витребуваних земельних часток	
			Всього	У тому числі ріллі	Із них					
					у спільну часткову власність		в оренду			
					Всього	Ріллі	Всього	Ріллі	Всього	Ріллі
Фермерські господарства:										
В.М. Нероби	2095,3	1776,8	1570,3	1570,3	50,0	50,0	1520,3	1520,3	206,5	80,7
А.І. Пушняка	145,6	145,1	145,1	145,1	12,0	12,0	133,1	133,1	—	—
СПП М.П. Торбенка	122,7	122,2	122,2	122,2	—	—	122,2	122,2	—	—



Сільськогосподарські підприємства і господарства	Загальна площа, га	Із них сільськогосподарських угідь у використанні, га	Передано сільськогосподарських угідь						Крім того, не витребуваних земельних часток	
			Всього	у тому числі ріллі	Із них					
					у спільну часткову власність		в оренду			
					Всього	Ріллi	Всього	Ріллi	Всього	Ріллi
М.П. Рябого	18,5	15,1	15,1	12,0	15,1	12,0				
Л.В. Бойчук	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0				
В.Г. Довгошея	10,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0				
В.М. Чернявського	10,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0				
Індивідуальні селянські господарства	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8	—	—	—	—
Всього	2513,3	2187,0	1980,5	1977,4	204,8	201,8	1775,6	1775,6	206,5	80,7

Правовий статус використання земельних часток (паїв) охарактеризований у табл. 11.9.

Таблиця 11.9. Правовий статус використання земельних часток (паїв)

Сільськогосподарські підприємства і господарства	Кількість громадян, які одержали право на земельну частку (пай)	Середній розмір земельної частки, га	Використано для організації		Передано в оренду	Виділено для ведення селянського господарства	Невитребувані	
			сільськогосподарських підприємств	фермерського господарства			Всього	Із них використується
Фермерські господарства:								
В.М. Нероби	488	3,58	—	—	468	—	20	20
А.І. Пушняка	48	3,02	—	5	43	—	—	—
СПП М.П. Торбенка	35	3,49	—	—	35	—	—	—
Індивідуальні селянські господарства	32	2,74	—	—	—	32	—	—
Всього	603	3,47	—	5	546	32	20	20

Рекомендоване використання земель несільськогосподарського призначення, в тому числі земельних ділянок під нерухомим майном, і їх правовий статус показано в табл. 11.10 –11.11.



Таблиця 11.10. Площі несільськогосподарських угідь, переданих у власність сільськогосподарським підприємствам і господарствам, га

Показник	ФГ В.М. Нероби	ФГ А.І. Пушняка	СПП М.П. Торбенка	ФГ В.Г. Довгошея	Всього
Загальна площа	318,5	0,5	0,5	3,4	322,9
Передано у власність:					
колективну	318,5	—	—	—	318,5
приватну	—	0,5	0,5	3,4	4,4
Передано у власність по видах угідь:					
ліси і лісовкриті площі	57,4	—	—	2,3	59,7
з них:					
лісосмуги	5,6	—	—	—	5,6
чагарники	5,0	—	—	—	5,0
болота	64,0	0,5	0,5	1,1	66,1
забудовані землі — всього	91,8	—	—	—	91,8
з них:					
господарські будівлі і двори	42,4	—	—	—	42,4
господарські шляхи і прогони	32,1	—	—	—	32,1
гідротехнічні споруди	17,3	—	—	—	17,3
відкриті землі — всього	105,3	—	—	—	105,3
з них:					
яри	102,4	—	—	—	102,4
піски	2,9	—	—	—	2,9
Передасться за проектом в оренду по видах угідь:					
ліси і лісовкриті площі	244,0	—	—	—	244,0
з них:					
лісосмуги	10,6	—	—	—	10,6
чагарники	5,6	—	—	—	5,6
болота	5,0	—	—	—	5,0
забудовані землі — всього	64,0	—	—	—	64,0
з них:					
господарські будівлі і двори	91,8	—	—	—	91,8
господарські шляхи і прогони	42,4	—	—	—	42,4
гідротехнічні споруди	32,1	—	—	—	32,1
відкриті землі — всього	17,3	—	—	—	17,3
з них:					
яри	105,3	—	—	—	105,3
піски	102,4	—	—	—	102,4
	2,9	—	—	—	2,9

Таблиця 11.11. Площі земельних ділянок, які зайняті об'єктами нерухомого майна, що передане або передається сільськогосподарським підприємствам

Сільськогосподарські підприємства і господарства	Загальна площа земель, зайнятих об'єктами нерухомого майна, га	Передано у		Рекомендується передати в оренду
		власність	оренду	
Фермерське господарство В.М. Нероби	74,6	—	—	74,6



11.2.6. Формування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів

Одночасно з розробленням пропозицій щодо організації використання і охорони земель, удосконалення землеволодінь і землекористувань у межах території сільської ради враховують і встановлюють обмеження і сервітути у використанні земель, які є нормальним механізмом регулювання земельних відносин і без яких важко або неможливо поєднати інтереси власників землі, земельних часток (паїв) з суспільними інтересами.

Крім прав, визначених Земельним кодексом України з використання і розпорядження земельними ділянками, власники земельних ділянок, землекористувачі й орендарі зобов'язані, відповідно до цільового призначення, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля, здійснювати заходи з охорони земель, не допускаючи забруднення, деградацію і погіршення родючості ґрунтів.

Водночас права власників землі і землекористувачів можуть бути обмежені через обтяження земельних ділянок певними умовами і зобов'язаннями.

Обмеження прав на землю підлягають державній реєстрації і зберігаються у разі переходу земельної ділянки до іншої особи.

Перелік визначених обмежень у використанні землі та встановлених земельних сервітутів для землекористувачів, землі яких впорядковуються, та їх правовий режим наведено в табл. 11.12 і 11.13.

Таблиця 11.12. Склад і зміст обмежень у зонах з особливим режимом використання земель

Види режимуювальних об'єктів	Обмеження у використанні земель
Фермерське господарство В.М. Нероби	
Охоронні зони ліній електропередач	<p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється виконувати будь-які дії, що можуть завадити нормальній роботі електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ закидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередач, електрообладнання трансформаторних підстанцій, підстанцій розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їхні елементи; ◆ саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок; ◆ запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв; ◆ виконувати роботи, пов'язані із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 т, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередач)



Види режиму утворювальних об'єктів	Обмеження у використанні земель
	<p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їхніх представників забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ здійснювати всі види гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днооглиблювальних робіт, вирубувати дерева, розташовувати польові стани, загони для худоби, встановлювати дротяне загородження, шпалери для виноградарства і садів, а також поливати сільськогосподарські культури; ♦ проїжджати в охоронних зонах повітряних ліній електропередач машинам і механізмам загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 м; ♦ ловити рибу, збирати рослини, влаштовувати водопої, заготовляти лід (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередач)
Водоохоронна зона	<p>Забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ використовувати стійкі і сильнодіючі пестициди; ♦ влаштовувати кладовища, скотомогильники, звалища, поля фільтрації; ♦ скидати неочищені стічні води, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониження, кар'єри тощо), а також у потічки
Санітарно-захисна зона для складів мінеральних добрив (склад мінеральних добрив)	Не допускається розміщувати житлові будинки, дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, установи охорони здоров'я, спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства й городи
Охоронна зона культурної спадщини (поховання)	Для забезпечення режиму історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, археологічних і архітектурних пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів встановлюються охоронні зони із заборонаю на землях цих зон діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на забезпечення режиму об'єктів історичної і культурної спадщини
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок ґрунтозахисного типу землекористування	<p>Забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ вирощувати просапні культури; ♦ обробляти ґрунт упоперек схилу; ♦ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ♦ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок пасовищесіножатного типу землекористування	<p>Забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ вирощувати просапні культури; ♦ вирощувати зернові культури понад 30 %; ♦ обробляти ґрунт упоперек схилу; ♦ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ♦ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури



Види режиму утворення об'єктів	Обмеження у використанні земель
Фермерське господарство А.І. Пушняка	
Охоронні зони ліній електропередач	<p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється виконувати будь-які дії, що можуть завадити нормальній роботі електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ закидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередач, електрообладнання трансформаторних підстанцій, підстанцій розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їхні елементи; ◆ саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок; ◆ запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв; ◆ виконувати роботи, пов'язані із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 т, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередач) <p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їхніх представників забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ здійснювати всі види гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубувати дерева, розташовувати польові стани, загони для худоби, встановлювати дрютяне загородження, шпалери для виноградарників і садів, а також поливати сільськогосподарські культури; ◆ проїжджати в охоронних зонах повітряних ліній електропередач машинами і механізмам загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 м; ◆ ловити рибу, збирати рослини, влаштовувати водопої, заготовляти лід (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередач)
Водоохоронна зона	<p>Забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ використовувати стійкі і сильнодіючі пестициди; ◆ влаштовувати кладовища, скотомогильники, звалища, поля фільтрації; ◆ скидати неочищені стічні води, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок ґрунтозахисного типу землекористування	<p>Забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ вирощувати просапні культури; ◆ обробляти ґрунт упоперек схилу; ◆ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ◆ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури



Види режиму утворювальних об'єктів	Обмеження у використанні земель
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок пасовищесіножатного типу землекористування	Забороняється: <ul style="list-style-type: none"> ♦ вирощувати просапні культури; ♦ вирощувати зернові культури понад 30 %; ♦ обробляти ґрунт упоперек схилу; ♦ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ♦ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури
Сільськогосподарське приватне підприємство М.П. Торбенка	
Охоронні зони ліній електропередач	У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється виконувати будь-які дії, що можуть завдати нормальній роботі електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме: <ul style="list-style-type: none"> ♦ закидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередач, електрообладнання трансформаторних підстанцій, підстанцій розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їхні елементи; ♦ саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок; ♦ запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв; ♦ виконувати роботи, пов'язані із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 т, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередач) У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їхніх представників забороняється: <ul style="list-style-type: none"> ♦ здійснювати всі види гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підливних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубувати дерева, розташовувати польові стани, загої для худоби, встановлювати дротяне загородження, шпалери для виноградарства і садів, а також поливати сільськогосподарські культури; ♦ проїжджати в охоронних зонах повітряних ліній електропередач машинами і механізмам загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 м; ♦ ловити рибу, збирати рослини, влаштовувати водопої, заготовляти лід (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередач)
Водоохоронна зона	Забороняється: <ul style="list-style-type: none"> ♦ використовувати стійкі і сильнодіючі пестициди; ♦ влаштовувати кладовища, скотомогильники, звалища, поля фільтрації; ♦ скидати неочищені стічні води, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки



Види режимуювальних об'єктів	Обмеження у використанні земель
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок ґрунтозахисного типу землекористування	Забороняється: <ul style="list-style-type: none"> ♦ вирощувати просапні культури; ♦ обробляти ґрунт упоперек схилу; ♦ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ♦ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури
Обмеження у використанні земель щодо земельних ділянок пасовищесіножатного типу землекористування	Забороняється: <ul style="list-style-type: none"> ♦ вирощувати просапні культури; ♦ вирощувати зернові культури понад 30 %; ♦ обробляти ґрунт упоперек схилу; ♦ допускати змив ґрунту понад 2 т/га; ♦ розміщувати в одному полі дві неоднорідні культури

Таблиця 11.13. Склад і зміст земельних сервітутів, установлених в межах землекористувань сільськогосподарських підприємств

Номер сервітуту на плані	Види сервітутів	Зміст сервітутів
1	Право проходу до фермерського господарства М.П. Рябого	Право проходу або проїзду на велосипеді до фермерського господарства М.П. Рябого
1	Право проїзду до фермерського господарства М.П. Рябого	Право проїзду на транспортному засобі проїжджим шляхом до фермерського господарства М.П. Рябого
1	Право прогону худоби до фермерського господарства М.П. Рябого	Право прогону худоби та проходу до фермерського господарства М.П. Рябого
1	Право проходу до фермерського господарства В.М. Чернявського	Право проходу або проїзду на велосипеді до фермерського господарства В.М. Чернявського
1	Право проїзду до фермерського господарства В.М. Чернявського	Право проїзду на транспортному засобі проїжджим шляхом до фермерського господарства В.М. Чернявського
1	Право прогону худоби до фермерського господарства В.М. Чернявського	Право прогону худоби та проходу до фермерського господарства В.М. Чернявського
1	Право проходу до фермерського господарства В.Г. Довгошея	Право проходу або проїзду на велосипеді до фермерського господарства В.Г. Довгошея



Номер сервітуту на плані	Види сервітутів	Зміст сервітутів
1	Право проїзду до фермерського господарства В.Г. Довгошея	Право проїзду на транспортному засобі проїжджим шляхом до фермерського господарства В.Г. Довгошея
1	Право прогону худоби до фермерського господарства В.Г. Довгошея	Право прогону худоби та проходу до фермерського господарства В.Г. Довгошея
1	Право проходу до фермерського господарства А.І. Пушняка	Право проходу або проїзду на велосипеді до фермерського господарства А.І. Пушняка
1	Право проїзду до фермерського господарства А.І. Пушняка	Право проїзду на транспортному засобі проїжджим шляхом до фермерського господарства А.І. Пушняка
1	Право прогону худоби до фермерського господарства А.І. Пушняка	Право прогону худоби та проходу до фермерського господарства А.І. Пушняка

11.2.7. Економічне оцінювання ефективності проектних рішень впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових

Для оцінювання ефективності формування землекористування сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств розробляють схеми сівозмін. Їх розроблення ґрунтується на типах і підтипах землекористування. Особливості землеустрою на еколого-ландшафтній основі полягають в узгодженні агроландшафтних масивів за підтипами землекористування з елементами організації території (сівозмін, пасовищезмін, сіножатезмін, полів, робочих ділянок тощо) і визначення на цій основі способів використання і охорони земель.

Відомо, що стабілізувальна функція ландшафту підсилюється системою землеробства та її головною ланкою — сівозмінами. Вони мають відповідати таким вимогам:

- ◆ давати нетоварну рослинну масу, здатну компенсувати втрати органічної речовини із ґрунту;
- ◆ складатися із культур, які мають фітомеліоративні властивості, здатні в поєднанні з технічними способами поліпшити фізичні властивості ґрунтів;
- ◆ бути у максимально доцільному ступені насиченими рослинами-азотофікаторами;
- ◆ формувати в цілому конкурентоспроможне землеробство.

Такі сівозміни сприяють зниженню доз внесення мінеральних добрив, а органічні добрива можуть бути спрямовані на розширене



відтворення органічної речовини в ґрунті і підвищення його родючості. У цьому разі середньостабілізувальна сівозміна стає матрицею для формування ґрунтозахисної системи землеробства, основною ланкою еколого-ландшафтної організації території.

Зважаючи на сформовані масиви інвестиційно привабливих типів землекористування, запропоновано такі сівозміни (табл. 11.14):

1. Для сільськогосподарського приватного підприємства (СПП) М.П. Торбенка

Загальна площа 129,5 га.

Польова сівозміна — 43,6 га.

Ґрунтозахисна сівозміна — 38,9 га.

Постійне залуження — 47,0 га.

Польова сівозміна — середній розмір поля 8,72 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) озима пшениця;
- 3) цукровий буряк;
- 4) кукурудза на зерно;
- 5) ячмінь + багаторічні трави.

Ґрунтозахисна сівозміна — середній розмір поля 7,8 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) озима пшениця;
- 4) горох;
- 5) однорічні трави + багаторічні трави.

Таблиця 11.14. Характеристики запроєктованих сівозмін

Назва сівозмін та інших виробничих ділянок	Площа угідь, включених у поле, га	У тому числі ріллі, га	У тому числі		Запроєктовано за рахунок ріллі	
			у власності, га	в оренді, га	польові дороги	вали-канави
СПП М.П. Торбенка						
Польова сівозміна	43,6	43,6	—	43,6		
Ґрунтозахистна сівозміна	38,9	38,9	—	38,9		
Сінокосозміна	39,7		—	39,7		
Фермерське господарство А.І. Пушняка						
Польова сівозміна	125,6	125,6	—	125,6		
Овочева ділянка	9,2	9,2	6,0	3,2		
Сінокосозміна	12,1	—	8,0	4,1		
Фермерське господарство В.М. Нероби						
Польова сівозміна	812,7	812,7	20,0	792,7		
Ґрунтозахистна сівозміна	303,4	303,4	30,0	273,4		
Сінокосозміна	490,8	—	—	490,8		



2. Для фермерського господарства А.І. Пушняка

Загальна площа 146,9 га.

Польова сівозміна — 125,6 га.

Овочева ділянка — 9,2 га.

Постійне залуження — 12,1 га.

Польова сівозміна — середній розмір поля 17,9 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) озима пшениця;
- 4) цукровий буряк;
- 5) кукурудза/соняшник;
- 6) озима пшениця;
- 7) ячмінь з підсівом багаторічних трав.

3. Для фермерського господарства В.М. Нероби

Загальна площа — 1701,4 га ріллі.

Польова сівозміна — 812,7 га.

Грунтозахисна сівозміна — 303,4 га.

Постійне залуження — 490,8 га.

Овочева ділянка — 14,1 га.

Позасівозмінні ділянки — 43,2 га.

Польова сівозміна — середній розмір поля 100,3 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) озима пшениця;
- 3) цукровий буряк;
- 4) соняшник — 30,0, гречка — 70,3;
- 5) кукурудза на зерно;
- 6) озима пшениця;
- 7) цукровий буряк — 80,3, кормові коренеплоди — 20;
- 8) ярий ячмінь з підсівом багаторічних трав.

Грунтозахисна сівозміна — середній розмір поля 59,1 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) озима пшениця;
- 4) горох;
- 5) ячмінь з підсівом багаторічних трав.

Сінокосозміна — середній розмір поля 124,1 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) багаторічні трави;
- 4) озимий ячмінь з підсівом багаторічних трав.

На основі складених сівозмін запроєктовані їх поля. Характеристику полів сівозмін для господарств наведено в табл. 11.15.

Рівень використання земель характеризується обсягом виробництва продукції з одиниці площі в грошовій або натуральній формі.



Отже, рівень урожайності основних сільськогосподарських культур характеризує рівень використання сільськогосподарських угідь.

Таблиця 11.15. Характеристика полів сівозмін

Назва сівозмін	Загальна площа, га	У тому числі по полях сівозмін							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Фермерське господарство В.М. Нероби									
Польова сівозміна	812,7	104,0	103,2	97,4	102,1	103,6	103,2	106,5	92,7
Сінокосозміна	490,8	134,0	132,7	108,2	115,9				
Грунтозахисна сівозміна	303,4	61,0	61,6	72,2	53,6	55,1			
Овочева ділянка	14,1								
Поза сівозміною	16,8								
Поза сівозміною	9,6								
Поза сівозміною	16,9								
Поза сівозміною	37,0								
Всього	1701,4								
СПП М.П. Торбенка									
Польова сівозміна	43,6	9,6	9,9	7,9	7,9	8,3			
Грунтозахисна сівозміна	38,9	9,5	9,5	6,9	6,9	6,1			
Сінокосозміна	47,0	10,8	12,8	13,3	10,1				
Всього	129,5								
Фермерське господарство А.І. Пушняка									
Польова сівозміна	125,6	17,0	16,8	17,8	18,2	17,7	18,9	19,2	
Сінокосозміна	12,1								
Овочева ділянка	9,2								
Всього	146,9								
Разом сільськогосподарських угідь	1977,8								

Рівень використання орних земель ТОВ «Дружба», яке у 2003 р. реорганізовувалось у фермерські господарства В.М. Нероби і А.І. Пушняка та сільськогосподарське приватне підприємство М.П. Торбенка, можна охарактеризувати порівнянням існуючої урожайності сільськогосподарських культур з базовим рівнем. За базовий рівень беруть середню врожайність на цій території в 1985 – 1990 рр. (табл. 11.16).

Отже, рівень використання орних земель у ТОВ «Дружба» знизився порівняно з базовим рівнем у середньому більш як на 30 %. Тому за проектом взято базові показники урожайності сільськогосподарських культур, які продиференційовані з урахуванням родючості земель у фермерських господарствах і СПП і площі посіву, виходячи із складених сівозмін (табл. 11.17, 11.18, 11.19).



Таблиця 11.16. Урожайність і посівні площі основних сільськогосподарських культур по ТОВ «Дружба» і колгоспу «Дружба» в передпроектний та базовий періоди

Культура	Урожайність, ц/га			Площа посіву, га	
	2000 р.	1985 – 1990 рр.	+, –, %	2000 р.	1985 – 1990 рр.
Озима пшениця	29,9	42,8	–30,1	480	818
Озиме жито	30,2	33,9	–10,9	16	28
Ярий ячмінь	16,6	34,8	–52,3	144	297
Овес	31,5	33,0	–4,5	8	35
Гречка	10,0	12,9	–22,5	12	120
Горох	18,0	26,1	–30,1	64	240
Цукровий буряк	150,0	400,0	–62,5	140	222
Кукурудза на зерно, силос	10,0	376,6	—	90	336
Кормові коренеплоди	100	433,0	–76,9	5	30
Соняшник	24,0	—	—	32	—
Багаторічні трави	140,0	—	—	539	—
Всього				1530	2126

Таблиця 11.17. Проектна урожайність і посівні площі основних сільськогосподарських культур по фермерському господарству В.М. Нероби

Культура	Урожайність ц/га	Площа посіву, га
Озима пшениця	42,8	265,6
Ячмінь	33,9	283,5
Горох	26,0	59,1
Гречка	13,0	70,3
Цукровий буряк	400,0	180,6
Соняшник	15,0	30,0
Кукурудза на зерно	38,0	100,3
Кормові коренеплоди	430,0	20,0
Багаторічні трави	270,0	598,0
Овочі	85,0	14,1
Однорічні трави	150,0	34,0
Всього		593,5

Таблиця 11.18. Проектна урожайність і посівні площі основних сільськогосподарських культур по СПП М.П. Торбенка

Культура	Урожайність ц/га	Площа посіву, га
Озима пшениця	41,3	16,5
Ярий ячмінь	32,7	8,7
Горох	25,1	7,8
Цукровий буряк	386,0	8,7
Кукурудза на зерно	37,0	8,7
Багаторічні трави	260,0	64,0
Однорічні трави	150,0	7,8
Всього		122,2



Таблиця 11.19. Проектна урожайність і посівні площі сільськогосподарських культур по фермерському господарству А.І. Пушняка

Культура	Урожайність ц/га	Площа посіву, га
Озима пшениця	44,1	35,8
Ярий ячмінь	35,6	17,9
Кукурудза на зерно	40,0	17,9
Цукровий буряк	420,0	17,9
Багаторічні трави	348,0	45,2
Овочі	85,0	4,0
Всього		134,7

Як проектне рішення розглянуто можливість утворення сільськогосподарського виробничого кооперативу «Грушівський» на базі фермерських господарств В.М. Нероби, А.І. Пушняка та СПП М.П. Торбенка.

Загальна площа орних земель у новому землекористуванні становить 1876,6 га.

Польова сівозміна — 939,0 га.

Ґрунтозахистна сівозміна — 420 га.

Ділянки постійного залуження — 517,6 га.

Польова сівозміна — середній розмір 117,4 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) озима пшениця;
- 3) цукровий буряк;
- 4) кукурудза на зерно або гречка, соняшник;
- 5) горох, однорічні трави;
- 6) озима пшениця;
- 7) цукровий буряк;
- 8) ярий ячмінь + трави.

Ґрунтозахисна сівозміна — середній розмір поля — 70,0 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) озима пшениця;
- 4) однорічні трави;
- 5) озима пшениця;
- 6) ярий ячмінь + трави.

Сінокосозміна — середній розмір поля 129,4 га:

- 1) багаторічні трави;
- 2) багаторічні трави;
- 3) багаторічні трави;
- 4) ячмінь + трави.

Базові показники урожайності (нормальної) сільськогосподарських культур і площі посіву наведено в табл. 11.20.



Таблиця 11.20. Проектна урожайність і посівні площі сільськогосподарських культур по сільськогосподарському виробничому кооперативу «Грушівський»

Культура	Урожайність ц/га	Площа посіву, га
Озима пшениця	43,0	374,8
Ярий ячмінь	34,0	316,8
Горох	26,0	117,4
Кукурудза на зерно	38,0	117,4
Цукровий буряк	400,0	214,8
Кормові коренеплоди	430,0	20,0
Багаторічні трави	270,0	645,6
Однорічні трави	160,0	70,0
Всього		1876,6

Проектом передбачено залуження сильно еродованих земель пасовищесіножатного типу землекористування. Результати проектних рішень відображені на картографічних матеріалах «Проект еколого-ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських підприємств на території Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області».

У табл. 11.21 наведено комплексну оцінку ефективності проектних рішень на еколого-ландшафтній основі для фермерських господарств і сільськогосподарських підприємств. Найбільша економічна ефективність землевпорядних проектних рішень досягається у фермерському господарстві А.І. Пушняка (366 грн/га приросту чистого доходу), але в сумі доходу найвигідніший варіант організації території в сільськогосподарському виробничому кооперативі (СВК) «Грушівський».

Таблиця 11.21. Комплексна оцінка ефективності проекту еколого-ландшафтного впорядкування сільськогосподарських землекористувань

Показник	Оцінка ефективності			
	Фермерське господарство В.М. Нероби	СПП М.П. Торбенка	Фермерське господарство А.І. Пушняка	СВК «Грушівський»
Приріст валової продукції рослинництва на 1 га, грн	707	586	1026	782
Приріст валової продукції рослинництва на 1 га, грн у тому числі за рахунок:				
організації території	179	58	498	254
росту врожайності	528	528	528	528
Нормативні затрати на додаткову продукцію, грн/га	258	214	374	285
Вартість розроблення проекту, тис.грн	120	25	25	80



Показник	Оцінка ефективності			
	Фермерське господарство В.М. Нероби	СПП М.П. Торбенка	Фермерське господарство А.І. Пушняка	СВК «Грушівський»
Чистий дохід рослинництва на 1 га, грн, у тому числі:				
фактичний	-328	-34	-34	-363
за проектом	31	76	298	72
Приріст чистого доходу рослинництва на 1 га, грн, у тому числі за рахунок:				
організації території	359	404	626	400
росту врожайності	99	144	366	140
Приріст чистого доходу на 1 грн вартості проектних робіт, грн	4,7	2,0	3,5	4,1
Коефіцієнт ефективності капітальних вкладень на проектні роботи	0,41	0,37	1,74	0,76
Коефіцієнт екологічної стабільності території	0,57	0,57	0,57	0,57
Приріст коефіцієнта екологічної стабільності території	0,3	0,3	0,3	0,3

У цілому продуктивність землекористування можна підняти за рахунок організації території, сівозмін, культури землеробства, землеохоронних заходів. Техніко-економічні показники проекту наведено в табл. 11.22.

Таблиця 11.22. Техніко-економічні показники проекту землеустрою сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств на території Грушівської сільської ради

Показник	Існуючий стан	За проектом
<i>Фермерське господарство В.М. Нероби</i>		
Склад угідь, га		
Загальна площа	2095,3	2095,3
Сільськогосподарські землі	1776,8	1776,8
із них сільськогосподарські угіддя	1570,3	1570,3
у тому числі:		
рілля	1570,3	1570,3
багаторічні насадження	—	—
сіножаті	—	—
пасовища	125,8	125,8
Ліси та інші лісовкриті площі	57,4	57,4
Забудовані землі	91,8	91,8
Болота	64,0	64,0
Відкриті землі без рослинного покриття	105,3	105,3
Води		
Екологічна стабільність землекористування	0,54	0,57
Правовий статус земель		
Приватна власність	—	—



Показник	Існуючий стан	За проектом
Спільна часткова власність	50,0	50,0
Спільна сумісна власність	—	—
Оренда, із них:	1520,3	1726,8
земельних часток (паїв)	1520,3	1726,8
сільськогосподарських угідь	—	—
несільськогосподарських угідь	244,0	318,5
Правовий статус земельних часток (паїв)		
Кількість громадян, які одержали право на земельну частку (пай)	488	488
Використовується для організації фермерського господарства	—	—
Взято в оренду	450	488
Використовується невитребуваних земельних часток (паїв)		20
Кількість сівозмін	—	3
Сівозміни: кількість полів/площа, га		8/1651,0
	—	5/59,1
		4/124,1
Польова сівозміна	812,6	802,0
Польова ґрунтозахисна	721,4	295,5
Залуження	—	496,2
Овочева ділянка	15,0	14,1
Позасівозмінні ділянки	21,3	43,2
Структура посівних площ, %:		
зернові	53,0	47
технічні	11,2	18
кормові	35,8	35
Урожайність, ц/га		
Озима пшениця	29,9	42,8
Ярий ячмінь	16,6	33,9
Горох	18,0	26,0
Гречка	10,0	13,0
Цукровий буряк	150,0	400,0
Соняшник	—	15,0
Кукурудза на зерно	10,0	38,0
Кормові коренеплоди	100,0	430,0
Багаторічні трави	140,0	270,0
Вартість валової продукції рослинництва на 1 га, тис. грн, всього	123	1856
у тому числі приріст за рахунок:		
організації території	—	179
урожайності сільськогосподарських культур	—	528
Чистий прибуток (збиток) рослинництва на 1 га, тис. грн	-168,7	31
у тому числі приріст за рахунок:	—	99
організації території		
урожайності сільськогосподарських культур	—	260
Вартість розроблення проекту, тис. грн	—	120
Приріст чистого доходу на 1 грн вартості проектних робіт	—	4,4
Коефіцієнт ефективності капітальних вкладень на проектні роботи	—	0,41



Показник	Існуючий стан	За проектом
<i>СПП М.П. Торбенка</i>		
Склад угідь, га	122,7	122,7
Сільськогосподарські землі	122,2	122,2
із них сільськогосподарські угіддя	122,2	122,2
у тому числі:		
рілля	122,2	122,2
багаторічні насадження	—	—
сіножаті	—	—
пасовища	—	—
Ліси та інші лісовкриті площі	—	—
Забудовані землі	—	—
Болота	0,5	0,5
Відкриті землі без рослинного покриття	—	—
Води	—	—
Екологічна стабільність землекористування	0,54	0,57
Правовий статус земель		
Приватна власність	—	—
Спільна часткова власність	—	—
Спільна сумісна власність	—	—
Оренда, із них:	122,2	122,2
земельних часток (паїв)	122,2	122,2
сільськогосподарських угідь	—	—
несільськогосподарських угідь	—	0,5
Правовий статус земельних часток (паїв)		
Кількість громадян, які одержали право на земельну частку (пай)	35	35
Використовується для організації СПП	—	—
Взято в оренду	—	—
Використовується невитребуваних земельних часток (паїв)	—	—
Кількість сівозмін	—	2
Сівозміни: кількість полів/площа, га	—	3/122,2
Польова	—	13,6
Польова ґрунтозахисна	—	38,9
Залуження	—	39,7
Структура посівних площ, %:		
зернові	—	47
технічні	—	7
кормові	—	46
Урожайність, ц/га		
Озима пшениця	—	41,3
Ярий ячмінь	—	32,7
Горох	—	25,1
Цукровий буряк	—	386
Кукурудза на зерно	—	37
Багаторічні трави	—	260
Однорічні трави	—	150
Вартість валової продукції рослинництва на 1 га, тис. грн, всього	—	1735
у тому числі приріст за рахунок:		
організації території	—	58
урожайності сільськогосподарських культур	—	528



Показник	Існуючий стан	За проектом
Чистий прибуток (збиток) рослинництва на 1 га, тис. грн	—	76
у тому числі приріст за рахунок:		
організації території	—	144
урожайності сільськогосподарських культур	—	260
Вартість розроблення проекту, тис. грн	—	25
Приріст чистого доходу на 1 грн вартості проектних робіт	—	2,0
Коефіцієнт ефективності капітальних вкладень на проектні роботи	—	0,37
<i>Фермерське господарство А.І. Пушняка</i>		
Склад угідь, га	145,6	145,6
Сільськогосподарські землі	145,6	145,6
із них сільськогосподарські угіддя	145,1	145,1
у тому числі:		
рілля	145,1	145,1
багаторічні насадження	—	—
сіножаті	—	—
пасовища	—	—
Ліси та інші лісовкриті площі	—	—
Забудовані землі	—	—
Болота	0,5	0,5
Відкриті землі без рослинного покриву	—	—
Води	—	—
Екологічна стабільність землекористування	—	—
Правовий статус земель		
Приватна власність	—	—
Спільна часткова власність	12	12
Спільна сумісна власність	—	—
Оренда, із них:	133,6	133,6
земельних часток (паїв)	133,6	133,6
сільськогосподарських угідь	133,6	133,6
несільськогосподарських угідь	—	—
Правовий статус земельних часток (паїв)		
Кількість громадян, які одержали право на земельну частку (пай)	48	48
Використовується для організації фермерського господарства	5	5
Взято в оренду	43	43
Використовується невитребуваних земельних часток (паїв)	—	—
Кількість сівозмін		
Сівозміни: кількість полів/площа, га		
Польова	—	7/125,6
Овочева ділянка	—	4,02
Залуження	—	15,2
Структура посівних площ, %:		
зернові	—	27
технічні	—	13
овочеві	—	33,5
кормові	—	26,5



Показник	Існуючий стан	За проектом
Урожайність, ц/га		
Озима пшениця	—	44,1
Ячмінь ярий	—	35,6
Цукровий буряк	—	420,0
Кукурудза на зерно	—	40,0
Багаторічні трави	—	348,0
Овочі	—	85,0
Вартість валової продукції рослинництва на 1 га, тис. грн, всього	—	2175
у тому числі приріст за рахунок:		
організації території	—	498
урожайності сільськогосподарських культур	—	528
Чистий прибуток (збиток) рослинництва на 1 га, тис. грн	—	298
у тому числі приріст за рахунок:		
організації території	—	366
урожайності сільськогосподарських культур	—	260
Вартість розроблення проекту, тис. грн	—	25
Приріст чистого доходу на 1 грн вартості проектних робіт	—	3,5
Коефіцієнт ефективності капітальних вкладень на проектні роботи	—	1,74

11.2.8. Розгляд і затвердження проекту

Розгляд проектних рішень попереднього проекту полягає в ознайомленні членів господарств з усіма аспектами формування по кожному із опрацьованих варіантів.

З цією метою варіанти ймовірного формування землеволодінь і землекористувань визначають на кресленні, до якого додають організаційно-виробничі показники, зокрема:

- ♦ площі земель, у тому числі сільськогосподарських угідь (приватних, сумісної власності, якими постійно користуються і тимчасово використовують на правах оренди);

- ♦ кількість зайнятих, у тому числі з належними їм землями та майновими паями, а також тих, хто залучатиметься до роботи за контрактом;

- ♦ спеціалізація виробництва, обсяги виробництва, в тому числі тваринницької і рослинницької продукції;

- ♦ потреба в засобах механізації і собівартість продукції, ймовірна прибутковість.

Розробники попереднього проекту доповідають його на засіданні відповідної комісії господарства, беруть участь у роз'ясненні положень проекту членам господарства, надають консультації щодо найбільш доцільних організаційно-правових форм сільськогоспо-



дарського виробництва та сервісного обслуговування, можливих варіантів виробничої та іншої кооперації.

Під час розгляду проектних рішень узгоджують спірні питання щодо меж, площ і складу земельних угідь майбутніх господарств.

У результаті обговорення в господарстві варіантів проектних рішень опрацьовують узгоджений варіант, який виносять на затвердження загальних зборів. Якщо при обговоренні проектних рішень залишаються спірні питання щодо розподілу землі, то їх розглядають на загальних зборах.

Органи виконавчої влади або місцевого самоврядування затверджують узгоджений варіант формування землеволодінь і землекористувань.

11.2.9. Виготовлення і видача проектної документації

Відповідно до технічних вимог за результатами виконаних робіт виготовляють і подають замовникові:

- ♦ матеріали інвентаризації земель, які містять план інвентаризації, акт інвентаризації, кальку контурів земельних угідь, поконтурну і зведену відомості земельних угідь, пояснювальну записку до матеріалів інвентаризації, постанову (розпорядження) органу місцевого самоврядування про затвердження матеріалів інвентаризації;

- ♦ проект упорядкування землекористування сільськогосподарської організації, до якого входять графічні матеріали, пояснювальна записка до проекту.

Як основу для графічної частини проекту упорядкування землекористування сільськогосподарської організації використовують такі самі планово-картографічні матеріали, що і для плану інвентаризації земель.

На проектному кресленні показують:

- ♦ межі колишньої сільськогосподарської організації, в яких розробляли проектні пропозиції;

- ♦ землі, передані у відання сільських адміністрацій;

- ♦ земельні ділянки підприємств і організацій різних форм власності, створені на основі сільськогосподарської організації;

- ♦ межі, номери і площі ділянок (контурів) сільськогосподарських угідь, виділених у власність сільськогосподарської організації як юридичної особи;

- ♦ земельні ділянки (контури) сільськогосподарських угідь, виділені власникам земельних часток;

- ♦ земельні ділянки (контури) сільськогосподарських угідь, передані сільськогосподарській організації в користування або оренду органами місцевого самоврядування;



- ◆ земельні ділянки, внесені до фонду перерозподілу земель;
- ◆ земельні ділянки (контури) несільськогосподарських угідь, передані у власність сільськогосподарській організації і власникам земельних часток і переведені до земель інших категорій;
- ◆ контури земельних угідь, що раніше вибули із сільськогосподарського обігу, передані громадянам і сільськогосподарській організації у власність з метою освоєння;
- ◆ земельні ділянки, зайняті об'єктами нерухомості, передані у власність сільськогосподарської організації;
- ◆ межі, номери і параметри (ширина) зон з особливим правовим режимом використання земель.

У пояснювальній записці мають відображатися основні питання й особливості виконання робіт. У тексті записки вказують: підставу для виконання робіт, їхню мету і завдання; використані нормативно-методичні документи, планово-картографічну основу, її повноту і якість; джерела і методи одержання інформації про зміни в складі земельних угідь.

До складу пояснювальної записки входять усі необхідні реєстри і таблиці. Текстовий зміст має висвітлювати й обґрунтовувати:

- ◆ результати приватизації і розподілу земель за формами власності;
- ◆ процеси, що відбулися після приватизації земель, у правовому статусі земель і організаційно-правових форм господарювання, тенденції в розвитку земельних відносин;
- ◆ шляхи реалізації власниками земельних часток своїх прав за розпорядженням земельними частками до моменту складання проекту;
- ◆ зміни в розмірах земельної частки, їхні причини і прийняті рішення;
- ◆ наявність незатребуваних і нереалізованих земельних часток, повноту їх використання;
- ◆ пропозиції щодо передачі несільськогосподарських угідь у власність громадянам і юридичним особам, а також щодо внесення їх до земель інших категорій;
- ◆ види земельних угідь, що раніше вибули із сільськогосподарського обігу, для залучення їх у продуктивні землі й обґрунтування намічених видів, обсягів і вартості заходів щодо освоєння земель;
- ◆ оцінку природно-екологічного і господарського значення несільськогосподарських угідь;
- ◆ пропозиції щодо передачі у власність земельних ділянок, зайнятих об'єктами нерухомості, матеріали і нормативні документи, використані при визначенні меж земельних ділянок;



◆ пропозиції щодо встановлення обмежень і обтяження у використанні земель, джерела одержання інформації про режимоутворювальні об'єкти, використовувані проектні і нормативні документи, площі земель, зараховані до зон з особливим режимом їхнього використання;

◆ принципи формування і розміщення земельних масивів сільськогосподарських та інших угідь, переданих для використання сільськогосподарській організації на різному праві;

◆ особливості і результат розгляду, узгодження і затвердження матеріалів інвентаризації земель і проектних пропозицій.

До пояснювальної записки додають матеріали (протоколи) розгляду, узгодження і затвердження документації.

Затверджені в установленому порядку матеріали інвентаризації земель і упорядкування землекористування сільськогосподарської організації виготовляють у трьох примірниках: перший примірник видають комітету із земельних ресурсів і землеустрою, другий — сільськогосподарському підприємству, третій (оригінал) здають в архів підрядної організації, яка виконує зазначені роботи.

За вимогою замовника додатково надають матеріали інвентаризації і проектні пропозиції щодо впорядкування (визначення) меж земельних ділянок, які використовують громадяни і юридичні особи на різному праві. Такі матеріали готують по кожній із земельних ділянок, по яких передбачається внести зміни до державного земельного обліку і зареєструвати в установленому порядку право власності, користування або оренди.

У цих випадках крім проектного креслення, що містить пропозиції щодо впорядкування землекористування в цілому по сільськогосподарському підприємству, виготовляють плани (креслення) по кожній земельній ділянці, яку використовують громадяни і юридичні особи на різному праві, а також пояснювальну записку, в якій наводять усі необхідні обґрунтування із встановлення меж земельної ділянки, табличний матеріал, матеріали узгодження і затвердження.

Затверджені в установленому порядку проектні пропозиції щодо упорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств, інших земельних ділянок, використовуваних на різному праві, є підставою для встановлення (за потреби) їхніх меж у натурі (на місцевості), а також для внесення уточнень у Земельний кадастр України.



11.3. Створення землеволодінь і землекористувань громадян, які ведуть сільськогосподарське виробництво

11.3.1. Надання громадянам земель для ведення сільськогосподарського виробництва

Одним із завдань реформування земельних відносин в Україні є надання громадянам земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва в сільській місцевості.

Динаміку розподілу земель громадянам за правовим статусом за досліджуваних період 1991 – 2003 рр. за даними земельного кадастру наведено в табл. 11.23.

Таблиця 11.23. Динаміка розподілу земель, наданих громадянам у період дослідження

Правовий статус земельних ділянок	Рік		
	1991	1995	2003
Фермерське господарство:			
кількість, тис.	2,7	34,7	46,3
площа всього, тис. га	52,5	760,9	3211,3
площа однієї ділянки, га	19,4	205,6	69,8
Селянське господарство:			
кількість, тис.	—	—	1640,4
площа всього, тис. га	—	—	6259,0
площа однієї ділянки, га	—	—	3,8
Особисте підсобне господарство:			
кількість, тис.	9763,1	11056,9	6269,3
площа всього, тис. га	2892,9	3976,8	3278,0
площа однієї ділянки, га	0,29	0,36	0,52
Колективне садівництво:			
кількість, тис.	2282,2	2764,5	2745,3
площа всього, тис. га	147,8	195,7	212,6
площа однієї ділянки, га	0,06	0,07	0,08
Колективне городництво:			
кількість, тис.	1806,1	3154,2	2231,2
площа всього, тис. га	177,5	310,9	252,7
площа однієї ділянки, га	0,10	0,10	0,11
Індивідуальне житлове будівництво:			
кількість, тис.	*	*	10126,8
площа всього, тис. га	—	—	1698,9
площа однієї ділянки, га	—	—	0,17
Дачне будівництво:			
кількість, тис.	—	1083,9	36,3
площа всього, тис. га	—	9,2	3,5
площа однієї ділянки, га	—	0,008	0,10

* В особисте підсобне господарство входять земельні ділянки громадян, які надані для індивідуального житлового будівництва.



Для всіх розглянутих категорій земельних ділянок характерне збільшення загальної площі, крім колективного городництва і дачного будівництва, а також площі однієї земельної ділянки.

Крім цих земель, громадянам виділяють земельні ділянки для тваринництва, випасання худоби і виробництва кормів. Цей вид землекористування продовжує розвиватися. Так, якщо в період дослідження на 1 січня 1999 р. земельні ділянки для цих цілей мали 1360 тис. родин, то на 1 січня 2000 р. — уже 1628,3 тис. родин, за якими було закріплено 4964 тис. га землі.

Для ведення особистого підсобного господарства, колективного садівництва, городництва і тваринництва дозволено займати не тільки малоцінні угіддя, а й ріллю і розміщати ці ділянки в доступніших і зручніших місцях.

Землеволодіння і землекористування громадян утворюють на основі затверджених схем землеустрою районів, проектів міжгосподарського землеустрою (перерозподіл земель) та інших передпроектних матеріалів з інвентаризації земель, виділення земельних фондів спеціального призначення тощо. Відповідно до цих матеріалів розробляють проекти утворення землеволодіння і землекористування громадян (проекти відведення земель селянським господарствам, садівничим і городнім кооперативам, громадянам для ведення особистого підсобного господарства, тваринництва, індивідуального житлового будівництва і дачного будівництва та інших цілей).

У проекті відведення визначають межі, площу землеволодіння (землекористування), режим і умови використання земельної ділянки, вихідні дані для встановлення земельного податку.

Для наділення землею членів садівничих і городніх кооперативів одночасно з проектом відведення розробляють проекти організації території колективних садів і городів, у яких наводять розмір і межі земельних ділянок кожного члена кооперативу, зон загального використання, внутрішні дороги і проїзди, заходи щодо освоєння і поліпшення земель, охорони природи.

Для земель, що перебувають у віданні сільської адміністрації (по населених пунктах), розробляють проекти землеустрою, в яких визначають межі і площі особистих підсобних господарств громадян та інших землеволодінь (землекористувань), резервний присадибний фонд, площу суспільних сіножатей і пасовищ, режим і умови використання земель, вихідні дані для встановлення розміру земельного податку. Основою для розроблення таких проектів є матеріали інвентаризації земель сільських населених пунктів.

Якщо землеволодіння (землекористування) громадян не оформлено (межі не закріплено межовими знаками, немає плану ділянки, не визначено його вартість), але їх потрібно продати, подарувати, внести в статутні фонди підприємств або провести інші операції,



слід здійснити межування земель і скласти план земельної ділянки (карти або об'єкта землеустрою).

Карта (план) об'єкта землеустрою (далі план земельної ділянки) є самостійним обов'язковим документом для оформлення і державної реєстрації прав на земельні ділянки й угод з ними, враховуючи суборенду, а також додатком до правовстановлювальних правових актів, якщо він є невід'ємною частиною цих документів.

План земельної ділянки виготовляють по кожній сформованій земельній ділянці. Він є графічним документом, що підтверджує його місце розташування, розмір, розміщення зовнішніх меж і меж земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб, а також об'єктів нерухомості, міцно пов'язаних із земельною ділянкою.

План земельної ділянки може бути виготовлений:

- ◆ без закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з використанням якісного планово-картографічного матеріалу і визначенням координат точок меж земельної ділянки або мір ліній графічним, аналітичним та іншим методами;

- ◆ якщо потрібно закріпити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) за даними вимірів, отриманих при межуванні земель.

Плани земельної ділянки засвідчують територіальні органи земельних ресурсів:

- ◆ при первинній реєстрації прав на землю і реєстрації обмежень (обтяження) з використанням матеріалів інвентаризації земель за наявними планово-картографічними матеріалами;

- ◆ при переході прав на землю (при купівлі-продажу, обміні, даруванні, заставі, спадкуванні тощо) з використанням матеріалів паювання земель.

Згідно з технічними вимогами до виготовлення й оформлення плану земельної ділянки на плані показують:

- ◆ межі земельної ділянки, у тому числі сторонніх (украплених) земельних ділянок, а також межі суміжних (прилеглих) земельних ділянок;

- ◆ межові знаки на поворотних точках меж (якщо на земельній ділянці проведені геодезичні роботи, пов'язані з установленням меж на місцевості);

- ◆ землі міської забудови;

- ◆ землі загального користування;

- ◆ землі сільськогосподарського використання;

- ◆ землі з особливим режимом використання;

- ◆ землі резерву;

- ◆ будинки і споруди, розміщені на земельній ділянці;

- ◆ землі, обтяжені сервітутами та іншими обмеженнями;

- ◆ види угідь.



На зворотному боці плану подають загальну характеристику земельної ділянки, що містить такі земельно-кадастрові дані:

- ◆ адресу земельної ділянки;
- ◆ територіально-економічну оцінку зони;
- ◆ найменування землекористувача;
- ◆ номер землевпорядної справи;
- ◆ основну мету використання земельної ділянки;
- ◆ опис суміжних землекористувань;
- ◆ опис обмежень земельної ділянки правами інших осіб і сторонами (вкрапленими) землекористувачами із зазначенням виду обмеження;
- ◆ додаткові дані і характеристики щодо земельної ділянки.

Межі земельної ділянки наносять на черговий кадастровий план, якому надають відповідний кадастровий номер.

Матеріал із формування і виготовлення плану земельної ділянки заносять до землевпорядної (земельно-кадастрової) справи.

11.3.2. Порядок проектування землеволодіння і землекористувань фермерських господарств

Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, переробляти та реалізовувати з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Фермерське господарство може створити один громадянин України або кілька громадян України, які є родичами або членами сім'ї.

Земельну ділянку надають громадянину, який виявив бажання вести селянське господарство, на підставі особистої заяви, матеріалів проекту відведення земель, рішення районної державної адміністрації, у віданні якої перебуває земельна ділянка, а для членів сільськогосподарських підприємств, крім того, протоколу зборів або рішення сільської (селищної) ради.

Підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) є розпорядження голови районної державної адміністрації, проект землеустрою з відведення земель, на підставі яких господарству видають документ на право власності на землю. Право оренди землі оформляють договором, укладеним сторонами.

За роки земельної реформи (1991 – 2004, період проведення досліджень) в Україні було створено понад 42 тис. фермерських господарств. Вони мають, як правило, цілком сформоване землеволодіння (землекористування), межі, закріплені на місцевості межовими знаками, і здійснюють сільськогосподарське виробництво.



У практиці землеустрою в зв'язку зі створенням фермерських господарств розробляють такі документи:

- ◆ схеми землеустрою адміністративних районів із визначенням масивів земель, що виділялись фермерським господарствам;

- ◆ самостійні схеми розміщення селянських (фермерських) господарств на території сільських рад;

- ◆ схеми і проекти перерозподілу земель, а також проекти землеустрою реформованих сільськогосподарських підприємств із виділенням на їхній території фермерських господарств;

- ◆ проекти відведення земель фермерським господарствам;

- ◆ проекти внутрішньогосподарського землеустрою фермерських господарств.

Проект землеустрою, пов'язаний зі створенням землеволодіння і землекористування фермерського господарства, передбачає проведення підготовчих робіт, складання проекту, оформлення, погодження і затвердження проектної документації, виготовлення і видачу проектних матеріалів, відведення земель у натурі (перенесення проекту на місцевість), виготовлення і видачу документів на право власності або оренду землі.

Об'єктом проектування може бути одиничне фермерське господарство або їх група.

Проект створення землеволодіння і землекористування фермерського господарства складається з:

- ◆ визначення площі;

- ◆ розміщення ділянки та її формування з внесенням необхідних видів і площ земельних угідь до складу виділених земель;

- ◆ установлення меж земельної ділянки;

- ◆ визначення режиму й умов (обмежень) у використанні землі;

- ◆ розміщення садиби фермерського господарства;

- ◆ складання схеми внутрішньогосподарського землеустрою господарства;

- ◆ розроблення нормативів розміру земельного податку, орендної плати за землю, нормативного грошового оцінювання землі.

При відведенні земель фермерським господарствам формується землевпорядна документація, до складу якої входять:

- ◆ пояснювальна записка;

- ◆ рішення відповідних органів про надання земельної ділянки;

- ◆ викопювання з проекту землеустрою (перерозподілу земель);

- ◆ копії або виписки з документів, на підставі яких встановлено особливий режим використання земель;

- ◆ копії договору про купівлю-продаж, дарування, заповіту або іншого документа (якщо такі дії здійснювалися);

- ◆ довідка про вкраплені земельні ділянки;

- ◆ списки координатних точок і межових знаків;



- ◆ акти перевірки стану раніше встановлених меж земельної ділянки і встановлення та погодження нових меж;
- ◆ проект (завдання) з робочим (розбивним) кресленням;
- ◆ повістки про виклик зацікавлених осіб для участі в діях із встановлення меж;
- ◆ доручення особам, уповноважених власниками, користувачами земельних ділянок на участь у погодженні меж земельної ділянки;
- ◆ акт про здачу межових знаків на збереження;
- ◆ акт контролю і приймання матеріалів межування земель виконавцем робіт;
- ◆ креслення (план) меж земельної ділянки;
- ◆ відомість обчислення площі земельної ділянки;
- ◆ акт державного приймання (огляду) матеріалів установа меж.

Зазначені роботи виконують відповідно до наявних нормативно-технічних документів і сформованої конкретної технології виробництва цих робіт на підприємствах землеустрою.

Визначення площі та розміру фермерського господарства залежить від:

- ◆ виробничої спеціалізації господарства;
- ◆ природних умов, що характеризують родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, віддаленість від господарських центрів, основних доріг та ін.;
- ◆ забезпеченості фермерського господарства складом і рівнем кваліфікації працездатних членів родини, можливістю залучення іншої робочої сили, особливо в напружені періоди робіт;
- ◆ наявності в господарстві грошових і матеріальних засобів і можливості використання банківських кредитів для створення основних і оборотних фондів, що відповідає матеріально-технічній базі та визначає рівень механізації виробничих процесів і продуктивності праці.

Спеціалізація господарства чітко визначає його розмір і склад угідь. Так, за однакових умов спеціалізовані овочівницькі господарства через великі трудові затрати на обробіток овочевих культур будуть значно меншими, ніж господарства зернового напрямку. Якщо в господарствах, які спеціалізуються на виробництві продукції рільництва, угіддя складатимуться переважно з ріллі, то в господарствах тваринницького напрямку — з пасовищ і сіножатей, а в садівничих і виноградарських господарствах — багаторічних насаджень.

Сприятливі природні умови, висока родючість ґрунтів, достатня окультуреність земель сприяють отриманню з одиниці площі більшої кількості продукції. Тому однакові за обсягами валового виробництва господарства з кращими землями матимуть меншу земельну площу, ніж аналогічне землеволодіння, що перебуває в складних природних умовах.



Крім того, господарства з більш родючими землями є, як правило, інтенсивними і високотоварними, оскільки кращі за якістю землі дають велику віддачу при обробленні високоприбуткових трудомістких культур.

За наявними коштами або первісним капіталом також можна дійти висновку про доцільність розвитку господарства в тому або іншому напрямі. Так, молочне господарство при своїй організації потребує більших коштів на будівництво ферми, ніж господарство з відгодівлі молодняку великої рогатої худоби. Це пояснюється тим, що на молочній фермі, крім приміщення для розміщення корів, обладнують доїльний та молочний майданчики, профілакторій для телят та інші приміщення, що потребують додаткових витрат.

За інших однакових умов господарства, оснащені продуктивнішою технікою й автотранспортом, можуть мати більші розміри, ніж господарства, змушені внаслідок нестатку коштів орендувати або купувати менш продуктивні машини і механізми, а в деяких випадках і замінювати їх ручною працею.

На спеціалізацію фермерського господарства, розміри і склад угідь впливає також їхнє місце розташування відносно ринків збуту продукції. Приміські господарства спеціалізуватимуться насамперед на виробництві продовольчих видів продукції (картоплі, овочів, фруктів і ягід, молока і м'яса), тобто таких, які погано транспортуються, але користуються підвищеним попитом у населення. Такі господарства матимуть незначні площі для виробництва ранніх овочів, ягід, зелені, квітів, грибів.

У сировинних зонах промислових підприємств, які переробляють сільськогосподарську продукцію (цукрових, спиртових, ефіроолійних та інших заводів), переважатимуть господарства, які виробляють сировину.

Отже, перш ніж установити розміри фермерських господарств і склад угідь у них, потрібно обґрунтувати їхню спеціалізацію, визначити кількість працівників, кваліфікацію і побажання землевласників, наявність основних і оборотних фондів і коштів, які можуть спрямовуватися на їхнє розширення.

При формуванні фермерських господарств на землях спеціальних фондів площа затребуваної ділянки визначається затвердженими для певних областей оптимальними і граничними розмірами господарств різної спеціалізації.

У разі виходу громадян зі складу фермерського господарства, утвореного на землях сільськогосподарських підприємств, площа господарства залежить від розміру виділеного земельного паю (частки), кількості членів селянського господарства і можливості додаткової оренди земель.



Розміщення і формування ділянки фермерського господарства. При розміщенні фермерського господарства або їх груп керуються певними основними вимогами.

1. З метою підвищення ефективності фермерських господарств їх інтенсивніші виробничі типи (овочівницькі, буряківничі, молочні, картоплярські та ін.) розміщують у зоні транспортної доступності до місць реалізації продукції (районних центрів, великих населених пунктів). При цьому господарства, що виробляють продукцію, яка погано транспортується, швидко псується, потрібно розміщувати обов'язково поблизу доріг із твердим покриттям, забезпечуючи належний транспортний зв'язок з пунктами здачі продукції.

2. Виділені земельні масиви за площею, складом угідь, якістю земель, місцем розташування, формою, конфігурацією, розміщенням меж мають забезпечувати сприятливі умови для здійснення виробничої діяльності фермерського господарства відповідно до його спеціалізації, технічної оснащеності, розмірів. При цьому не повинно з'являтися незручностей для використання розташованої поряд земельної власності й недоліків землеволодіння і землекористування (далекоземелля, черезсмужжя, уклинювання). Це потребує виділення земель по можливості в одному місці, компактною ділянкою, із зручним розміщенням щодо господарських центрів, вододжерел, доріг.

3. За фермерськими господарствами мають закріплюватися всі види угідь, розташовані в межах їхніх земельних масивів або які тяжіють до них, у тому числі елементи соціальної і виробничої інфраструктури (дороги, лісосмуги, польові стани, гідротехнічні споруди) та інші об'єкти, за винятком тих, які мають міжгосподарське значення.

До масивів земель мають також входити і несільськогосподарські угіддя, що створюють нормальні умови для відпочинку і життєдіяльності людей, існування тваринного і рослинного світу (ділянки лісу і чагарників, болота, водойми та ін.).

4. З метою створення умов для наступного кооперування фермерських господарств, організації спільних пунктів з первинної переробки сільськогосподарської продукції та її зберігання, інших елементів міжгосподарської інфраструктури, селянські господарства однотипної спеціалізації, а також технологічно взаємозалежні між собою потрібно розміщувати в одному масиві або на невеликій відстані одне від одного.

5. Щоб уникнути виникнення черезсмужжя, вклинювань, вкраплювань та інших недоліків землеволодіння і землекористування, а також внесення незручностей в організацію виробництва і території сільськогосподарських господарств за рахунок мозаїчного розташування селянських господарств, їх слід розміщувати якомога компактніше, в одному земельному масиві.



6. Для нормального функціонування виробничого земельного масиву фермерського господарства має бути забезпечене зручне розташування щодо різних інженерних мереж (ліній електропередач, тепломереж, газо- і водопостачання, телефонних ліній).

Формуючи землекористування фермерського господарств на основі оренди потрібно усунути знеособлення у використанні землі, тому земля має надаватися на тривалий термін і в постійних межах. Причому за селянами закріплюють переважне право повторної оренди їх колишньої земельної ділянки, а також одержання ділянки у власність на основі викупу.

Невеликі терміни оренди не стимулюють фермерське господарство проводити капітальні поліпшення земель і організовувати їх раціональне використання.

Якщо фермерські господарства додатково до наявного земельного масиву, що перебуває у володінні, орендують ділянки землі, ці ділянки мають прилягати до основного масиву з метою їх можливого в майбутньому приєднання до фермерського землеволодіння.

При розміщенні землеволодінь фермерських господарств на землях спеціального фонду (фонду перерозподілу) їх варто розміщувати компактно, повністю займаючи земельні масиви (контури ріллі), не дроблячи їх. Якщо фермерські господарства розміщують на землях реформованих сільськогосподарських підприємств окремо, то їм виділяють землі по можливості цілими контурами, забезпечуючи дорожній зв'язок з господарськими центрами. Коли в самостійне господарство одночасно об'єднуються селяни, їм потрібно виділяти земельні ділянки в одному масиві для того, щоб не порушувати сільськогосподарське виробництво на землях, які залишаються в загальній власності сільськогосподарського підприємства.

11.3.3. Установлення меж земельної ділянки фермерського господарства

Межі ділянки фермерського господарства розміщують з урахуванням певних вимог.

1. Щоб уникнути появи черезсмужжя, необґрунтованого подрібнення ділянок, дрібноконтурності угідь, межі сполучають із природними межами — живими урочищами (річками, струмками, ярами, узліссями тощо) і штучними перешкодами (каналами, дорогами та ін.).

2. У зв'язку з необхідністю підвищення ефективності використання сільськогосподарської техніки, зниження недоораних площ, клинів, поворотних смуг у відкритій місцевості (особливо на ріллі) межі розміщують прямолінійно без зламів, з кутами поворотів близько 90°.



3. Щоб унеможливити виникнення і розвиток ерозійної небезпеки, розміщення меж погоджують з рельєфом місцевості, проектуючи їх по вододілах, тальвегах, сполучаючи з елементами гідрографічної мережі; на схилах межі проектують по лініях стоку.

4. Для дотримання вимог охорони навколишнього природного середовища межі землеволодінь і землекористувань фермерського господарства поєднують з виділеними межами екологічно однорідних ділянок.

У районах меліорації при розміщенні меж фермерських господарств потрібно дотримуватися певних рекомендацій.

На землях, які зазнають водної ерозії, при розміщенні меж слід мати на увазі, що розміщення меж під гострим кутом до горизонталей іноді призводить не тільки до змиву ґрунту, а й до намиву дрібнозему в нижніх частинах увігнутих схилів, особливо поблизу лісосмуг. Проектування меж уздовж горизонталей може спричинити застій води на полях і затримання термінів сівби. Отже, у кожному конкретному випадку межі розміщують на підставі відповідних розрахунків і проектують їх або під невеликим кутом до горизонталей, або точно впоперек схилу.

Розміщення меж господарств на зрошуваних землях погоджують із розташуванням зрошувальної й осушувальної мереж, каналів, гідроспоруд, способом доставки поливної води до полів сівозмін, з розробленням плану водокористування.

Землеволодіння окремих фермерських господарств розміщують у межах цілого поля або поливної ділянки. Щоб забезпечити фермерські господарства зрошувальною водою, при поверхневому зрошенні кожне землеволодіння підтягують, як правило, до одного тимчасового зрошувача, і воно перебуває під його управлінням. У цьому разі водовиділом для фермерського господарства є водозабір у тимчасовий зрошувач. Тому потрібно здійснити повну реорганізацію тимчасової зрошувальної мережі всередині поля. Такий тимчасовий зрошувач буде однією зі сторін межі землеволодіння фермерського господарства, а протилежною стороною межі землеволодіння — тимчасовий зрошувач, що подає воду в інше фермерське господарство. Третя сторона межі проходить по дільничному каналу, а протилежна їй четверта — вздовж дороги, розташованої наприкінці тимчасових зрошувачів.

Оскільки фермерське господарство повинне мати стабільні межі, доцільно тимчасовий зрошувач, який подає воду на фермерське господарство, трансформувати в постійний канал.

При зрошенні дощуванням межі, площі і розміщення земельних масивів ділянок фермерських господарств мають узгоджуватися з видами поливної техніки (машини «Кубань», «Фрегат», «Волжанка» ДДН-100 та ін.), їх сезонною продуктивністю, застосовуваними схемами зрошення.



При формуванні землеволодінь фермерських господарств на осушуваних землях особливу увагу приділяють забезпеченню формування осушувальної мережі в проєктному режимі. Щоб виконати цю умову, розподіляти землі потрібно з урахуванням будівлі й розміщення осушувальної мережі. Забезпечити утримання осушувальної мережі в робочому стані можна тільки за умови, що за визначену ділянку відповідатиме тільки один власник, господар землі. Тому така ділянка має бути територією, на якій розташована незалежна від інших частина осушувальної мережі, що функціонує самостійно. Вона повинна цілком входити в землеволодіння або її повністю розташовують на кількох таких цілих незалежних ділянках. Це вихідне положення визначає особливість установаження меж фермерських господарств на осушених землях.

До такої елементарної ділянки належать колектор останнього порядку і приєднані до нього дрени. Межі елементарних ділянок можна проводити по межах дрен на навколишні землі.

Зона впливу дрен здебільшого збігається з їх водозбірною площею. Межа зони між двома сусідніми дренами, приєднаними до одного колектора, проходить посередині між ними. Якщо дрени впадають у сусідні колектори одного порядку, то межа зон впливу буде посередині між їх джерелами. Якщо дрена по сусідству з каналом провідної мережі або колекторами іншого порядку немає, то межа зони в цьому разі проходить по каналу або колектору. При розташуванні дрен безпосередньо біля каналів огорожувальної мережі ця межа буде межею зони.

11.3.4. Розміщення садиби фермерського господарства

Садиби фермерського господарства формують за рахунок:

- ◆ існуючої у населеному пункті присадибної ділянки та її розширення в результаті приєднання вільних земель, розташованих у межах фермерського господарства;

- ◆ організації нового господарського центру з житловою і виробничою зонами на виділеному фермерському господарству земельному масиві.

У другому випадку потрібно визначити варіант із найкращим розміщенням основного господарського центру на території фермерського господарства.

Господарський центр розміщують з урахуванням певних вимог.

1. Із метою зниження транспортних та інших виробничих витрат господарський центр повинен розміщуватися якомога ближче до центру земельного масиву, що обслуговується, і мати надійний дорожній зв'язок з основними земельними угіддями, пунктами здачі або продажу продукції, іншими селищами.



2. Територія, вибрана для забудови, має бути зручною, з достатнім ухилом для стоку поверхневих вод, низьким рівнем залягання ґрунтових вод. Ґрунти на земельній ділянці повинні бути придатними для будівництва будинків і споруд без прокладання дорожих основ.

3. Ділянку для будівництва потрібно розташовувати на незаболоченій і незатоплюваній території, без природних осередків епідемічних захворювань, а також на територіях, які не зазнають зсувів. Забороняється будівництво ферм на місці колишніх скотомогильників, очисних споруд, у радіусі ближче ніж 1,5 – 3,0 км до промислових підприємств кольорової металургії.

4. Господарський центр повинен мати рясне водопостачання для питних, господарсько-виробничих і протипожежних потреб, а також бути забезпеченим електроенергією, опаленням, каналізацією за рахунок прив'язування до централізованих інженерних мереж або створення локальних систем життєзабезпечення (будівництво артезіанських свердловин, шахтних колодязів, котелень, використання природних джерел енергії, біопалива та ін.).

5. Житлові і виробничі будинки і споруди новостворюваних сімейних ферм і фермерського господарства варто концентрувати на одній мінімальній за площею ділянці забудови з метою економії виробничих площ. При цьому ділянку під забудову потрібно виділяти на менш родючих ґрунтах, а під товарну продукцію рільництва і кормові культури — на кращих землях господарства. Ділянки, виділені для житлової зони, стосовно ферм варто розмішувати з навітряного боку, а за рельєфом — вище по схилу і за течією річки. Це запобігає викидам небажаних запахів і стоків на житлову зону.

6. Житлові і виробничі будинки і споруди мають бути захищені від пануючих вітрів рельєфом місцевості, лісом або зеленими насадженнями. Санітарно-захисний розрив між житловими будинками і тваринницькими фермами повинен становити не менш як 50 – 100 м. Відкриті відгодівельні майданчики на 200 і більше голів великої рогатої худоби через бактеріальне, пилове забруднення і специфічні запахи віддаляють від житлових будівель на відстань не менше ніж 500 м.

7. Розміщуючи господарські подвір'я, враховують також архітектурно-планувальні, будівельні, санітарно-гігієнічні, зооветеринарні та інші вимоги.

8. Основний господарський центр має бути пов'язаний із транспортними магістралями і населеними пунктами магістральною дорогою з твердим покриттям завширшки 6 – 8 м.



11.4. Усунення недоліків існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств

11.4.1. Поняття і види недоліків землеволодінь і землекористувань

Упорядкування або вдосконалення існуючих землеволодінь і землекористувань — це землевпорядні дії з внесення цілеспрямованих змін у їх конфігурацію, площу, що поліпшують розміщення, структуру, межі з метою створення територіальних умов для підвищення ефективності використання й охорони земель, виробництва й усунення недоліків землеволодіння та землекористування.

Недоліки землеволодінь і землекористувань — це незручності у конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або ділянок, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами і громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку й організацію виробництва.

До недоліків землеволодіння і землекористування належать:

- ◆ **нераціональний розмір землеволодіння і землекористування** — невідповідність структури і складу їхніх угідь спеціалізації і природоохоронним вимогам;

- ◆ **черезсмужжя** — розчленованість господарства на відособлені ділянки, розділені землями інших землевласників, що збільшує віддаленість земель і приводить до необхідності спілкування через землі інших господарств, погіршення умов керування виробництвом, зростання щорічних витрат виробництва і зниження його ефективності;

- ◆ **вкраплення** — розташування всередині земельного масиву і меж певного землеволодіння ділянки землі іншого землевласника, що збільшує транспортні витрати, потребує зустрічних переїздів, а іноді призводить до знеособлення у використанні землі;

- ◆ **ламаність меж і вклинювання** створюють незручності для внутрішньогосподарської організації території, спричиняють дроблення ділянок, погіршують їх конфігурацію, що ускладнює використання техніки, призводить до недоорювань, недосівів, виведення земель з обігу;

- ◆ **далекоземелля**, що виявляється в значній віддаленості земель господарства від населених пунктів, виробничих центрів, тваринницьких ферм, що заважає доступу до цих земельних ділянок, потребує додаткового будівництва доріг, збільшує транспортні витрати на перевезення продукції, робочої сили, ускладнює організацію виробництва.

Крім того, недоліками землеволодіння і землекористування є топографічне черезсмужжя, тобто розміщення в межах певного земле-



володіння ділянок земель, які розділені перешкодами (за річкою, болотом, залізницею, автомагістраллю) і є важкодоступними, а також ерозійно небезпечне розташування меж, не погоджене з рельєфом місцевості, умовами стоку води, що призводить до виникнення ерозії ґрунтів.

У деяких випадках межі землеволодінь і землекористувань господарств дроблять водозбірні площі, екологічно однорідні ділянки, цілісні елементи ландшафту (балки, урочища), що перешкоджає щонайкращому здійсненню протиерозійних, меліоративних і природоохоронних заходів. Тому роздробленість екологічно однорідних масивів також належить до недоліків землеволодіння і землекористування.

За певних умов навіть такі недоліки, які мають зовнішні ознаки, можуть бути непереборними. Наприклад, черезсмужжя в лісовій зоні перестають бути недоліком, оскільки ділянки потрібно використовувати, а перенести й обміняти їх не можна.

У землевпорядній практиці відомо, що критерієм для встановлення недоліків землеволодіння і землекористування і підставою для їх усунення є не зовнішні ознаки (обрис земельного масиву), а негативний вплив на їх господарську діяльність і використання землі. Тому для обґрунтованого усунення недоліків землеволодіння, вибору можливих способів його впорядкування розробляють проект міжгосподарського землеустрою. При цьому усувають недоліки і складають проект одночасно по групі взаємозалежних землеволодінь і землекористувань. Складаючи проект упорядкування існуючих землеволодінь, намагаються:

- ◆ надати землеволодінню і землекористуванню раціональних розмірів і структури;
- ◆ зробити їх компактними, правильної конфігурації;
- ◆ скоротити відстань переїздів і перевезень;
- ◆ ліквідувати умови, що погіршують внутрішньогосподарську організацію території, спричиняють зниження продуктивності угідь і погіршують охорону земель і навколишнього природного середовища.

11.4.2. Зміст проекту і способи усунення недоліків землеволодінь і землекористувань

Упорядкування землі щодо усунення недоліків землеволодіння і землекористування складається з підготовчих робіт, складання проекту, розгляду, затвердження і перенесення проекту в натуру, оформлення документів.

Підготовчі роботи передбачають аналіз існуючих землеволодінь і землекористувань, виявлення недоліків і доказ їх наявності, впливу



на виробництво, використання й охорону землі, встановлення можливостей усунення недоліків. Потрібно оцінити площі землеволодінь і землекористувань, структуру угідь, розміщення, компактність та конфігурацію, розташування меж, установити витрати і втрати, що залежать від наявності недоліків (недоодержання продукції, збільшення її собівартості, транспортні витрати, одноразові витрати тощо).

Складання проекту передбачає обґрунтування і вибір способів усунення недоліків землеволодіння і землекористування, внесення змін до розміру, структури, розміщення меж земельних масивів, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами і селянськими господарствами.

Усунення недоліків полягає не в ліквідації самої ділянки (вкрапленої або черезсмужною), а в припиненні або пом'якшенні їх негативного впливу на організацію виробництва і території.

Основні способи ліквідації недоліків землеволодіння і землекористування:

- ◆ обмін рівновеликих і рівноцінних ділянок землі між господарствами;

- ◆ обмін нерівновеликих і нерівноцінних ділянок (із грошовою компенсацією);

- ◆ безоплатна передача земель одного господарства іншому;

- ◆ передача земель одного господарства іншому без обміну земельними ділянками з грошовою компенсацією (викупом або продажем земельної ділянки);

- ◆ повна реорганізація землеволодінь і землекористувань.

Ці способи не завжди дають можливість цілком розв'язати кінцеве завдання вдосконалення землеволодінь і землекористувань. Їх можна доповнювати методами внутрішньогосподарського землеустрою (трансформація угідь, введення сівозмін різної інтенсивності, переміщення господарських центрів, зміна внутрішньогосподарської спеціалізації та ін.).

Обмінюючи ділянки, потрібно використовувати дані економічного оцінювання земель. Наприклад, якщо одне господарство передає іншому ділянку ріллі площею 100 га із середнім диференціальним доходом 500 грн/га, то при доході іншого господарства з ділянки 400 грн/га воно має передати 125 га: $100 \cdot 500 / 400 = 125$ га.

Співвідношення обмінюваних ділянок при рівноцінному обміні має такий вигляд:

$$P_1 B_1 = P_2 B_2,$$

де P_1, P_2 — площі ділянок відповідно першого і другого господарств, що підлягають обміну, га; B_1, B_2 — оцінка земель відповідно першого і другого господарств, бал.



Під час складання проекту обов'язково враховують побажання землевласників і землекористувачів, щоб учасники землеустрою змогли без суперечок здійснити проект.

Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель) одна із сторін сплачує іншій різницю в їх вартості згідно з укладеним між ними договором.

При внесенні змін в існуючі землеволодіння і землекористування з метою їх упорядкування дотримуються таких правил:

- ◆ порушення в існуючій організації території і виробництва мають бути мінімальними;

- ◆ поліпшення одного землеволодіння і землекористування не повинне спричинити погіршення іншого, появу в нього недоліків;

- ◆ при реорганізації землеволодінь і землекористувань потрібно передавати від одного господарства іншому цілі організаційно-територіальні одиниці (сівозмінні масиви, підрозділи тощо);

- ◆ витрати на освоєння переданих ділянок, створення під'їздів, будівництво доріг і щорічні витрати виробництва мають бути найменшими.

В усіх випадках при усуненні недоліків землеволодіння і землекористування треба враховувати вимоги ландшафтного землеустрою.

Початковим етапом організації території ландшафту в проектах землеустрою є його функціональне зонування з урахуванням еколого-господарського стану території і перспектив розвитку різних галузей господарського комплексу, тобто виділення ландшафтних одиниць (урочищ, підурочищ, фацій тощо).

На другому етапі аналізують розміщення меж землеволодінь і землекористувань на предмет їх збігу з межами ландшафтного зонування різного рівня. При землеустрої вибирають варіант, за якого межі підприємств збігаються з межами ландшафтних одиниць. Це потрібно для того, щоб у межах одного господарства можна було б запроектувати повний комплекс природоохоронних заходів на всій території виділеної ландшафтною одиницею. На практиці такі ситуації трапляються досить рідко, тому при міжгосподарському землеустрої виникає необхідність зміни меж землекористування і перерозподілу землі між господарствами.

Проект має бути економічно обґрунтованим, для чого визначають економічну ефективність пропонованих заходів, проаналізувавши і врахувавши всі існуючі і виниклі умови, що впливають на результати виробництва і залежать від наявності й усунення недоліків.

Приклад розрахунку економічної ефективності обміну рівновеликих і рівноцінних ділянок земель між двома господарствами наведено на рис. 11.1 і в табл. 11.24.



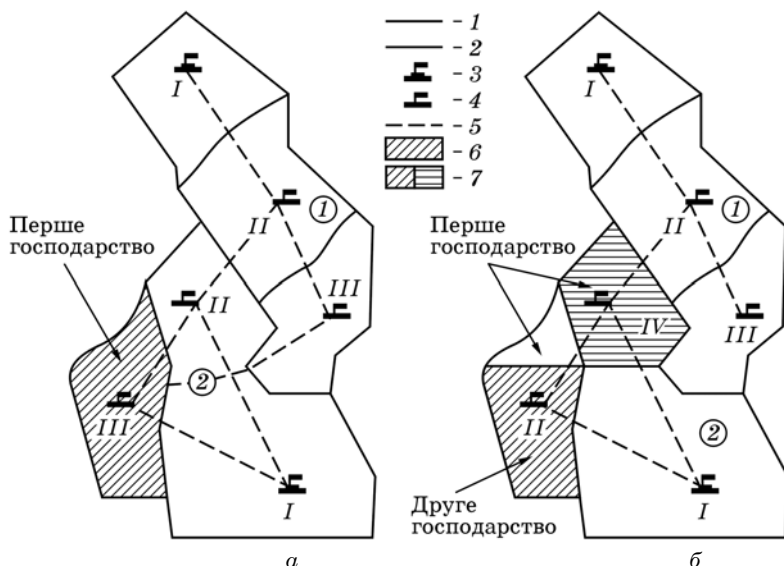


Рис. 11.1. Проект усунення недоліків землекористування:

a і *б* — відповідно до і після землеустрою; 1 — межа господарства; 2 — межа відділень; 3 — центральна садиба; 4 — садиба відділення; 5 — основні дороги; 6 — через-смужна ділянка; 7 — обмінювана ділянка; I, II, III, IV — номери відділень; ①, ② — номери господарств

Таблиця 11.24. Оцінювання ефективності обміну земельних ділянок між господарствами

Показник	До землеустрою		За проектом	
	Господарство			
	Перше	Друге	Перше	Друге
Площа, яка підлягає обміну, га	1250	1250	1250	1250
Відстань до ділянки, км	11,5	9,3	6,0	5,7
Транспортні витрати всього, тис. грн	434,4	319,6	245,3	235,0
у тому числі на перевезення:				
вантажу	290,6	203,4	170,3	163,8
робітників	143,8	116,2	75	71,2
Витрати на холості перевезення сільсько-господарської техніки, тис. грн	86,2	69,38	45,0	42,8
Втрати продукції всього, тис. грн	477,2	421,7	—	—
у тому числі:				
від збільшення перегонів худоби	47,5	31,1	—	—
від погіршення агротехніки і збільшен-ня термінів польових робіт	429,7	390,6	—	—
Разом витрат, тис. грн	997,8	811,1	290,3	277,8
Економічна ефективність проекту, тис. грн	—	—	707,5	533,3
у тому числі на 1 га, грн	—	—	566	427

Як видно з рис. 11.1, до землеустрою перше господарство мало черезсмужну ділянку (ділянка III відділення) площею 1250 га, розміщену на значній відстані від основного масиву, що завдавало сільськогосподарському підприємству багато незручностей (збільшувало транспортні витрати, ускладнювало перегін худоби на вилучені пасовища, погіршувало умови керівництва). Аналогічна ситуація складалася і з вилученими землями другого господарства.

За проектом землеустрою намічається змінити межі господарств і позбутися черезсмужжя і далекоземелля, що вигідно як першому, так і другому господарству.

Безперечно, що в конкретній ситуації потрібно враховувати й інші умови проектування, а саме: наявність будівель і споруд на обмінюваних ділянках, якість земель, розташування населених пунктів, думку сільських жителів (соціальний чинник).

Приклад топографічного черезсмужжя показано на рис. 11.2.

З рис. 11.2 видно, що було б доцільним обміняти ділянку ТОВ ім. Боровика на ділянки P_2 і P_3 , які перебувають у власності ТОВ «Авангард». Тоді було б створено компактні земельні масиви господарств і ліквідовано топографічне черезсмужжя. Цей обмін був би ефективним, якби ці ділянки були рівноцінними.

Щодо ділянки P_1 , то її можна було б продати або передати в оренду іншому сільськогосподарському підприємству, що знизило б витрати ТОВ «Авангард» на його використання.

Приклад оцінювання ефективності купівлі-продажу земельної ділянки площею 100 га наведено у табл. 11.25.

Рис. 11.2. Приклад топографічного черезсмужжя:

P_1, P_2, P_3 — ділянки топографічного черезсмужжя ТОВ «Авангард»; K — ділянка топографічного черезсмужжя ТОВ ім. Боровика; 1 — межі сільськогосподарських підприємств; 2 — господарські центри; 3 — польова дорога

З табл. 11.25 видно, що за заданих умов придбання ділянки вигідне другому господарству, оскільки його витрати окупляться за 3 роки. Водночас продаж цієї ділянки не вигідний першому господарству, адже прибуток, отриманий від продажу земельної ділянки, перекриватиметься збитками від недоотриманої продукції.

Таблиця 11.25. Оцінювання ефективності купівлі-продажу земельної ділянки при усуненні недоліків землекористування

Показник	Господарство	
	Перше	Друге
Площа ділянки, яка продається, га	-100	+100
Ринкова вартість земельної ділянки, яка підлягає продажу, тис. грн	+950,0	-950,0
Відстань від ділянки до господарського центру, км	10,5	2,8
Вартість валової продукції, тис. грн	-937,5	+937,5
Витрати на виробництво продукції, тис. грн	+721,9	-609,4
Чистий прибуток, тис. грн	-215,6	+328,1
Термін окупності капіталовкладень, роки	—	3

Отже, продаж таких ділянок буде ефективним тільки тоді, коли витрати господарства на виробництво продукції набагато перевищуватимуть доходи від використання черезсмужних ділянок.

Розглядають, затверджують і переносять проект у натуру в установленому порядку. Після цього вносять відповідні зміни в документи, що засвідчують права на землю, і складають нові креслення меж.

При впорядкуванні землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств і селянських господарств, перерозподілі земель можливі певні землевлпорядні рішення.

1. У сільськогосподарських підприємств вилучають землі, які не використовуються або використовуються нерационально і які не залучені в сільськогосподарський обіг, вибули з нього або їх використовують недостатньо ефективно, з порушенням природоохоронних вимог через низьку забезпеченість трудовими ресурсами, відсутність необхідних грошових і матеріальних ресурсів або безгосподарність.

2. При цьому площі земель, які використовуються нерационально і щороку вилучаються, установлюють з таким розрахунком, щоб після їх вилучення сільськогосподарські підприємства (організації) на землях, що залишаються, могли вести виробництво ефективно, без скорочення обсягів основної продукції. Крім того, до фондів перерозподілу земель можна насамперед вносити земельні ділянки, добровільно і самостійно передані землевласникам і землекористувачам, а також незатребувані земельні частки.

3. Створюють нові або упорядковують існуючі землеволодіння і землекористування або збиткові господарства, які навіть з використанням додаткових економічних заходів (зміна спеціалізації, поліпшення матеріально-технічного постачання, кредитування тощо) навряд чи зможуть швидко поправити економіку господарства через



невідповідність розмірів, складу і площ угідь їхнього виробничого потенціалу вимогам виробництва, незручності у розташуванні земель, відсутність кваліфікованих кадрів та з інших причин.

4. Існуючі проекти коригують, а за великих змін розробляють нові проекти міжгосподарського землеустрою, які усувають виниклі недоліки. Ведуть колективне або асоціативне господарство, оскільки в процесі вилучення земель у діючих сільськогосподарських підприємств порушуються структура і збалансованість виробництва, організація території і, отже, система кормовиробництва, розміщення сівозмін, межі й розміри земельних масивів виробничих підрозділів, полів, робочих ділянок, що склалися, транспортні та соціальні зв'язки.

5. Компенсують розміри землеволодінь приміських господарств при вилученні з них великих площ під колективні городи і сади (для випасання і сінокосіння, ведення особистого підсобного господарства та інших цілей) за рахунок послідовної зміни меж поряд розташованих землеволодінь для того, щоб усі господарства, у тому числі і вилучені, були задіяні в розподілі земель з метою мінімізації втрат суспільного виробництва. Цю роботу проводять у процесі розроблення проектів міжгосподарського землеустрою з відповідним техніко-економічним обґрунтуванням.

Отже, при внесенні змін в існуючу організацію території сільськогосподарських підприємств, приватизації і переділах їх землі землеустрій забезпечує соціальну справедливість при наданні і вилученні земель, устрої всієї території, а також кваліфіковане оформлення технічних і юридичних документів при відведенні землі з економічним обґрунтуванням і організацією її раціонального й ефективного використання в межах існуючих господарств.



Контрольні запитання і завдання

1. Методологічні основи розроблення проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових. 2. Методика складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових. 3. Склад і зміст підготовчих робіт, пов'язаних із складанням проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенням нових. 4. Методика оцінювання стану використання земель при складанні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових. 5. Методика ідентифікації прав власності та оренди землі при складанні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових. 6. Методика обґрунтування попередніх проектних рішень при складанні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових. 7. Методика організації території сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на різному праві при складанні проектів упорядкування існуючих



землеволодінь і землекористувань та створенні нових. **8.** Методика формування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів при складанні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових. **9.** Методика оцінювання ефективності проектних рішень упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових. **10.** Який порядок розгляду та затвердження проекту при складанні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових? **11.** У чому полягає зміст робіт, пов'язаних із виготовленням та видачею землепорядної документації при розробленні проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створенні нових? **12.** Охарактеризуйте особливості створення землеволодінь і землекористувань громадян, які ведуть сільськогосподарське виробництво. **13.** Методика надання громадянам земель для ведення сільськогосподарського виробництва. **14.** Який порядок проектування землеволодінь і землекористувань фермерських господарств? **15.** Методика встановлення меж земельної ділянки фермерського господарства. **16.** Методика розміщення садиби фермерського господарства. **17.** Методи усунення недоліків існуючих землеволодінь і землекористувань. **18.** Поняття й види недоліків землеволодінь і землекористувань. **19.** Зміст проекту і способи усунення недоліків землеволодінь і землекористувань.



12.1. Правові основи та умови відведення земельних ділянок

12.1.1. Правові основи відведення земельних ділянок

Відведення земельної ділянки охоплює поняття надання, вилучення, викупу, зміни цільового призначення земель. Громадяни та юридичні особи як суб'єкти права згідно із Земельним кодексом України можуть набувати земельні ділянки у приватну власність або у постійне користування чи оренду (строкове користування). У постійне користування земельні ділянки можуть придбати юридичні особи із земель державної і комунальної власності. У тимчасове користування громадяни і юридичні особи набувають земельні ділянки за договором оренди.

У приватну власність громадяни одержують земельні ділянки за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, а також внаслідок передачі їм земель державної і комунальної власності через приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини і виділення в натурі (на місцевості) та передача у власність земельної ділянки у розмірі належної їм земельної частки (паю).

Юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України, можуть набувати земельні ділянки у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Земельним кодексом України врегульовано відносини щодо набуття громадянами та юридичними особами права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності. Підставою набуття права на землю у таких випадках є рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, установлених Земельним кодексом України.

На підставі рішень сільських, селищних, міських рад, а в окремих випадках — районних і обласних рад, земельні ділянки пере-



даються у власність громадянам і юридичним особам із земель комунальної власності відведенням їх у натурі (на місцевості) та оформленням відповідних правовстановлювальних документів.

В окремих випадках виникає гостра потреба у наданні земельних ділянок для суспільних та інших потреб, наприклад для будівництва нових підприємств, створення та облаштування установ і організацій, розвитку й розширення населених пунктів, розміщення посольств і представництв іноземних держав тощо, навіть за відсутності вільних земельних ділянок для цих потреб у певній місцевості.

Зважаючи на ці потреби, Земельний кодекс України передбачає право органів виконавчої влади і місцевого самоврядування надавати земельні ділянки за рахунок тих, що перебувають у власності або користуванні інших осіб, викуповуючи у землевласників або вилучаючи у землекористувачів за правилами і в порядку, визначених статтями 149 – 151 Земельного кодексу України.

При відведенні земель загальним положенням є обов'язковість погодження питань, пов'язаних із місцем розташування об'єкта, розміром земельної ділянки та умовами її вилучення (викупу) з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці та прилеглих територіях усіх об'єктів, умов проживання населення і охорону довкілля.

Суб'єктом, який зобов'язаний погоджувати питання вилучення земельної ділянки, є юридична особа, якій буде надано у власність або користування вилучену (викуплену) земельну ділянку.

Суб'єктами, з якими погоджується вилучення земельної ділянки, є: власники землі і землекористувачі; сільські, селищні, міські ради; державні адміністрації; Рада міністрів Автономної Республіки Крим; Кабінет Міністрів України; Верховна Рада України.

Відповідно до встановленої процедури погодження має відбуватися до початку проектування будь-яких робіт, які плануються на земельній ділянці, що вилучається (викуповується).

Право вибору земельної ділянки для розміщення об'єктів належить юридичним особам, зацікавленим у їх відведенні для відповідних цілей.

Земельним кодексом України визначаються органи державної влади та місцевого самоврядування, яким надано право погодження місць розташування об'єктів, розмірів передбачуваних для вилучення (викупу) земельних ділянок та умов їх відведення: сільські, селищні, міські ради, державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, а також Верховна Рада України. Погодження здійснюється відповідно до повноважень цих органів щодо вилучення таких ділянок. Тобто ці органи



вправі погоджувати місця розташування об'єктів на тих земельних ділянках, які вони можуть вилучати відповідно до своїх повноважень, визначених статтями 149 і 150 Земельного кодексу України.

Передбачено також процедуру погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок. Першою стадією цієї процедури є звернення юридичної особи, зацікавленої у вилученні (викупі) земельної ділянки, з клопотанням про погодження місць розташування об'єктів до відповідної сільської, селищної, міської ради, місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської, Севастопольської міських державних адміністрацій. До клопотання додаються необхідні матеріали та розрахунки, зокрема: копія генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту; копія плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта із зазначенням земельної площі, яка вилучається; склад угідь земельної ділянки, що вилучається, умови її відведення.

Наступною стадією є розгляд клопотання відповідною сільською, селищною, міською радою або місцевою державною адміністрацією та надання дозволу на підготовку матеріалів погодження місця розташування об'єкта.

На третій стадії юридична особа погоджує з відповідними суб'єктами питання, пов'язані з вилученням (викупом) земельної ділянки. Погодження — це отримання згоди щодо: а) найбільш доцільного місця розташування об'єкта з урахуванням його можливого впливу на стан здоров'я людей, екологічну безпеку, забруднення атмосферного повітря та інших об'єктів природи; б) розмірів намічваної для вилучення земельної ділянки, якщо вони не визначені безпосередньо у Земельному кодексі України (наприклад, для будівництва промислових, сільськогосподарських та інших об'єктів, добування корисних копалин); в) умов вилучення (викупу) земельної ділянки (наприклад, відшкодування збитків, розміри таких збитків, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва).

Матеріали зі згодою зазначених органів на вилучення (викуп) земельних ділянок повертаються до сільської, селищної або міської ради, місцевої державної адміністрації. На цьому етапі процедура погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельної ділянки, переходить до наступної (четвертої) стадії.

На цій стадії органи державної влади або органи місцевого самоврядування, які отримали узгоджені матеріали, повинні: а) погодити місце розташування того об'єкта, під який має право самостійно вилучати земельну ділянку; б) підготувати та направити свій висновок до інших державних органів, якщо вилучення земельної ділянки під розташування об'єкта виходить за межі їх компетенції. У



першому випадку завершується процедура погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельної ділянки, а в другому — вона переходить до наступної стадії.

Районна державна адміністрація на відповідній стадії у місячний термін розглядає отримані нею матеріали і після розгляду: а) погоджує місце розташування об'єкта, під який має право вилучати земельну ділянку; б) готує свій висновок та надсилає його до Ради міністрів Автономної Республіки Крим або обласної державної адміністрації. В другому випадку процедура погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельної ділянки, продовжується.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна державна адміністрація на відповідній стадії розглядають отримані ними матеріали. Процесуальний термін такого розгляду в коментованій статті щодо зазначених органів не передбачений, але вважається, що він має бути таким самим, як і для розгляду попередніми органами — один місяць. Після розгляду отриманих матеріалів: а) погоджують місце розташування об'єкта, під який мають право вилучати земельні ділянки; б) готують свій висновок та надсилають його до центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Державний комітет земельних ресурсів України розглядає отримані матеріали в місячний термін і подає свої пропозиції до Кабінету Міністрів України, який ухвалює відповідне рішення або подає свої пропозиції до Верховної Ради України, якщо з відповідних питань потрібна її згода.

У випадках, коли вилучаються особливо цінні землі із земель комунальної власності, погодження Верховною Радою України питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок, є обов'язковим.

Якщо власник землі або землекористувач, сільська, селищна чи міська рада, органи державної влади не погоджують питання, пов'язані з відведенням земельної ділянки, справа вирішується у судовому порядку відповідно до положень Цивільного процесуального кодексу України. Якщо судові органи задовольняють позов, який стосується оскарження відмови щодо погодження місця розташування об'єкта, їх рішення є підставою для розроблення проекту відведення земельної ділянки.

12.1.2. Умови відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб

Створення землеволодінь і землекористувань підприємств, організацій і установ несільськогосподарського призначення має свої особливості у змісті та методах і, як правило, супроводжується перерозподілом земель між їх категоріями і галузями народного госпо-



дарювання, а інколи і відведенням продуктивних земель. Особливості їх утворення поза межами населених пунктів полягає ще й у тому, що переважну частину території займають землі сільськогосподарських чи лісгосподарських підприємств, землі об'єктів і територій природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Нові землекористування чи землеволодіння, як правило, створюються переважно за рахунок цих земель.

Водночас земельне законодавство України не допускає:

- ◆ вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб крім випадків, визначених Земельним кодексом України;
- ◆ необґрунтоване вилучення земель, придатних для потреб сільського господарства.

Землі, придатні для потреб сільського господарства, мають надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. У разі відведення таких земель зі зміною їх цільового призначення рішення ухвалюють органи виконавчої влади або місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції.

Земельні ділянки несільськогосподарських об'єктів досить різні за площею, розміщенням, конфігурацією і характером впливу на довкілля.

Об'єктами землеустрою для несільськогосподарських потреб можуть бути земельні ділянки для розміщення:

- ◆ промислових підприємств;
- ◆ транспортних магістралей;
- ◆ ліній зв'язку, електропостачання тощо;
- ◆ підприємств добувної та іншої промисловості;
- ◆ підприємств водогосподарського, будівельного та іншого призначення;
- ◆ установ і організацій органів влади, науки, освіти, охорони здоров'я та ін.

За характером використання земель, розміщення і впливу на навколишнє природне середовище всі об'єкти землеустрою несільськогосподарського призначення можна поділити на такі основні види:

1. Площове землекористування підприємств, яке поділяють на:

- ◆ невеликі за площею земельної ділянки, які не порушують організації території;
- ◆ великі за площею земельні масиви, на яких розміщуються великі промислові підприємства і які можуть істотно змінювати як організацію території, так і розселення;
- ◆ значні за площею земельні масиви або ділянки, зайняті підприємствами добувної промисловості, водосховищами і спорудами ГЕС, ТЕС, АЕС.



2. Лінійне землекористування споруд, що характеризується розтягнутими земельними ділянками (залізничні і автомобільні дороги, лінії зв'язку, електропередач, лісосмуги, різні трубопроводи тощо).

Створення землекористування підприємств несільськогосподарського призначення відбувається через такі стадії:

- 1) попереднє погодження і вибір місця розташування об'єкта;
- 2) надання земельної ділянки з урахуванням попереднього погодження й на основі затвердженого проекту підприємства;
- 3) перенесення проекту в натуру (відведення земель);
- 4) оформлення й видача документів на право власності або користування земельною ділянкою.

При створенні землекористування підприємств несільськогосподарського призначення використовують такий порядок землевпорядних дій:

1. Підготовчі роботи, вибір і погодження місця розташування об'єкта.

2. Складання й обґрунтування проекту.

3. Затвердження проектної документації й ухвалення рішення про надання земельної ділянки.

4. Відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

5. Оформлення землевпорядної документації й документів, що засвідчують право на землю.

При створенні землекористування несільськогосподарських підприємств потрібно дотримуватися таких вимог:

◆ земельна ділянка має розміщуватися з урахуванням інтересів усіх галузей і категорій підприємств;

◆ розташування ділянки має створювати територіальні умови для нормального функціонування підприємства;

◆ відповідність природних умов, площі й конфігурації вимогам створюваного землекористування підприємства;

◆ забезпечення раціонального використання земель, що залишаються у користуванні існуючих землекористувачів, і зниження витрат на поліпшення угідь;

◆ забезпечення збереження цінних сільськогосподарських угідь;

◆ порушення внутрішньогосподарської організації території, а також компактності й цілісності сільськогосподарського землекористування мають бути найменшими;

◆ недопущення порушень в охороні навколишнього природного середовища.

На цій основі при проектуванні можна сформулювати такі принципи:

1. Незаперечний пріоритет сільськогосподарського виробництва.

2. Абсолютна економія земель від нераціональної їх витрати.



3. Повне врахування впливу несільськогосподарських підприємств на використання землі й охорону навколишнього природного середовища.

Проект створення землекористування підприємств несільськогосподарського призначення складається з таких частин:

1. Установлення й обґрунтування площі попередньо погодженої земельної ділянки.

2. Впорядкування розташування ділянки на території землекористування, з якого вилучається земельна ділянка.

3. Визначення складу й цінності земель у межах створеного землекористування несільськогосподарського підприємства.

4. Виявлення негативних наслідків вилучення й розроблення заходів щодо їх запобігання.

5. Визначення розміру втрат сільськогосподарського виробництва.

6. Визначення видів і розмірів збитків землекористувачів, ураховуючи упущену вигоду.

7. Підготовка технічних умов для зняття, зберігання й використання родючого шару ґрунту з ділянки, що відводиться.

8. Проведення рекультивациі порушених земель.

9. Підготовка пропозицій за умовами надання земельної ділянки.

10. Розроблення пропозицій щодо реорганізації (впорядкування) існуючих землекористувань.

При розміщенні землекористування великих промислових підприємств, АЕС, ТЕС, ГЕС ефективним способом економії земель є створення великих промислових вузлів або агломерації з розміщенням у них загальних об'єктів допоміжних виробництв.

При розміщенні великих промислових підприємств відмінними ознаками є:

◆ надання земель не тільки для безпосередньо промислового підприємства, а й для розміщення майданчиків з метою створення поселень. Наприклад, для розміщення Дністровської ГЕС потрібні були промисловий майданчик, основна і накопичувальна водойми, залізнична й автомобільні дороги, будівництво нового населеного пункту, створення санітарно-захисних зон та інших споруд;

◆ надання земельних ділянок великим промисловим підприємствам і вилучення цих земель із сільськогосподарського обігу зумовлює реорганізацію існуючих господарств, зміни їх спеціалізації й удосконалення системи розселення;

◆ розміщення великих промислових підприємств має повною мірою забезпечити захист землі і навколишнього природного середовища, що потребує додаткових капітальних вкладень на земле- і природоохоронні заходи.

При організації землекористування великих водойм виділяють такі зони:



- ◆ затоплення;
- ◆ підтоплення;
- ◆ переформування берегів;
- ◆ мілководну;
- ◆ погіршення організаційно-територіальних умов для використання окремих земельних ділянок.

Особливості утворення водойм полягають у тому, що при цьому сільськогосподарські землекористування можуть виявитися в такому стані:

- ◆ сільськогосподарські угіддя повністю затоплюються;
- ◆ земельні угіддя затоплюються частково й для нормального функціонування водойми потрібно доповнити частину земель замість вилучених або змінити спеціалізацію господарства;

- ◆ створення водойм впливає на розташування землекористувань господарств і на виникнення в них недоліків землекористування.

У всіх цих випадках виникає потреба у розв'язуванні таких питань:

1. Збереження землекористування сільськогосподарських підприємств з можливою зміною їхніх розмірів, розміщення і спеціалізації.

2. Об'єднання землекористувань з іншими й створення на цій основі нового землекористування.

3. Повна ліквідація сільськогосподарського землекористування.

4. Реорганізація землекористування.

Питання організації водойм і обґрунтування проекту розміщення земельних ділянок розв'язують звичайними методами, як і для інших несільськогосподарських підприємств.

Певні особливості має створення підприємств гірничорудної промисловості. Земельна ділянка, потрібна для організації гірничих робіт, надається в порядку так званого «гірничого відводу».

Сутність гірничого відводу полягає у виділенні частини надр для промислової розробки покладів корисних копалин, що є в них. При цьому земельна ділянка надається в установленому порядку після проведення гірничого відводу. Розмір і конфігурація земельної ділянки визначаються структурою гірничодобувного підприємства й параметрами гірничого відводу.

Особливість землеустрою зумовлюється характером гірничодобувних підприємств, яким властиві:

- ◆ динамічність землекористування в часі й просторі (у потребі нових земель, у гірничому відводі і звільненні земель у порушеному стані);

- ◆ обмеженість терміну користування наданими земельними ділянками;

- ◆ значний вплив на навколишнє природне середовище;

- ◆ необхідність відтворення спожитих земельних ресурсів (проведення рекультивациі).



Особливості землеустрою при розміщенні лінійних споруд (залізничних і шосейних доріг, ліній зв'язку, трубопроводів тощо) полягає в тому, що для них:

- ◆ розробляють проекти відведення земельних ділянок у постійне користування, оренду або власність;
- ◆ окремо надають землі в оренду на період будівництва;
- ◆ створюються сприятливі умови їх територіального розміщення, які впливають на ефективність виробництва й використання землі.
- ◆ ділянки, надані в оренду, підлягають поверненню після відновлення їх первинної родючості.

12.2. Порядок вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів землеустрою

Територіальне розміщення будь-якого виробництва має велике значення для збалансування різноманітних функцій, які відіграє земля в суспільстві.

Розрізняють такі функції землі:

- 1) *виробничу*, яка полягає у задоволенні потреб суспільства в продовольстві та сировині для промисловості;
- 2) *соціально-демографічну*, призначену для відтворення сільського населення, забезпечення сільського господарства та інших галузей економіки трудовими ресурсами;
- 3) *природоохоронну*, яка передбачає підтримання екологічної рівноваги в агробіоценозах і на всій території країни, охорону культурних ландшафтів, утримання заповідників, заказників, національних парків тощо;
- 4) *рекреаційну*, яка полягає у створенні умов для відновлення здоров'я і відпочинку міського та сільського населення;
- 5) *просторово-комунікаційну*, призначену для надання просторового базису і обслуговування інженерних комунікацій: доріг, ліній електропередач, зв'язку, водопроводів, нафто- і газопроводів;
- 6) *культурну*, яка передбачає створення міським населенням в одному напрямі, а сільським — в іншому, притаманному селу, духовних цінностей, збереження національно-культурних традицій, охорону пам'яток природи, історії і культури, які сконцентровані в містах або в сільській місцевості.

Ефективність матеріального виробництва часто залежить не стільки від його технічного рівня, скільки від правильного розташування. Адже коли інженер проектує балку для перекриття, він ураховує, що балка не має бути занадто масивною, бо це призведе до перевитрат матеріалів. Якщо балка виявиться неміцною, перекриття може зруйнуватися, і тоді збиток зросте на 2 – 3 порядки. Проте



якщо весь завод зведено не там, де це найвигідніше, то через додаткові виробничі й транспортні витрати величезні суми втрачатимуться щороку. За певних обставин витрати на спорудження такого заводу можуть виявитися даремними: через помилку щодо місця розташування землекористування підприємство не зможе функціонувати беззбитково, що спричинить його закриття.

Окрім того, слід зазначити, що помилкові або малоефективні рішення щодо технічного рівня виробництва, його технології та організації можна переглянути і змінити навіть після їх реалізації, а неправильні рішення щодо розташування землекористування виявляються з великими труднощами і ліквідувати помилки в його розміщенні після спорудження підприємства взагалі практично неможливо. Ці обставини визначають роль, яку відіграють питання розташування земельних ділянок для забезпечення ефективності виробництва, і прикладну цінність, яку мають методи їх розв'язування.

Отже, стає зрозумілим, чому в усьому світі до вивчення та розроблення проблем розташування залучаються тисячі вчених-землевпорядників, економістів, статистиків, географів, математиків. З цією метою створено багато спеціальних лабораторій у різних асоціаціях, в університетах тощо. Так, у ФРН протягом останніх десятиліть функціонувало 3000 науково-дослідних інститутів, товариств і асоціацій, що займалися питаннями територіального планування та прогнозування.

У зв'язку з цим виникли й успішно розвиваються такі сфери науки, як «просторова економіка», «регіональна наука», покликані вивчати різні проблеми розташування продуктивних сил. Широко застосовують економіко-математичні методи вивчення розміщення виробництва та ринків збуту готової продукції. Виходить багато книг і різноманітних методичних посібників з вивчення наявного розташування виробництва, з прогнозування його розміщення на перспективу в старих і нових галузях.

Теорія розташування землекористування підприємств довго вважалася на Заході безнадійно відсталою, периферійною галуззю економічного знання. Проте швидка математизація методів вибору місця розташування земельних ділянок промислових та інших підприємств внесла в ряди економістів пожвавлення: нині відзначають певний пріоритет «просторового» економічного аналізу над «непросторовим» та пріоритет теорії розташування над загальноекономічною теорією.

У землеустрої відомо, що між конкретним об'єктом і місцем його розташування є певний зв'язок (взаємозалежність), а також те, що на вибір місця розміщення впливають, з одного боку, особливості самого об'єкта, а з іншого — особливості території, де земельна ділянка розташована чи розташовуватиметься. З розвитком теорії та



поглибленням аналізу було знайдено третю групу причин, які впливають на локалізацію, але безпосередньо не належать ні до земельної ділянки об'єкта, що розташовується на ній, ні до території (зокрема, чинник часу). Всю сукупність аргументів, щодо якої роль функції відіграє вибір місця розташування об'єкта, почали називати чинниками розташування. Щодо об'єктів господарювання, то чинники розташування продуктивних сил — це сукупність територіально нерівнозначних ресурсів, при використанні яких проявляється залежність між певним об'єктом розташування і територією, яка в підсумку визначає оптимальну (раціональну) з погляду вибраних критеріїв та поставленої мети локалізацію об'єкта.

Засновник вчення про чинники А. Вебер використовував у своїх моделях три основних чинники, що формалізують працю, сировину та транспорт і один неформалізований — ефект агломерації. З розвитком такої концепції кількість чинників, які враховуються, значно збільшилася.

Сучасні регіональні дослідження, проведені з використанням ЕОМ, дали можливість залучати до сфери аналізу дуже багато чинників.

Так, американська фірма «Дженерал електрик» при визначенні місць розташування об'єктів ураховує 187 чинників, зведених у три групи:

1. *Економічні чинники:*

- ◆ капітал (здебільшого змінний);
- ◆ праця (кількість, якість, ставки зарплати, профспілки, законодавство про працю, прожитковий мінімум);
- ◆ паливо та енергія (нормування);
- ◆ земля (рента);
- ◆ оподаткування (розміри);
- ◆ банківська справа (відсоток, облікові ставки, банківські операції);
- ◆ будівництво (орендна плата, будівельні витрати);
- ◆ транспорт (місцеві та віддалені перевезення, тарифи, клас обслуговування, місцевий вантажообіг);
- ◆ законодавство (федеральне та місцеве);
- ◆ ринок (коефіцієнт промислової активності).

2. *Географічні чинники:*

- ◆ земля (наявна земельна площа, топографія, ґрунти, ґрунтова структура, дренаж, аерозйомка);
- ◆ клімат (сезонні коливання, швидкість і напрямки вітрів, кількість сонячної радіації, вологість; характер опадів — дощ, сніг, град, кількість і частота опадів; особливі явища — урагани тощо);
- ◆ водні ресурси (кількість, якість, джерела);
- ◆ сировина (характер розташування, відстань до споживача);



- ◆ паливо та енергія (вугілля, нафта, газ, вода, дрова, атомна енергія);

- ◆ транспорт (тип мережі — залізничний, автодорожній, водний, повітряний; клас аеропортів; трубопроводи; місцевий транспорт).

3. Соціальні чинники:

- ◆ кількість населення;
- ◆ забезпеченість житлом;
- ◆ розпорошеність майна;
- ◆ медичне обслуговування;
- ◆ умови для відпочинку;
- ◆ умови для освіти;
- ◆ роль жінок;
- ◆ вплив церкви;
- ◆ преса;
- ◆ літопис злочинів;
- ◆ протипожежна служба;
- ◆ умови наукових досліджень і робота планової комісії;
- ◆ суспільне становище та інші елементи культури;
- ◆ суспільні відносини.

Кожен із зазначених чинників тією чи іншою мірою проявляється як на стадії будівництва об'єкта (впливаючи на вартість будівельно-монтажних робіт і вартість обладнання франко-локаційного пункту), так і на стадії експлуатації (впливаючи на витрати на матеріальні, трудові ресурси та утримання обладнання). Очевидно, що роль того чи іншого чинника щодо окремих складових витрат виробництва та загального розміру їх залежить як від виду і технологічного способу випуску продукції, так і від (знову ж таки) специфіки місцевих умов.

Проте констатування впливу певного чинника на ефективність (прибутковість) функціонування підприємства в конкретному пункті можливої локації без кількісного вираження такого впливу не достатньо для розв'язання проблеми правильного вибору місця розташування землекористування підприємств. Однак при спробах кількісного (вартісного) вираження впливу певного чинника на доцільність розташування об'єкта виникають труднощі.

Розв'язуючи завдання розташування землекористування, потрібно не тільки відповісти на запитання, де має знаходитися земельна ділянка, а й обґрунтувати сам об'єкт розміщення землекористування, тобто визначити технічні характеристики і структуру: конфігурацію ділянки, розмір, потужність, схему технологічного процесу, спеціалізацію, склад цехів кооперування і комбінування з іншими підприємствами, організацію та економіку виробництва. Розміщення землекористування підприємства і його технічна структура взаємопов'язані і взаємозалежні. Наприклад, один і той самий продукт



можна отримувати з різної сировини і з використанням різних технологій. Ця обставина доповнює та збільшує перелік проблем щодо правильного вибору місця розташування землекористування конкретного підприємства.

У разі надання, передачі, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок, відповідно до Закону України «Про землеустрій», розробляються проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Відведення земельних ділянок — це рішення уповноваженого органу виконавчої влади або місцевого самоврядування відповідно до земельного законодавства про надання землі у власність, користування і оренду підприємствам, організаціям, закладам або окремим громадянам з урахуванням цільового призначення в розмірах, які визначаються проектами землеустрою, а в окремих випадках нормативними документами.

Перед розробленням проектів землеустрою обов'язково вибирають земельні ділянки відповідно до процедури, визначеної Земельним кодексом України.

Відповідно до Земельного кодексу України та Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 427, для розміщення будь-яких об'єктів юридичними особами, зацікавленими у відведенні земельних ділянок, їх вибирають до початку проектування об'єктів.

Згідно з Порядком земельні ділянки для розміщення об'єктів на певній території не вибирають, якщо:

- ◆ розміщення об'єктів передбачено затвердженим проектом забудови відповідної території, місцевими правилами забудови населеного пункту;
- ◆ будівництво об'єктів здійснено, але проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок не розроблявся;
- ◆ передбачається розширення земельних ділянок без зміни їх цільового призначення та зведення на них будівель і споруд.

Юридична особа, зацікавлена у відведенні земельної ділянки, звертається з клопотанням до сільської, селищної або міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень яких належить вирішення питання про вибір земельної ділянки.

У клопотанні зазначають:

- 1) обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки;
- 2) орієнтовний розмір земельної ділянки;
- 3) бажане місце розташування об'єктів із зазначенням їх на відповідному планово-картографічному матеріалі (за наявності);
- 4) умови вилучення (викупу) земельної ділянки.



До клопотання додають копії установчого документа та свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи, а також, якщо є, — копії матеріалів проектів будівництва об'єктів (типових проектів або проектів повторного застосування), містобудівного обґрунтування розташування об'єкта на території кварталу існуючої забудови, інших проектних матеріалів щодо умов забудови земельної ділянки.

Сільська, селищна або міська рада, районна, Київська чи Севастопольська міська держадміністрація реєструє клопотання в день його подання з присвоєнням реєстраційного номера, розглядає клопотання і в п'ятиденний термін після реєстрації надсилає постійно діючій комісії з питань вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів, утвореній відповідною радою або держадміністрацією. Комісія складається із заступника голови сільської, селищної чи міської ради або заступника голови місцевої держадміністрації (голова комісії), а також представників районного (міського) органу земельних ресурсів, природоохоронного органу, санітарно-епідеміологічної служби, органів містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини.

До роботи в комісії залучаються також власники та користувачі земельних ділянок, які пропонуються до вибору, представник заявника та проектною організації.

У разі відведення земельної ділянки для розроблення корисних копалин або забудови території на площах їх залягання комісія може залучати до роботи в ній представників органів державного геологічного контролю та органів державного гірничого нагляду для отримання додаткової інформації щодо можливості вибору земельної ділянки для розміщення об'єкта.

Протягом двох тижнів після отримання матеріалів комісія:

- ◆ обстежує бажане місце розташування об'єктів, погоджує орієнтовний розмір земельної ділянки, умови її вилучення або зміни цільового призначення з урахуванням містобудівної документації, місцевих правил забудови та комплексного розвитку території;

- ◆ вивчає питання щодо запобігання негативному впливу на навколишнє природне середовище, забезпечення формування екологічної мережі, поліпшення малопродуктивних угідь нанесенням родючого шару ґрунту, знятого під час будівництва об'єктів тощо;

- ◆ пропонує інші земельні ділянки для можливого розміщення об'єктів насамперед з малопродуктивних земель та земель несільськогосподарського призначення.

Результати роботи комісії оформляють актом, в якому зазначають:

- ◆ склад комісії;
- ◆ назву об'єкта, для розміщення якого вибирають земельну ділянку, його основні характеристики, орієнтовний розмір земельної ділянки з урахуванням перспективи її розширення тощо;
- ◆ умови вилучення (викупу) земельної ділянки;



♦ основні характеристики земельної ділянки (правовий режим земель, склад угідь та їх продуктивність, якісна характеристика ґрунтового покриву, наявність особливо цінних земель, будівель, споруд, багаторічних та деревно-чагарникових насаджень тощо);

♦ орієнтовну суму збитків, яка підлягатиме відшкодуванню власнику землі чи землекористувачу;

♦ орієнтовну суму втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням земель;

♦ можливість поліпшення малопродуктивних земель нанесенням родючого шару ґрунту, знятого під час будівництва об'єктів, тощо.

У разі неможливості вибору земельної ділянки в акті зазначають мотивоване обґрунтування відмови.

Акт вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів підписують голова і члени комісії, скріплюють печатками і разом з матеріалами, що використовувалися під час його складання, передають юридичній особі для подання до сільської, селищної або міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації з метою ухвалення відповідного рішення.

12.3. Розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, як і будь-який інший землевпорядний проект, охоплює правові, економічні та технічні документи, які містять розрахунки, опис, проектні плани, в яких обґрунтовуються і відображаються в графічній та текстовій формі заходи, реалізація яких передбачається при створенні нових і впорядкуванні існуючих земельних ділянок.

При створенні нових і впорядкуванні існуючих земельних ділянок проекти землеустрою складають у вигляді проектних меж земельних ділянок під конкретні об'єкти виробництва, нерухомого майна тощо.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок передбачає:

- ♦ підготовчі роботи;
- ♦ складання проекту;
- ♦ затвердження проекту;
- ♦ оформлення та виготовлення проектної документації;
- ♦ здача проекту замовнику.

Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 677, визначає механізм розроблення таких проектів.



Відповідно до Порядку проект відведення земельної ділянки не розробляють, якщо:

- ◆ земельна ділянка, межі якої визначено в натурі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення;

- ◆ земельна ділянка набувається у власність через купівлю-продаж, дарування, міну, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення;

- ◆ земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів).

Проект відведення земельної ділянки можна не розробляти також в інших випадках, передбачених законом.

Проект відведення земельної ділянки розроблюють на підставі:

- ◆ рішення сільської, селищної або міської ради, районної, Київської чи Севастопольської міської держадміністрації, до повноважень яких належить надання у користування або передача у власність земельних ділянок;

- ◆ укладених договорів між землевласниками і землекористувачами та розробником проекту відведення земельної ділянки;

- ◆ судового рішення.

Розробником проекту відведення земельної ділянки є фізична або юридична особа, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону (далі — виконавець).

Замовником проекту відведення земельної ділянки можуть бути сільська, селищна, міська рада, районна, Київська або Севастопольська міська держадміністрація, землевласник або землекористувач, інші особи відповідно до закону.

У разі ухвалення судом рішення про надання земельної ділянки у користування або передачу у власність замовником проекту її відведення є фізична або юридична особа, на користь якої прийнято рішення.

Проект відведення земельної ділянки розроблюють на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт.

Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджує Кабінет Міністрів України. До договору замовник додає вихідну документацію, потрібну для розроблення проекту землеустрою.

Виконавець у встановлений договором термін розробляє проект землеустрою, який містить текстові та графічні матеріали, обов'язкові положення, встановлені завданням на розроблення проекту, інші дані, потрібні для розв'язання питання щодо відведення земельної ділянки.



Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту відведення земельної ділянки встановлюються нормативно-технічною документацією із землеустрою.

Проект відведення земельної ділянки виконавець погоджує із землевласником або землекористувачем, органом земельних ресурсів, природоохоронним органом, санітарно-епідеміологічною службою, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини.

У разі відведення земельної ділянки для розроблення корисних копалин або забудови територій на площах їх залягання проект погоджується також з органами державного геологічного контролю та державного гірничого нагляду.

Погоджений проект відведення земельної ділянки підлягає державній експертизі, яку проводить орган земельних ресурсів відповідно до законодавства.

Після одержання позитивного висновку державної експертизи проект відведення земельної ділянки розглядають сільська, селищна чи міська рада, районна, Київська та Севастопольська міська держадміністрації, які затверджують його або в установленому порядку подають до інших органів, що мають повноваження надавати у користування або передавати у власність земельні ділянки.

12.4. Розроблення проектів землеустрою щодо зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб

Земельний кодекс України закріплює положення про те, що визначення та зміна належності земельної ділянки до певної категорії земель є прерогативою органів суспільної влади — органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які наділені повноваженнями визначати та змінювати цільове призначення земель. Громадяни та юридичні особи, а також органи влади, які не мають таких повноважень, не можуть змінювати приналежність земельної ділянки до певної категорії земель. Крім цього, всі суб'єкти права власності та права користування земельними ділянками, у тому числі й органи, які мають право встановлювати та змінювати категорійність земель, зобов'язані забезпечити використання земельних ділянок відповідно до визначеного в установленому порядку їх цільового призначення.

Механізм встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок тісно пов'язаний із компетенцією органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження



землями державної і комунальної власності. Відповідно до Земельного кодексу України органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування наділені повноваженнями розпоряджатися землями, які перебувають відповідно у державній та комунальній власності. Таке розпорядження вони здійснюють через продаж земель, безоплатну передачу їх у приватну власність громадянам, надання в оренду чи передачу в постійне користування. Реалізуючи такі повноваження, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мають право змінювати цільове призначення земельних ділянок, які відчужуються або передаються в оренду чи постійне користування.

Крім цього, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування мають право змінювати цільове призначення земель при виконанні інших функцій у галузі регулювання земельних відносин. Йдеться про здійснення такої функції, як викуп (вилучення) земель для суспільних та інших потреб. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який викупив (вилучив) земельну ділянку для таких потреб, має право змінити її цільове призначення.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мають право змінювати цільове призначення земельних ділянок також у разі затвердження проектів землеустрою або ухвалення рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві власності, можуть звернутися до відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки із заявою (клопотанням) про зміну її цільового призначення.

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб установлений Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» № 502 від 11 квітня 2002 р. Постановою визначено, що цільове призначення земельної ділянки змінюється на підставі заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної або міської ради, якщо земельна ділянка розташована у межах населеного пункту, або до районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка розміщена поза його межами. До заяви (клопотання) додають такі документи:

а) копію державного акта на право власності на земельну ділянку;

б) для громадянина — власника земельної ділянки — копію паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання), для юридичної особи — власника земельної ділянки — ко-



пцію статуту (положення) та копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

в) довідку з районного відділу земельних ресурсів і з районного відділу архітектури та будівництва про встановлені обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки та земельні сервітути;

г) обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

Після розгляду заяви (клопотання) і доданих документів сільська, селищна, міська рада або районна державна адміністрація ухвалюють рішення про задоволення чи відхилення заяви (клопотання). У разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки відповідний орган дає дозвіл на таку зміну.

Обов'язковою умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є погодження такої зміни з місцевими органами виконавчої влади — районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини. При цьому, якщо змінюється цільове призначення не всієї, а лише частини земельної ділянки, то цільове призначення змінюватиметься після складання проекту відведення земельної ділянки. Необхідність складання такого проекту зумовлена тим, що при зміні цільового призначення частини земельної ділянки її поділяють на дві, одна з яких зберігає попереднє цільове призначення, а інша — набуває нового цільового призначення. Виділення частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку потребує складання проекту її відведення.

Для підготовки проекту відведення земельної ділянки особа, зацікавлена у зміні цільового призначення частини ділянки, має укласти із землевпорядною організацією договір на складання цього проекту. Такою землевпорядною організацією може бути будь-яка державна чи приватна землевпорядна організація, яка має ліцензію Держкомзему України на виконання землевпорядних і землеоцінних робіт і ліцензію Державної служби геодезії, картографії та кадастру на виконання геодезичних робіт.

Якщо зміні підлягає цільове призначення всієї ділянки, то таку зміну проводять перепогодженням раніше складеного проекту відведення земельної ділянки.

Нововиготовлений або раніше виготовлений проект відведення земельної ділянки відповідно погоджує або перепогоджує орган земельних ресурсів з природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, а також підлягає державній землевпорядній експертизі, яку здійснює обласне управління земельних ресурсів.

Після отримання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи замовник подає погоджені (перепогоджені) проектні



матеріали до відповідного органу влади для ухвалення рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

За загальним правилом, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, то рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки приймає сільська, селищна або міська рада, якщо ж земельна ділянка розміщена поза межами населених пунктів, то таке рішення ухвалює районна або обласна державна адміністрація (Рада міністрів Автономної Республіки Крим).

Районна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали та ухвалює рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка розміщується поза межами населеного пункту, якщо така зміна пов'язана з подальшим використанням цієї ділянки для сільськогосподарських потреб, ведення лісового і водного господарства, будівництва об'єктів, призначених для обслуговування членів територіальних громад району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі тощо). Якщо зміна цільового призначення земельної ділянки, яка розташована поза межами населеного пункту, передбачає використання такої ділянки для інших потреб, то районна держадміністрація лише розглядає проектні матеріали, готує свій висновок з цього питання і подає його разом із матеріалами до Ради міністрів Автономної Республіки Крим або обласної державної адміністрації. Ці органи розглядають матеріали та ухвалюють рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель. Поділ земельного фонду країни на категорії передбачений ст. 19 Земельного кодексу України, згідно з якою землі України за основним цільовим призначенням поділяють на такі категорії: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісового фонду; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Кожна з категорій земель є узагальненим, або основним, цільовим призначенням земельних ділянок, які входять у відповідну категорію. Проте у межах однієї категорії земель земельні ділянки також використовують для різних цілей. Так, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можна використовувати як для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, так і для задоволення особистих потреб громадян у сільськогосподарській продукції.

У свою чергу, земельні ділянки, які надаються громадянам для задоволення особистих потреб у сільськогосподарській продукції, можна використовувати, наприклад, для садівництва, ведення осо-



бистого селянського господарства, городництва, сінокошіння та випасання худоби. У зв'язку з цим у законодавстві, крім основного, виділяється ще й так зване спеціальне цільове призначення земельних ділянок. Український класифікатор цільового використання землі визначає види спеціального цільового призначення земельних ділянок по кожній із категорій земель. Зазначені в класифікаторі види цільового використання земельних ділянок органи влади застосовують для визначення їх цільового призначення, яке й фіксується в державних актах на землю та договорах оренди земельних ділянок. Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, визначеного Земельним кодексом України і постановою Кабінету Міністрів України, є правопорушенням, яке тягне за собою настання певних наслідків.

По-перше, у разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки органом влади при наданні (передачі) ділянки громадянину чи юридичній особі рішення про надання (передачу) земельної ділянки може бути визнане недійсним. Так, якщо Кабінет Міністрів України ухвалив рішення про надання (передачу) особі особливо цінної земельної ділянки сільськогосподарського призначення для несіельськогосподарських потреб без погодження зміни її цільового призначення з Верховною Радою України, то таке рішення може бути визнане недійсним.

По-друге, якщо порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки допущене при укладенні угоди щодо земельної ділянки, така угода також може бути визнана недійсною. Так, якщо земельна ділянка, цільовим призначенням якої є будівництво та експлуатація житлового будинку, передана в оренду іншій особі для сільськогосподарського використання, то така угода може бути визнана недійсною.

По-третє, якщо порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки виявив орган, що здійснює державну реєстрацію прав на земельні ділянки, він має право відмовити в державній реєстрації прав на цю земельну ділянку. Якщо таке порушення виявлене після здійснення державної реєстрації прав на земельну ділянку, то така реєстрація може бути визнана недійсною.

Проте слід зауважити, що зазначені наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок настають не автоматично. Вони можуть настати у разі ухвалення державними органами відповідних рішень. Так, рішення районної державної адміністрації про надання (передачу) земельної ділянки, прийняте з порушенням порядку встановлення та зміни її цільового призначення, може скасувати вищий орган — обласна державна адміністрація, а рішення останньої — Кабінет Міністрів



України. Проте рішення сільської чи іншої ради про надання (передачу) земельної ділянки, прийняте з порушенням порядку встановлення та зміни її цільового призначення, не може скасувати рада вищого рівня, оскільки ради нижчого не є підлеглими радам вищого рівня.

Водночас рішення ради чи органу виконавчої влади про надання (передачу) земельних ділянок, органу державної реєстрації прав про реєстрацію прав на земельні ділянки, договори щодо земельних ділянок, якщо такі рішення чи договори прийняті (укладені) з порушенням порядку встановлення чи зміни цільового призначення земельних ділянок, можуть бути визнані недійсними за рішенням суду. Суд може визнати зазначені акти недійсними за позовом зацікавлених осіб.

Належним чином установлене (змінене) цільове призначення земельної ділянки визначає характер обов'язків її власника (користувача) щодо використання ділянки. Власник (користувач) земельної ділянки зобов'язаний використовувати її виключно за цільовим призначенням, визначеним відповідним органом влади. Тому особи, які допустили порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки, можуть бути притягнуті до адміністративної відповідальності за ст. 53 Земельного кодексу України. Згідно з цією статтею використання земель не за цільовим призначенням тягне за собою накладення штрафу на громадян від трьох до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб — від десяти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Згідно зі ст. 238 Земельного кодексу України такі штрафи накладають посадові особи органів земельних ресурсів. Від імені цих органів розглядати справи про нецільове використання земельних ділянок і накладати адміністративні стягнення мають право державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель, яка діє у складі Державного комітету земельних ресурсів України.

Порядок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 502 від 11 квітня 2002 р., визначає механізм щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи.

Цільове призначення земельної ділянки змінюється за поданням заяви (клопотання) її власника до сільської, селищної чи міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або районної держадміністрації, якщо вона розміщена поза межами населеного пункту.

До заяви (клопотання) додають:

- а) копію державного акта на право власності на земельну ділянку;



б) для громадянина — власника земельної ділянки — копію паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання), для юридичної особи — власника земельної ділянки — копію статуту (положення) та копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

в) документи щодо встановлених обмежень (обтяжень) та земельних сервітутів на використання земельної ділянки;

г) обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки із зазначенням її розміру.

Сільська, селищна, міська рада або районна держадміністрація розглядає заяву (клопотання) і в разі згоди на зміну цільового призначення земельної ділянки дає дозвіл на підготовку проекту її відведення:

◆ складання проекту відведення земельної ділянки, якщо змінюється цільове призначення її частини;

◆ перепогодження проекту відведення земельної ділянки з відповідними органами виконавчої влади, якщо змінюється цільове призначення всієї земельної ділянки.

Проект відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, складає державна або інша землевпорядна організація на замовлення власника земельної ділянки.

Умови і термін складання проекту відведення земельної ділянки визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем робіт.

Проект відведення земельної ділянки погоджується або перепогоджується з органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування і архітектури та охорони культурної спадщини, а також підлягає державній землевпорядній експертизі, після якої замовник подає проектні матеріали відповідно до сільської, селищної, міської ради або до районної держадміністрації для ухвалення рішення.

Сільська, селищна, міська рада розглядає проектні матеріали та ухвалює рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту (крім земель, визначених п. 11 цього Порядку).

Районна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали та ухвалює рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка розміщується поза межами населеного пункту, якщо така зміна пов'язана з подальшим використанням цієї ділянки для сільськогосподарських потреб, ведення лісового і водного господарства, будівництва об'єктів, призначених для обслуговування членів територіальних громад району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

Якщо зміна цільового призначення земельної ділянки, яка розташована поза межами населеного пункту, передбачає використання



ділянок для інших потреб, ніж визначених п. 8 цього Порядку, то районна держадміністрація розглядає проектні матеріали, готує свій висновок з цього питання і подає його разом з матеріалами до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної держадміністрації.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи обласна держадміністрація розглядає матеріали та ухвалює рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки (крім земель, визначених п. 10 цього Порядку).

Якщо зміна цільового призначення стосується земельних ділянок — ріллі, багаторічних насаджень для несільськогосподарських потреб, лісів першої групи площею понад 10 га, а також земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та особливо цінних земель, що проводиться за рішенням Кабінету Міністрів України, районна держадміністрація подає проектні матеріали разом із своїм висновком до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної держадміністрації.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим чи обласна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали і готує свій висновок для подання Кабінету Міністрів України для ухвалення відповідного рішення.

Цільове призначення особливо цінних земель, розташованих у межах населеного пункту, змінюється після погодження з Верховною Радою України за рішенням сільської, селищної або міської ради. Проектні матеріали на погодження до Верховної Ради України подають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласна, Київська і Севастопольська міські ради.

Цільове призначення особливо цінних земель, розташованих поза межами населеного пункту, змінюється після погодження з Верховною Радою України за рішенням Кабінету Міністрів України. Проектні матеріали на погодження до Верховної Ради України подають Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна держадміністрація.

Рішення сільської, селищної чи міської ради або відповідного органу виконавчої влади про зміну цільового призначення земельної ділянки є підставою для оформлення громадянину або юридичній особі державного акта на право власності на земельну ділянку із зміненим цільовим призначенням.

У разі ухвалення рішення про відмову у зміні цільового призначення земельної ділянки сільська, селищна, міська рада або відповідний орган виконавчої влади протягом 15 днів письмово повідомляє про це її власника з обґрунтуванням причини відмови.

У разі незгоди власника земельної ділянки з рішенням сільської, селищної, міської ради або органу виконавчої влади про відмову у зміні її цільового призначення спір вирішується в судовому порядку.



12.5. Методика формування земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод

Загальні положення. Реформування існуючої системи землеволодіння і землекористування, перерозподіл земель за формами власності, у тому числі передача земель у приватну власність, дали змогу залучити земельні ділянки в економічний обіг. Водночас такі нові форми земельних відносин, як купівля-продаж, дарування, успадкування, оренда, виділення земельних часток (паїв) потребують більш динамічного обігу земель. У цьому зв'язку принципово важливим для створення цивілізованого ринку землі є проведення відповідних землепорядних робіт, пов'язаних з формуванням земельних ділянок, під час виконання яких мають бути створені насамперед оптимальні умови ефективного використання землі.

В умовах створення земельного ринку всі власники та користувачі земельних ділянок повинні мати рівне право на оформлення документів, необхідних для здійснення обігу земельної ділянки, а це, у свою чергу, передбачає обов'язкове проведення робіт з формування земельних ділянок, у тому числі складання проектів землеустрою.

Формування земельних ділянок як об'єктів власності із проведенням потрібних вимірів, пов'язаних з установленням меж і закріпленням їх на місцевості, здійснюється в таких випадках:

- ◆ надання (продажу) громадянам і юридичним особам земельних ділянок із земель, що перебувають у державній і комунальній власності;

- ◆ вилучення (викупу) земельних ділянок для державних і комунальних потреб;

- ◆ передачі (продажу) земельних ділянок, на яких розташовані приватизовані будинки і споруди, підприємства, інші об'єкти нерухомого майна;

- ◆ передачі (продажу) громадянам і юридичним особам земельних ділянок, що знаходяться під об'єктами нерухомого майна в сільській місцевості;

- ◆ здійснення угод громадянами і юридичними особами, пов'язаних з обігом земельних ділянок, що перебувають у їхній власності (користуванні) і переходом прав на землю;

- ◆ підготовки до продажу на конкурсі або аукціоні права оренди незайнятих державних і комунальних земель для промислових, транспортних, комерційних та інших цілей (за рахунок організатора конкурсу (аукціону));

- ◆ поділу земельної ділянки за рішенням суду;

- ◆ обміну земельними ділянками або їх частинами з метою усунення черезсмужжя, для консолідації земель і приведення меж ділянок у відповідність із землепорядними й екологічними вимогами;



♦ інших дій громадян і юридичних осіб та появи обставин, з якими закон або інший нормативний акт пов'язує виникнення прав на земельні ділянки й обов'язки щодо їх використання.

Земельні ділянки в усіх зазначених випадках, крім підготовки до продажу ділянок на конкурсі або аукціоні й вилучення (викупу) земельних ділянок для державних потреб, формуються за рахунок зацікавлених осіб.

При складанні проекту формування земельних ділянок для зазначених вище цілей потрібно керуватися Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06 жовтня 1998 р., іншими нормативно-правовими актами, пов'язаними з обігом земельних ділянок і їх державною реєстрацією.

Підготовчі роботи. Склад і обсяги землевпорядних робіт встановлюються в кожному конкретному випадку залежно від наявності матеріалів раніше проведених землевпорядних робіт, пов'язаних з реорганізацією (реформуванням) сільськогосподарських підприємств, передачею об'єктів соціальної сфери й інженерної інфраструктури органам місцевого самоврядування, кількості і місця розташування переданих об'єктів нерухомого майна, наявності та якості планово-картографічних матеріалів, даних обчислення площ й інших умов.

При визначенні (уточненні) меж і площ земельних ділянок збирають, вивчають і аналізують наявні планово-картографічні матеріали, проекти землеустрою, матеріали розмежування земель державної та комунальної власності, перерозподілу земель, організації селянських (фермерських) господарств, проекти планування і забудови, будівельно-планувальних нормативів (СНиП), матеріали обчислення площ й інвентаризації земель, іншої проектно-технічної документації та нормативних актів, що встановлюють обмеження у використанні земель і сервітути.

При цьому враховують наявність меж і фактичне використання земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна, що існували до його придбання, а також межі, встановлені раніше проектами землеустрою або містобудівною документацією. Якщо їх немає, то межі й розмір земельної ділянки встановлюють відповідно до призначення об'єкта нерухомого майна на час придбання його у власність за проектом будівництва відповідного об'єкта, а за відсутності проекту — за нормами відведення земель, зафіксованих у будівельних нормах і правилах (СНиП), що діяли на час придбання об'єкта нерухомості.

Одночасно з визначенням (уточненням) меж і площ земельних ділянок оцінюють їх природно-екологічне значення з метою встановлення, відповідно до нормативних правових актів, сфери дії сервітутів та інших діючих обмежень з використання земельних ділянок.



Вимоги до формування ділянок. Земельні ділянки формують за об'єктивним принципом — для кожного об'єкта нерухомого майна і суб'єкта права на землю виділяється земельна ділянка, що має властиві тільки йому характеристики: місце розташування, цільове призначення, площу, межі, обмеження у використанні земель і обтяження правами інших осіб (сервітуту), інші характеристики, відображені в Земельному кадастрі України.

При формуванні земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна до них зараховують площі, безпосередньо зайняті цими об'єктами, а також прилеглої території, потрібні для забезпечення функціонування (обслуговування, експлуатації) конкретного об'єкта нерухомого майна відповідно до встановлених норм. Одночасно встановлюють межі земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб.

При формуванні земельної ділянки до неї забезпечується безумовний доступ (прохід, проїзд).

Земельна ділянка, на якій є капітальні будівлі або право на їх зведення, має забезпечуватися проїздом не менш як 3 м, а ділянка без будівель і без права їх зведення — проходом завширшки не менше ніж 1 м. Доступ до ділянок забезпечується як за рахунок земель загального користування, так і за рахунок частини земель сформованих ділянок, а також установленням сервітуту для проходу або проїзду.

Розмір земельної ділянки встановлюється або уточнюється з урахуванням діючих норм надання земель для різних потреб, компактного розміщення, дотримання природоохоронного законодавства, містобудівних, санітарних, протипожежних, інших норм і правил з використанням наявної землепорядної і містобудівної документації.

При формуванні земельної ділянки розподілом земельна ділянка має залишитися неподільною, якщо в результаті намічуваного розподілу використання хоча б однієї її частини за цільовим призначенням або утворенням самостійної кадастрової одиниці стане неможливим.

Особливості формування земельних ділянок. Формування земельних ділянок залежно від перелічених випадків мають свої особливості в проведенні робіт.

Формування земельних ділянок при наданні їх громадянам і юридичним особам із земель, що перебувають у державній чи комунальній власності, або вилученні (викупі) земельних ділянок для державних і комунальних потреб здійснюється в такому порядку:

а) подача клопотання про надання земельної ділянки в орган місцевого самоврядування — за місцем розташування земельної ділянки, яку просять;



б) проведення попереднього вибору й узгодження місця розміщення земельної ділянки (попереднє узгодження не проводять у разі надання земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва, лісового господарства, будівництва об'єктів у містах та інших поселеннях відповідно до містобудівної документації щодо забудови їх територій, а також при наданні земельних ділянок громадянам);

в) проведення вишукувань і розроблення проектної документації на будівництво об'єкта;

г) виявлення режимоутворювальних об'єктів, що спричинили необхідність установлення обмежень у використанні земель і обтяженні земельної ділянки правами інших осіб та встановлення сфери їх дії;

г) узгодження місця розташування, меж і розмірів земельної ділянки із зацікавленими суб'єктами землеустрою, що фіксується в протоколі (акті узгодження) і на плані меж ділянки;

д) оцінювання земельної ділянки, визначення викупної ціни, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва і збитків власників і користувачів землі, враховуючи неoderжані доходи;

ж) прийняття відповідним органом постанови (рішення) про вилучення (викуп) і надання земельної ділянки.

При передачі у власність громадянам і юридичним особам земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна проводять землепорядні роботи, які передбачають визначення (уточнення) меж і площ земельних ділянок під конкретними об'єктами нерухомого майна, підготовку документів, необхідних для державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, установлення (за потреби) меж земельних ділянок на місцевості.

У разі придбання права власності на об'єкт нерухомого майна кількома власниками за кожним із них закріплюється частина земельної ділянки, пропорційна частці власника на об'єкт нерухомого майна.

Матеріали з визначення (уточнення) меж і площ земельних ділянок узгоджуються з власником об'єкта нерухомого майна, власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок, територіальним органом Держкомзему України.

Ці матеріали є підставою для прийняття органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади відповідного рішення про передачу земельних ділянок громадянам і юридичним особам у власність або оформлення договору їх купівлі-продажу.

При здійсненні громадянами і юридичними особами угод, пов'язаних з обігом земельних ділянок і переходом прав на землю, встановлюють відповідність фактичного місця розташування, меж і



розмірів земельної ділянки плану її меж за матеріалами земельного кадастру, технічної інвентаризації, а якщо таких матеріалів немає, то проводять вимірювання місцевості.

Якщо у громадян або юридичних осіб виникає сумнів у вірогідності наявного плану меж земельної ділянки, то за їхнім бажанням і за їхній рахунок може бути зроблена зйомка земельної ділянки на місцевості.

При здійсненні угод купівлі-продажу земельних ділянок, по яких зазначені вище роботи було проведено раніше, наявні геодезичні дані по межах ділянки слід звірити з реальним їх положенням. Якщо будуть виявлені невідповідності даних, наведених у раніше виготовленому плані земельної ділянки, фактичному її стану, роботи, пов'язані з формуванням земельної ділянки, проводять у повному обсязі.

При формуванні земельних ділянок, на яких розташовані приватизовані будинки і споруди, межі і розмір земельної ділянки установлюють, зважаючи на функціональне призначення розміщених на ній об'єктів нерухомого майна і забезпечення їх обслуговування з урахуванням дотримання вимог протипожежної безпеки, містобудівних, санітарних та інших норм, передбачених землевпорядною, містобудівною документацією і будівельними нормами і правилами (дод. 13). Матеріали з формування земельних ділянок є підставою для висновку договору купівлі-продажу землі.

Для проведення робіт, пов'язаних з формуванням земельної ділянки на зазначених підставах, юридичні особи і громадяни, зацікавлені в придбанні у власність земельних ділянок (частки земельних ділянок), на яких розташовані раніше приватизовані ними будинки, споруди, приміщення, об'єкти незавершеного будівництва, звертаються із заявою до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. У заяві в обов'язковому порядку вказують власника нерухомого майна, адресу об'єкта нерухомості або його місце розташування і площу, заявлену на придбання у власність. До заяви додають документи, які підтверджують право власності на об'єкт нерухомого майна, план меж земельної ділянки, а для об'єктів незавершеного будівництва — дозвіл на здійснення будівельних робіт і опис об'єкта незавершеного будівництва. Якщо документів на земельну ділянку немає, то подають затверджений відповідним територіальним органом Держкомзему України план земельної ділянки в його фактичних межах, що існували (існуючих) на дату набуття чинності прав власності на об'єкт нерухомого майна або на дату затвердження плану приватизації.

Формуючи земельні ділянки при їх обміні, землевпорядні дії проводять за згодою власників земельних ділянок з метою усунення черезсумужжя земельних ділянок або їхніх частин, упорядкування



меж землекористування або приведення їх у відповідність із землепорядними вимогами до організації території. Проект обміну земельними ділянками слід погоджувати з учасниками обміну. Площі земельних ділянок, що підлягають обміну, можуть бути нерівновеликими. У разі обміну нерівноцінних земельних ділянок за згодою сторін виплачується відповідна грошова компенсація, якщо сторони не домовлялися про інше.

При розподілі земельної ділянки за рішенням суду формування земельної ділянки і встановлення її меж на місцевості відбуваються згідно із визначеним рішенням суду.

Земельну ділянку можна поділити на дві або більше частин. Проте в результаті поділу для кожної частини має зберігатися можливість її використання за цільовим призначенням або утворення самостійної земельної ділянки, що підлягає державній реєстрації прав на землю.

При складанні проекту формування земельної ділянки у разі її поділу роботи виконують, як правило, за два етапи.

На першому етапі на основі плану меж земельної ділянки, яку поділяють, складають план розмежування ділянки, на якому показують: межі планованого розмежування ділянки, площу виділеної частини, а за потреби забезпечення доступу до ділянки за рахунок земель ділянки, яка підлягає поділу, — межі встановлюваного сервітуту на право проходу або проїзду. План розмежування ділянки складають у чотирьох примірниках і передають на узгодження до територіального органу Держкомзему України або місцевого самоврядування, який у встановлений термін має розглянути його і, за умови дотримання вимог суду щодо розподілу, передати заявнику план розмежування як графічний документ, що є підставою висновку угоди і проведення другого етапу робіт — остаточного встановлення меж новосформованих земельних ділянок.

Земельні ділянки, які виставляються на конкурс або аукціон, на право оренди не зайнятих державних і комунальних земель або з метою будівельного підряду для промислових, транспортних, комерційних та інших потреб, формуються відповідно до містобудівної і землепорядної документації та потреб розвитку території. Аукціон може бути оголошений тільки після встановлення місця розташування, меж, розміру земельної ділянки та її цільового призначення. При цьому орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, що виступає як продавець земельної ділянки або права її оренди, разом з територіальним органом земельних ресурсів мають забезпечити проведення комплексу землепорядних робіт, пов'язаних з формуванням земельної ділянки, і підготувати необхідні землепорядні документи, що повинні містити такі дані:

- ◆ кадастровий номер земельної ділянки;



- ◆ її адресу або місце розташування;
- ◆ план земельної ділянки із зазначенням обмежень і обтяжень, установлених для цієї земельної ділянки;
- ◆ висновок з характеристики земельної ділянки (правовий режим, ставка земельного податку, ціна тощо).

Після закінчення землепорядних робіт територіальний орган Держкомзему України подає до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування необхідні для проведення аукціону землепорядні документи.

Якщо такого паспорта земельної ділянки немає, то його складають на основі наявних планово-картографічних матеріалів (інвентаризації земель, проекту планування і забудови тощо) або проводять потрібний комплекс землепорядних робіт.

Формування земельних ділянок спільної часткової власності. Система землепорядних заходів щодо визначення прав власності на землю, обмежень, сервітутів і меж земельних ділянок в існуючій забудові передбачає:

- ◆ розроблення плану земельно-господарського устрою (зонування цільового використання земель);
- ◆ розроблення проекту визначення меж земельних ділянок спільної власності фізичних і юридичних осіб або проекту відведення земельних ділянок;
- ◆ підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;
- ◆ проведення державної землепорядної експертизи;
- ◆ реєстрацію земельних ділянок, прав на них, обмежень і сервітутів.

Визначення меж земельної власності в існуючій забудові, узаконення (визнання) прав на земельні ділянки здійснюють на підставі розроблених та затверджених проектів землеустрою з урахуванням існуючої кадастрової інформації про землю та додержанням вимог щодо експлуатації будинків і споруд (див. дод. 13), а також за ухвалою відповідних органів.

Проект визначення меж земельних ділянок спільної власності фізичних і юридичних осіб може передбачати:

- ◆ розмежування та об'єднання земельних ділянок;
- ◆ удосконалення зовнішніх меж земельних ділянок;
- ◆ узаконення (визнання) прав власності на землю;
- ◆ встановлення обмежень та сервітутів відповідно до висновків органу містобудування та інших органів.

Розмежування полягає в поділі земельної ділянки, яка складається з реальних земельних часток, на дві чи більшу кількість земельних ділянок або в розподілі земельної ділянки за рівнями: наземний, підземний і надземний. У цьому разі межі земельних ділянок



для кожного рівня встановлюють окремо і права на землю закріплюють за різними власниками.

Земельна ділянка, необхідна для розміщення та обслуговування будинку (споруди), який перебуває у власності кількох осіб, розподілу в натурі (на місцевості) не підлягає і належить цим особам на праві спільної (часткової або сумісної) власності. При цьому видається один правовстановлювальний документ, до якого додається перелік співвласників (співкористувачів) із зазначенням їхніх земельних часток.

Суміжні земельні ділянки можуть бути об'єднані в одну земельну ділянку, в результаті чого права на ділянки, що були об'єднані, анулюються і оформляється право на нову ділянку. При цьому права та обов'язки, встановлені для первісних ділянок, можуть залишитися незмінними стосовно нової ділянки.

Забудована територія, окремі елементи якої (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей тощо) створювалися для спільного обслуговування групи будинків, об'єднується в одну земельну ділянку, яка належить власникам будинків на правах спільної (часткової або сумісної) власності з обов'язковим установленням реальних та (або) ідеальних земельних часток.

Зовнішні межі земельних ділянок удосконалюються за згодою їхніх власників та інших осіб, майнові інтереси яких пов'язані з цими ділянками (орендарів, заставотримувачів тощо).

Якщо при удосконаленні меж змінна площі кожної із земельних ділянок не перевищує 6 %, то вважають, що земельна власність залишилася незмінною і права власників не анулюються.

Якщо змінна площі земельних ділянок перевищує 6 %, то цей факт розглядають як скасування старої та утворення нової земельної ділянки, про що готують новий розпорядчий документ на право власності (користування) землею.

Межі земельних ділянок, розташованих в одному кварталі, доцільно встановлювати одночасно для всіх ділянок. Межі окремої земельної ділянки можна встановлювати лише у разі її поділу на кілька нових або при об'єднанні суміжних ділянок чи вдосконаленні їх спільної межі.

Якщо встановлення меж земельної ділянки призводить до ущемлення інтересів суміжних землекористувачів (неможливість проїзду, проходу до шляхів загального користування, підключення до інженерних комунікацій тощо), то у висновках відповідних державних органів в обов'язковому порядку зазначають обмеження та сервітути.

У спільній частковій власності на землю можуть бути встановлені юридичні межі. Юридична межа — це повітряна площина, яка визначає, де умовно закінчується власність одного землевласника і починається власність другого. Її на місцевості не закріплюють.



Будь-які зміни прав власності на землю та меж земельних ділянок, пов'язані з їх об'єднанням чи поділом, реєструють у земельно-кадастрових документах в установленому порядку.

Складання плану земельної ділянки. По кожній сформованій земельній ділянці складають план земельної ділянки, що є підставою для нанесення її меж на відповідний черговий кадастровий план і присвоєння їй кадастрового номера.

План земельної ділянки виготовляють:

- ◆ з використанням наявного планово-картографічного матеріалу і визначенням координат точок меж земельної ділянки графічним, аналітичним та іншими методами;

- ◆ за даними вимірів, отриманих при зйомці земельної ділянки на місцевості або при межуванні земель.

Якщо на земельну ділянку є раніше складений план, що відповідає встановленим законодавством вимогам і не має змін у межах на час угоди, то новий план земельної ділянки, як правило, не складають. Його можуть складати тільки за вимогою громадян або юридичних осіб.

На плані земельної ділянки в обов'язковому порядку показують:

- ◆ кадастровий номер (якщо він є);
- ◆ дані про власника (користувача) і місце розташування ділянки;
- ◆ її загальну площу;
- ◆ межі та геодезичні дані на межі (дирекційні кути, довжини ліній);
- ◆ межові знаки;
- ◆ межі зон обмежень і сервітутів;
- ◆ розміщення капітальних будинків і споруд, інших об'єктів нерухомого майна, яке тісно пов'язане із землею;
- ◆ масштаб плану.

План меж земельної ділянки складають у двох примірниках.

План земельної ділянки перевіряють на відповідність сучасному стану в частині:

- ◆ збереження межових знаків;
- ◆ відсутності спорів щодо меж ділянки;
- ◆ зміни об'єктового складу (поява нових будинків і споруд, обмежень і сервітутів);
- ◆ зміни адміністративно-територіального розподілу або за формами власності.

Для оформлення спадкоємних прав (у всіх випадках) і дарування земельних ділянок родичам (діти, батьки, подружжя) план земельної ділянки виготовляють, як правило, тільки на основі планово-картографічного матеріалу:

- ◆ чергових кадастрових планів М 1 : 2000 і крупніше;
- ◆ топографічних планів М 1 : 2000 і крупніше;



♦ проекту планування і забудови садівничих і дачних товариств, поселень та ін.;

♦ графічних матеріалів, що є в управлінні головного архітектора (УГА) або місцевої ради (генплани міст, селищ).

При цьому на виготовленому плані роблять напис із зазначенням використаного планово-картографічного матеріалу. Якщо таких матеріалів немає, то землевпорядні роботи виконують на загальних підставах.

Склад землевпорядної документації. Проект землеустрою складається з текстової частини і плану земельної ділянки.

Межі сформованої ділянки встановлюють і закріплюють у встановленому порядку.

До текстової частини додають: копію правовстановлювального документа; копії документів, на підставі яких формується земельна ділянка; довідки про наявність (відсутність) підземних комунікацій (або запити, якщо відповідь на них не отримана); копії або виписки з документів, на підставі яких встановлено особливий режим використання земель; повідомлення власникам суміжних земельних ділянок; доручення особам, уповноваженим власниками (користувачами) земельних ділянок на участь у встановленні й узгодженні меж. Повнота цих документів залежить від складу виконуваних землевпорядних робіт і формованої ділянки.

Проекти землеустрою щодо формування земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод після погодження їх у встановленому порядку розглядають і затверджують відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування.



Контрольні запитання і завдання

1. Охарактеризуйте правові основи відведення земельних ділянок. **2.** Охарактеризуйте умови відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб. **3.** Охарактеризуйте порядок вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів землеустрою. **4.** Яка методика розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб? **5.** Яка методика розроблення проектів землеустрою щодо зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб? **6.** Яка методика формування земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод?



Додатки

Додаток 1

Журнал № _____ авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою

_____ (назва проекту землеустрою)

_____ (адреса здійснення проекту землеустрою)

Замовник проекту _____
(юридична особа або ПІБ громадянина)

Розробник проекту _____
(назва проектної організації, проєктант)

Підрядна організація _____
(назва підприємства, установи, організації)

Керівник проектної організації (проєктант) _____
(підпис)

_____ (ініціали, прізвище, печатка)

Замовник _____
(підпис)

_____ (ініціали, прізвище, печатка юридичної особи)

Обліковий аркуш № _____

Порядковий номер	Дата	Запис здійснив (прізвище, ім'я, по батькові)	Виявлені відхи- лення від проект- но-кошторисної документації, по- рушення техніч- них вимог з вико- нання проекту землеустрою тощо	Рекомендації щодо усунен- ня виявлених відхилень або порушень і терміни їх виконання	Із записом ознайомле- ний (прі- звище, іні- ціали, поса- да, дата)	Відмітка про виконання вказівок (прізвище, ініціали, по- сада, дата)
			Підрядник	Замовник	Підрядник	Замовник
1	2	3	4	5	6	7

Примітка. На звороті останнього аркуша журналу роблять таку відмітку:

«Журнал пронумеровано та прошнуровано _____ сторінок.
Керівник проектної організації (проєктант) _____»
(підпис, печатка)



Погоджено:
Начальник головного управління
земельних ресурсів

Затверджено:
Голова адміністрації
району
області

«__» _____ 200_г.

«__» _____ 200_г.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

на складання схеми землеустрою _____ району,
області (республіки)

1. Підстава для виконання робіт (договір та ін.).
2. Генеральний підрядник _____
3. Субпідрядні організації і виконувані ними розділи схеми.
4. Основні документи і матеріали, на яких мають ґрунтуватися розроблення схеми (схема землеустрою області (республіки), концепція (програма) соціально-економічного розвитку району, планово-картографічний матеріал та ін.).
5. Джерела фінансування і терміни виконання робіт.
6. У схемі землеустрою адміністративного району:
 - ◆ провести еколого-ландшафтне (ерозійне, еколого-економічне або ін.) районування, агроекологічне оцінювання земель і агроекологічне зонування території адміністративного району;
 - ◆ визначити потреби в земельних ресурсах галузей економіки з урахуванням перспективи їх розвитку;
 - ◆ визначити потреби і додаткові площі земель для розвитку міст і сільських поселень, необхідні в уточненні (встановленні) меж сільських поселень;
 - ◆ сформувати (уточнити) спеціальний земельний фонд із метою організації селянських та фермерських господарств, утворення сільськогосподарських підприємств, підсобних сільських господарств підприємств, організацій і установ;
 - ◆ усунути недоліки у розміщенні землекористувань і землеволодінь;
 - ◆ виявити меліоративний фонд і резерви земель, придатних для використання в сільському господарстві, обсяги, об'єкти і черговість рекультивації і поліпшення земель;
 - ◆ скласти зведений баланс очікуваного розподілу земель за категоріями, землевласниками і землекористувачами, формами власності на землю й угіддями;
 - ◆ вдосконалити організацію території району і розробити відповідні пропозиції;
 - ◆ встановити (виявити) наявність та інтенсивність розвитку негативних процесів у стані й використанні земель району і розробити заходи щодо їх попередження, усунення, а також охорони земель і ландшафтів;
 - ◆ уточнити (встановити) території зон з особливим правовим режимом використання земель, їх призначення, площі і режими використання земель на цих територіях;
 - ◆ дати пропозиції щодо перспектив використання земель сільськогосподарського призначення і розміщення галузей АПК;
 - ◆ вдосконалити територіальну організацію сільськогосподарських підприємств;
 - ◆ розробити першочергові заходи щодо використання земель нерентабельних і низькорентабельних сільськогосподарських організацій, підприємств і фермерських господарств;
 - ◆ визначити вартість запроєктованих заходів і обґрунтувати їх ефективність.
7. Перспективи розвитку економіки адміністративного району.
8. Особливі умови складання і розв'язання окремих питань схем землеустрою (варіантність, терміни реалізації схеми, склад і масштаб вихідної планово-картографічної документації та ін.)
9. Склад документації, яка видається замовникові.

_____ рада
 _____ району
 _____ області

АКТ
 «____» _____ 200_ р. № ____

Польове обстеження та погодження суміжних меж

Складений комісією в складі:

голова _____
 члени комісії: представник _____ районної державної адміністрації
 _____ представник _____ ради _____
 (ініціали та прізвище) (ініціали та прізвище)
 представник землевпорядної служби району _____
 _____ (ініціали та прізвище)

Комісією проведено обстеження межі території між _____ радою і _____
 _____ радою, що проходить між пунктами _____ і _____,
 _____, позначеними на кресленні меж територій (додається).

Межі погоджені представниками рад. Спірних питань немає.

_____ (пропозиції щодо встановленню меж в натурі)

Акт складено в трьох примірниках:

Примірник 1 — _____ району або ради
 Примірник 2 — _____ ради
 Примірник 3 — _____ ради
 _____)
 _____)
 _____)

Додаток 4

ЗАВДАННЯ

на складання проектів установаження меж сільських населених пунктів
 в адміністративних межах _____ ради
 _____ району _____ області

1. Підстава для виконання робіт — договір № _____ від _____ 200__ р.
2. Підрядна організація — _____
3. Проект установаження меж розробити згідно з чинним земельним законодавством.
4. У складі виконуваної роботи опрацювати таке:
 - 4.1. Обстежити межі населених пунктів у натурі з урахуванням змін, що зумовлені перерозподілом земель згідно з інвентаризацією.
 - 4.2. Визначення меж сільських населених пунктів провести з урахуванням еколого-ландшафтної організації території.
 - 4.3. Проект установаження меж сільських населених пунктів погодити з суміжними землевласниками й землекористувачами та районними землевпорядним, архітектурним, природоохоронним та санітарним органами.
5. Технічну документацію щодо встановлення меж населених пунктів виготовити в трьох примірниках.

Голова _____
 сільської, селищної ради _____ (ініціали та прізвище)

МП _____



_____ сільська рада
 _____ району
 _____ області

АКТ

«_____» _____ 200__ р. № _____
 с. _____

**Польове обстеження та погодження
 меж сільських населених пунктів**

Складений комісією в складі:

Голова _____

Члени комісії: представник _____ сільської, селищної ради

_____ (ініціали та прізвище)

представник _____

_____ (назва землеволодіння)

_____ (ініціали та прізвище)

представник _____

_____ (назва землевласника або землекористувача)

представник землевпорядної служби району _____

_____ (ініціали та прізвище)

представник органу архітектури району _____

_____ (ініціали та прізвище)

представник природоохоронного органу району _____

_____ (ініціали та прізвище)

представник санітарного органу району _____

_____ (ініціали та прізвище)

Комісією проведено польове обстеження меж населених пунктів _____

що входять до адміністративних меж _____ сільської ради.

Межа с. _____ проходить _____

Межа с. _____ проходить _____

Межа с. _____ проходить _____

Межі населених пунктів обґрунтовані, відповідають вимогам Земельного кодексу України.

Претензій з боку представника _____ сільської ради, представників суміжних землевласників і землекористувачів, землевпорядного, природоохоронного, санітарного органів та органу архітектури немає.

Межі населених пунктів _____

погоджені _____

(пропозиції щодо встановлення меж у натурі)

Акт складено в трьох примірниках:

Примірник 1 — проектній організації;

Примірник 2 — сільській, селищній раді;

Примірник 3 — органу архітектури.

_____ (_____) _____
 _____ (_____) _____
 _____ (_____) _____
 _____ (_____) _____



АКТ

польового приймання робіт, пов'язаних із встановленням
(поновленням) меж населених пунктів

с. _____
_____ ради
_____ району _____ області

с. _____ 200__ р.

Мною, _____
(посада, прізвище, ініціали)

проведено зйомку робіт, пов'язаних із встановленням (поновленням) меж
с. _____

Роботу виконувала група спеціалістів у складі:

1. _____
(посада, прізвище, ініціали)

2. _____

3. _____

у період з _____ по _____ 200__ р.

Польове приймання проведене порівнянням креслення проекту зі встановлення (поновлення) меж _____ с. _____
з натурую та прокладанням контрольних ходів _____

У результаті приймання встановлено:

1. Методи перенесення проекту в натуру: _____

2. Обсяги виконаних робіт:

а) прокладено ходів – мірною стрічкою _____ км;
теодолітних _____ км;
мензульних _____ км.

б) встановлено стовпів _____ шт.

в) проорано меж _____ км.

3. Результати контрольних вимірів

Показник	Контрольні ходи (виміри)		
Дані натуральних вимірів			
Дані контрольних вимірів			
Розбіжності			
Допустимі розбіжності			

4. Прив'язування окружних меж сіл до державної геодезичної мережі або до адміністративних меж рад _____

5. Стан меж населених пунктів _____

6. Інші зауваження _____

Приймання провів _____

(посада, підпис, ініціали, прізвище)

7. Виправлення внесено _____

«__» _____ 200__ р. _____

(підпис, ініціали, прізвище)

8. Висновок: роботи, пов'язані із встановленням (поновленням) меж с. _____
виконані в повному обсязі з дотриманням відповідних технологічних вимог

(посада, підпис, ініціали, прізвище)

«__» _____ 200__ р.



Додаток 7

АБРИС

місця розташування та прив'язування до постійних предметів місцевості
межового знака № _____ окружної межі с. _____ на території
_____ сільської (селищної) ради _____ району
_____ області

	<u>Опис місця розташування</u> На розі вулиць Польова та Молодіжна
	<u>Характеристика знака</u> Металева труба діаметром 50 мм, завдовжки 1,4 м Курган діаметром 1,5 м, заввишки 0,3 м Висота знака над рівнем землі – 0,1 м
	<u>Видимість на суміжні пункти</u> На п. № 120 – добра На п. № 122 – задовільна

Дата закладання — _____ 200__ р.

Склав: _____
(посада)

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)

Додаток 8

АКТ

встановлення в натурі зовнішніх меж с. _____ на території _____ сільської (селищної) ради _____ району _____ області та передачі на зберігання постійних межових знаків
с. _____ 200__ р.

Цей акт складено в тому, що нами проведено встановлення в натурі меж с. _____ на території _____ сільської (селищної) ради _____ району _____ області.

Межі закріплено довгостроковими межовими знаками в кількості ____ шт., які передано на зберігання представнику _____ сільської (селищної) ради _____, якого попереджено про відповідальність за порушення чи знищення вказаних знаків. Розміри і місцезнаходження межових знаків відображені на абрисах, що додаються.

Встановлення меж в натурі виконав:

Представник землевпорядної організації
землеустрою

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)

Начальник _____ районного
відділу земельних ресурсів

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)

Представник _____ сільської
(селищної) ради

_____ (підпис)

_____ (ініціали, прізвище)



ЗАВДАННЯ

на розроблення проекту створення національного
природного парку «Вінницький» в Чернівецькій області

1. Замовник: Міністерство охорони навколишнього природного середовища України.

2. Назва об'єкта: Національний природний парк «Вінницький» загальною площею 7977,7 га.

3. Місцоположення об'єкта: Вижницький район Чернівецької області.

4. Виконавець робіт: Чернівецький філіал Інституту землеустрою УААН.

5. Терміни виконання робіт: початок — липень, закінчення — грудень.

6. Мета та призначення робіт: розроблення проекту відведення земель, техніко-економічного обґрунтування створення національного природного парку та визначення його меж з урахуванням землекористувачів, що входять до складу парку без права вилучення землі; організація території та розроблення природоохоронних заходів, збереження генетичних ресурсів тварин, рослин, об'єктів культурної спадщини, раціонального використання рекреаційних ресурсів тощо на території природного національного парку.

7. Види і обсяги робіт, які підлягають виконанню при розробленні проекту природного національного парку:

- ◆ встановлення окружної межі території парку в державній системі координат;

- ◆ виготовлення планового картографічного матеріалу в М 1 : 10 000 з пересіченням рельєфу через 5 м;

- ◆ організація території природних комплексів, оцінювання їх фонду та розроблення обмежень режимів використання природних комплексів;

- ◆ організація територій місць масового відпочинку, туристських маршрутів, оглядових майданчиків та об'єктів і ділянок наукових спостережень (моніторинг);

- ◆ розроблення системи використання сільськогосподарських і лісових угідь, які входять у межі парку, але не вилучаються з їх користування;

- ◆ розроблення техніко-економічного обґрунтування створення національного природного парку;

- ◆ розроблення протиерозійних і лісомеліоративних заходів щодо охорони сільськогосподарських і лісових угідь;

- ◆ організація території господарського центру, служб з експлуатації парку;

- ◆ розроблення проекту відведення земельної ділянки Національному природному парку «Вінницький»;

- ◆ виготовлення державного акта на право постійного користування землею.

8. Під час розроблення проекту потрібно використовувати такі матеріали:

- ◆ дані про клімат, водні ресурси, мінеральні води, рельєф, печери, рослинний і тваринний світ, мальовничі пейзажі, унікальні природні, культурні, археологічні об'єкти та соціально-економічні умови території;

- ◆ матеріали науково-дослідних робіт щодо території природного національного парку;

- ◆ матеріали лісгосподарського устрою території парку;



- ◆ матеріали внутрішньогосподарського землеустрою сільськогосподарських підприємств, які входять у межі парку;

- ◆ матеріали державної регіональної програми захисту земель від ерозійних процесів;

- ◆ матеріали природного районування території регіону;

- ◆ наявні топографічні матеріали М 1 : 25 000, 1 : 10 000.

9. Проект парку погоджують і затверджують у встановленому порядку.

10. Проект розробляють у п'яти примірниках:

- ◆ два примірники для Міністерства охорони навколишнього природного середовища України;

- ◆ один примірник для обласного управління охорони навколишнього природного середовища;

- ◆ один примірник для архіву проектної організації;

- ◆ один примірник у межах землекористувань — землекористувачам.

Начальник Державного управління

охорони навколишнього природного

середовища Мінприроди України

області

Керівник землевпорядної організації



**Показники оцінювання ступеня сприятливості
рекреаційних ресурсів**

2.1. Комфортність кліматичних умов:

Елементи погодного комплексу	Ступінь комфортності клімату		
	Сприятливий	Відносно сприятливий	Несприятливий
<i>Літо</i>			
Температура повітря, °С	19 – 26	15 – 18	Нижче ніж 15
Швидкість вітру, м/с	—	27 – 30	Понад 30
Відносна вологість повітря, %	1 – 3	4 – 6	Понад 6
	40...60	30 – 40	Менш як 30
	—	60 – 80	Понад 80
<i>Зима</i>			
Температура повітря, °С	Мінус 5 – мінус 10	0 – мінус 4	Вище ніж 0
Швидкість вітру, м/с	—	Мінус 11 – мінус 15	Нижче ніж –15
Висота снігового покриву, см	Менше ніж 2	2 – 3	Понад 3
	30 – 40	15 – 30	Менш як 1,5
	—	40 – 60	Понад 60

Примітка: за літній сезон беруть період із стійкими середньодобовими температурами 10 °С та вище, за зимовий відповідно 0 °С та нижче.

2.2. Рівень комфортності:

Комфортність кліматичних умов	Сприятливість клімату за тривалості комфортних умов, днів за рік		
	Комфортні	Відносно комфортні	Дисконфортні
<i>Літо</i>			
Сприятливі умови	Понад 75	50 – 75	Менш як 50
Сприятливі і відносно сприятливі умови	Понад 75	75 – 110	Менш як 75
<i>Зима</i>			
Сприятливі умови	Понад 60	40 – 60	Менш як 40
Сприятливі і відносно сприятливі умови	Понад 60	60 – 95	Менш як 60

2.3. Рекомендовані режими використання територій для короткочасного масового відпочинку населення при різних допустимих навантаженнях на природний ландшафт:

Допустиме рекреаційне навантаження, чол./га	Рекомендовані режими використання рекреаційної території
До 10	Вільний з необмеженим рухом відвідувачів у всіх напрямках
10 – 15	Комбінований з переважанням вільного режиму використання території. Рух відвідувачів переважно по організованій дорожньо-стежковій мережі
50 – 75	Комбінований при тимчасовому вільному користуванні лісовими галявинами з обмеженнями на визначений термін (3 – 4 роки) для відновлення трав'яного покриву. Рух відвідувачів — тільки по організованій дорожньо-стежковій мережі
75 – 100 і більше	Обмежений режим використання території. Рух відвідувачів поза організованою дорожньо-стежковою мережею суворо заборонено



Природні та історико-культурні ресурси

3.1. Пофакторне оцінювання рекреаційних територій:

Оцінювані чинники	Ступінь сприятливості рекреаційних ресурсів		
	Сприятливі	Відносно сприятливі	Несприятливі
<i>Водойми й пляжі для купання та приймання сонячних ванн</i>			
Характер берега	Сухі терасоподібні без крутосхиливих перевищень ділянки берега, придатні для освоєння в природному стані	Сухі крутосхилові, часто обривисті береги, освоєння яких потребує нескладних заходів з улаштування спуску до води	Заболочені ділянки берега, що потребують складних меліоративних або гідротехнічних робіт, а також береги, освоєння яких недоцільне через надто високі кліфи та обриви
Розмір зони мілководдя з глибинами від 0,5 до 1,5 – 2,0 м (для дорослих) та від 0,5 до 1,0 – 1,2 м (для дітей)	20 – 25 м (річка, озеро), 20 – 100 м (море)	До 20 і понад 50 м (річка, озеро), 100 м (море)	Обмілини немає
Літологія: обмілини	Пісок, дрібний гравій	Крупний гравій, валуни, замулені піски	Мул, глина, велике каміння
пляжі	Пісок незадернований, дрібний гравій	Супісок, суглинки задерновані, крупний гравій	Глина, торф, велике каміння
Швидкість течії, м/с	Менш як 0,3	0,3 – 0,5	Понад 0,5
Температура води, °С	18 – 24 —	16 – 17 25 – 26	Менш як 16 Понад 26
Санітарно-гігієнічні умови	Ділянки берега, які не мають джерел забруднення і відповідають вимогам «Санітарних правил з улаштування, обладнання і експлуатації пляжів»	Ділянки берега з джерелами забруднення, які легко усуваються	Ділянки берега з забрудненням, яке перевищує гранично допустимі концентрації, де джерела забруднення не можна усунути
<i>Території для пішохідних прогулянок</i>			
Рослинність: характеристика насаджень	Мішані світлохвойні та різнолисті ліси та лісолуки (помірно сухі місця перебування), I – II бонітету: повнота 0,6 – 0,8	Темнохвойні ліси в поєднанні з листяними, луки (дуже сухі або вологі місця перебування) III – IV бонітету: повнота понад 0,8	Темнохвойні березово-осикові ліси, вологі, V бонітету
Співвідношення відкритих і закритих просторів	0,3 – 0,7 —	0,7 – 0,9 0,1 – 0,3	— —

Оцінювані чинники	Ступінь сприятливості рекреаційних ресурсів		
	Сприятливі	Відносно сприятливі	Несприятливі
Рельєф:			
густота розчленування, км	Менш як 0,8	0,8 – 3,0	Понад 3
глибина розчленування, км	30 – 60	10 – 30	Менш як 10
ухил, град	3 – 5	5 – 10	Понад 10
залуженість, %	15 – 25	10 – 15 (понад 25)	Менш як 10
заболоченість, %	1 – 3	3-5	Понад 5
<i>Території для лижних прогулянок</i>			
Рельєф:			
ухил у рівнинних умовах, град	5 – 15	15 – 25	Менш як 5 або понад 25
ухил у гірських умовах, град	25 – 45	15 – 25	5 – 15 Понад 45
характер поверхні	Без перешкод	Поодинокі перешкоди	Кам'яниста, грудкувата
залісненість, %	25 – 75	Менш як 25	Понад 75

3.2. Пофакторне оцінювання туристської привабливості:

Оцінювані чинники	Ступінь сприятливості		
	Сприятливі	Відносно сприятливі	Несприятливі
Середня щільність об'єктів туристської привабливості, шт./тис. км ²	Понад 10	5 – 10	Менш як 5
Наявність об'єктів туристської привабливості в межах оцінюваної території:			
пізнавального туризму	Понад 40	20 – 40	Менш як 20
в тому числі об'єктів:			
державного значення	Понад 30	15 – 30	Менш як 15
оздоровчого туризму	Понад 10	5 – 10	Менш як 5
Пропускна здатність об'єктів туристської привабливості, тис. чол. за добу:			
пізнавального туризму	Понад 20	2 – 20	Менш як 2
оздоровчого туризму	Понад 1,5	0,5 – 1,5	Менш як 0,5
Щільність транспортної мережі (км/100 км ²):			
автошляхів	Понад 30	20 – 30	Менш як 25
залізниць	Понад 2,5	2,1 – 2,5	Менш як 2,0
Водних шляхів для суден:			
великомірних	Понад 2	1,5 – 2,0	Менш як 1,5
маломірних	Понад 2000	1000 – 2000	Менш як 1000



Методика оцінювання відносної привабливості окремих рекреаційних зон

1. Комплексна привабливість рекреаційних зон визначається підсумовуванням результатів бального оцінювання таких чинників: природної привабливості, туристської привабливості, інерційної популярності, наявності центру культурно-побутового обслуговування відпочивальників, різноманітності можливих видів рекреаційної діяльності.

Природна привабливість визначається наявністю в певній зоні рекреаційних лісів, їх якісним складом, ступенем заболоченості території, наявністю водотоків і мальовничістю пейзажу. Кожний із цих компонентів оцінюється в балах по своїй шкалі. Для остаточного оцінювання конкретної зони з погляду всієї сукупності цих компонентів додаються відносні оцінки, отримані раніше по кожному з них окремо.

Туристська привабливість визначається наявністю в певній зоні об'єктів пізнавального туризму (природного, історико-етнографічного, історико-архітектурного), а також можливостей для спортивного туризму (пішого й водного). Кожний факт наявності таких об'єктів або можливостей оцінюється в один бал, а загальна оцінка привабливості за певним чинником складається із суми цих балів.

Інерційна популярність зони визначається ступенем сучасного та наміченого на перспективу рекреаційного освоєння, що розглядається як побічний показник її популярності у населення. З цього погляду зони ранжируються за термінами освоєння: освоєні до моменту початку проектування, рекомендовані до освоєння у першу чергу або на розрахунковий період. Зони добре освоєні або рекомендовані в проектних розробках до першочергового освоєння отримують за цим чинником вищий бал, ніж намічені до освоєння на більш далеку перспективу.

Наявність на території зони (або в радіусі односторонньої транспортної доступності) центру міжпоселенського культурно-побутового обслуговування підвищує рівень її комфортабельності для відпочивальників. Оцінювання за цим чинником проводиться відповідно до рангу центру обслуговування: чим вищий ранг, тим вищий бал отримує зона відпочинку. За наявності двох або більше центрів різного рангу враховується сума балів, отриманих кожним із цих центрів.

Під різноманітністю видів діяльності розуміють кількість можливих у певній зоні варіантів рекреаційних занять, таких як: відпочинок у лісі, на великій і малій водній акваторії, курортно-лікувальна і туристська діяльність. Привабливість зони у балах оцінюється в цьому разі за кількістю локалізованих на її території рекреаційних занять.

2. У цілому відносну привабливість першої рекреаційної зони оцінюють з урахуванням усього комплексу наведених вище чинників як суму їх бальних оцінок за формулою

$$S_i = K_A A_i + K_B B_i + K_V V_i + K_\Gamma \Gamma_i + K_D D_i,$$

де S_i — інтегральний показник відносної привабливості першої рекреаційної зони; A_i — оцінний показник природної привабливості; B_i — показник туристської привабливості; V_i — ступінь інерційної популярності; Γ_i — показник доступності центру міжпоселенського культурно-побутового обслуговування; D_i — показник ступеня різноманітності видів рекреаційної діяльності; $K_A, K_B, K_V, K_\Gamma, K_D$ — коефіцієнти, які характеризують вагу кожного чинника.

Наведені в цій формулі коефіцієнти характеризують ступінь значущості кожного з п'яти оцінюваних чинників, призначених для отримання найбільш конкретного результату при визначенні інтегрального показника відносної привабливості рекреаційної зони. Всім окремим оціночним показникам (А – Д) надаються коефіцієнти ($K_A - K_D$) ваги відповідних чинників. У кожному конкретному випадку коефіцієнти ($K_A - K_D$) визначаються в межах від 0 до 1 на основі експертної оцінки групою спеціалістів, які займаються організацією рекреаційної діяльності.

Додаток 13

Нормативні параметри, які визначають розміри земельних ділянок, наданих під житлову та громадську забудову

Об'єкт	Розмір земельної ділянки, м ² , та кількість ділянок на 1 га	Санітарні розриви, м
Садибний будинок	$\frac{1000}{8-9}$ $\frac{600}{13-15}$ $\frac{500}{16-17}$ $\frac{400}{19-21}$	Не менше ніж 1 м від бічної межі ділянки і стіною житлового будинку або господарської будівлі Не менш як 15 м між довгими сторонами житлових будинків та між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат (для 2 – 3-поверхової забудови) Не менше за висоту 9 – 16-поверхового будинку між садибним будинком і довгою стороною 9 – 16-поверхового будинку
Садибний будинок (блокований)	$\frac{300}{24-27}$ $\frac{200}{32-38}$ $\frac{150}{40-49}$	Не менше ніж 15 м від вікон дому до майданчика для компосту, дворової вбиральні та очисних споруд каналізації та не менш як 12 м – до сараю для утримання худоби і птиці У сільській місцевості житлові будинки треба розміщувати з відступом від червоної лінії вулиць: магістральних — не менше ніж 6 м житлових — не менш як 3 м
Багатоквартирний будинок: до 3 поверхів	30,1 – 23,3 м ² /чол.	Не менше ніж 15 м між довгими сторонами житлових будинків та між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат Не менш як 20 м між довгими сторонами житлових будинків та не менше ніж 15 м між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат
4 – 5 поверхів	20,2 – 17,0 м ² /чол.	
6 – 8 поверхів 9 – 12 поверхів	15,3 – 13,9 м ² /чол. 12,2 – 12,0 м ² /чол.	



Список рекомендованої літератури

1. *Волков С.Н.* Землеустройство. Теоретические основы землеустройства: В 2 т. — Т. 1. — М.: Колос, 2001. — 495 с.
2. *Волков С.Н.* Землеустройство. Экономика землеустройства: В 5 т. — Т. 5. — М.: Колос, 2001. — 456 с.
3. *Волощук М.Д., Третьак А.Н., Юзефацук И.* Противоэрозионная мелиорация эродированных земель в Прут-Днестровском междуречье. — Черновцы: Прут, 1995. — 192 с.
4. *Гуцуляк Г.Д.* Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. — Львів: Світ, 1991. — 1216 с.
5. *Другак В. М.* Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ЦЗРУ, 2004. — 152 с.
6. *Руденко В.П.* Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України. — К.: Вища шк., 1993. — 184 с.
7. *Соловій І.П., Іванишин О.Т., Лавний В.В.* та ін. Землекористування: еколого-економічні проблеми, конфлікти, планування. — Львів: Афша, 2005. — 400 с.
8. *Третьак А.М., Другак В.М.* Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. — К.: ЦЗРУ, 2003. — 337 с.
9. *Третьак А.М.* Економіка землевпорядкування і землекористування. — К.: ЦЗРУ, 2004. — 542 с.
10. *Третьак А.М.* Наукові основи землеустрою: Навч. посібник. — К.: ЦЗРУ, 2002. — 342 с.
11. *Третьак А.М.* Теоретичні основи землеустрою. — К.: ІЗУ УААН, 2002. — 152 с.



ЗМІСТ

Передмова	3
Частина I. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ	4
Розділ 1. Введення у дисципліну	5
1.1. Зміна земельних відносин і системи землекористування — передумова вдосконалення землепорядного проектування	5
1.2. Сутність землепорядного проектування як наукової дисципліни	12
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	19
Розділ 2. Теоретико-методологічні основи землепорядного проектування	20
2.1. Виникнення і розвиток землепорядного проектування	20
2.2. Планування землекористування в зарубіжних країнах	27
2.2.1. Політика Європейського Союзу щодо просторового розвитку ...	27
2.2.2. Рівні планування і типи планів землекористування окремих країн ЄС	32
2.2.3. Система планування землекористування у країнах ЄС	37
2.2.4. Підходи до планування землекористування в США і Нідерландах	61
2.3. Концептуальні положення теорії землепорядного проектування	65
2.3.1. Поняття і сутність землепорядного проектування	65
2.3.2. Мета і функції землепорядного проектування	72
2.3.3. Об'єкти і напрями проектування землекористування	76
2.3.4. Підходи до проектування міського землекористування	80
2.4. Місце землепорядного проектування у системі землеустрою України	84
2.5. Принципи землепорядного проектування	86
2.6. Предмет землепорядного проектування	89
2.7. Документація із землеустрою та її зміст	91
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	94
Розділ 3. Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою	95
3.1. Система планування і організації раціонального використання та охорони земель	95
3.2. Організація сталого землекористування	98
3.3. Адміністративно-територіальні утворення як об'єкт планування і організації використання та охорони земель	103
3.4. Планування використання та охорони земель як складова землепорядного проектування	106
3.4.1. Основні завдання планування використання та охорони земель	106
3.4.2. Загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель	112



3.4.3. Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне і ерозійне районування земель	126
3.4.4. Зонування територій	130
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	133
Розділ 4. Методи землевпорядного проектування	134
4.1. Системно-діагностичний аналіз регіонального, територіального і внутрішньогосподарського розвитку землекористування	134
4.2. Методи економічного районування (зонування)	137
4.2.1. Інтегральне економічне районування (зонування)	137
4.2.2. Галузеве економічне районування (зонування)	142
4.3. Методи типології території і класифікації придатності земель	144
4.4. Методи оцінювання економіко-географічного і природно- господарського використання території	152
4.4.1. Метод оцінювання економіко-географічного положення	152
4.4.2. Метод оцінювання природно-господарського використання земель	155
4.5. Методи комплексного економічного оцінювання розвитку системи землекористування	162
4.5.1. Метод визначення рівнів економічного і соціального розвитку землекористування	162
4.5.2. Метод визначення комплексності, спеціалізації, структурних зрушень територіального розвитку	164
4.6. Методи аналітико-розрахункового обґрунтування і моделювання розвитку землекористування	167
4.6.1. Нормативний метод землевпорядного проектування	167
4.6.2. Балансовий метод	169
4.6.3. Метод циклів	171
4.6.4. Картографічний метод	172
4.7. Еколого-ландшафтний метод	174
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	188
Розділ 5. Методика і технології землевпорядного проектування	189
5.1. Стадійність у землевпорядному проектуванні	189
5.1.1. Підготовчі роботи і землевпорядні вишукування	191
5.1.2. Складання проекту землеустрою	195
5.1.3. Перенесення проекту в натуру (на місцевість)	198
5.1.4. Оформлення і видача землевпорядної документації	200
5.1.5. Здійснення проектів землеустрою	201
5.2. Класифікація документації із землеустрою. Види проектів землеустрою	201
5.3. Основні технології землевпорядного проектування	207
5.3.1. Традиційна технологія	209
5.3.2. Комплексна технологія	209
5.3.3. Автоматизовані технології	210
5.4. Організація землевпорядного проектування	211
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	218



Розділ 6. Організація здійснення схем і проектів землеустрою	219
6.1. Зміст робіт, пов'язаних із здійсненням схем і проектів землеустрою	219
6.2. Розроблення планів здійснення схем і проектів землеустрою	223
6.3. Авторський нагляд, його зміст і методика здійснення	224
6.4. Землевпорядне обслуговування сільськогосподарських підприємств	226
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	<i>235</i>

Частина II. РОЗРОБЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ І ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ	236
---	------------

Розділ 7. Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень у системі землевпорядної документації	237
7.1. Завдання і мета складання схем землеустрою	237
7.2. Основні вимоги до складання схем землеустрою	240
7.3. Установлення розрахункових періодів і термінів реалізації схем землеустрою	241
7.4. Організація робіт, пов'язаних із складанням схем землеустрою	243
7.5. Нормативно-правова база, яку використовують при складанні схем землеустрою	245
7.6. Порядок складання схеми землеустрою адміністративного району	246
7.6.1. Загальні положення	246
7.6.2. Підготовчі роботи	248
7.6.3. Відомості про район і його соціально-економічні умови	249
7.6.4. Природні умови	250
7.6.5. Земельно-ресурсний потенціал району	252
7.6.6. Еколого-ландшафтне районування та агроекологічне оцінювання земель	258
7.7. Розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації раціонального використання земель	262
7.7.1. Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району на перспективу	262
7.7.2. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель	269
7.8. Удосконалення системи землеволодінь і землекористувань	270
7.8.1. Характеристика системи землеволодінь і землекористувань та тенденції її розвитку	272
7.8.2. Створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення	273
7.8.3. Усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення	274
7.9. Організація території сільськогосподарських підприємств	275
7.9.1. Оптимізація структури земельних угідь	276
7.9.2. Установлення площі і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві	282
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	<i>287</i>



Розділ 8. Техніко-економічне обґрунтування організації територій земель природно-заповідного фонду та іншого призначення	288
8.1. Склад і зміст техніко-економічних обґрунтувань	288
8.2. Методика розроблення техніко-економічного обґрунтування створення національних природних парків	289
8.2.1. Природні умови і ресурси	289
8.2.2. Структура використання земельного фонду	293
8.2.3. Оцінювання використання земель лісового фонду	295
8.2.4. Оцінювання стану земель сільськогосподарського призначення і пропозиції щодо їх використання	296
8.2.5. Землекористування об'єктів туризму, відпочинку і санаторного лікування	296
8.2.6. Природоохоронне і рекреаційне оцінювання природних ресурсів та пропозиції щодо їх використання	299
8.2.7. Обґрунтування основних природоохоронних рішень щодо зміни цільового призначення земель	309
8.2.8. Обґрунтування розвитку природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних, естетичних та інших природних комплексів і об'єктів	315
8.2.9. Інженерно-технічне облаштування території	316
8.2.10. Розвиток землекористування суміжних галузей	318
8.2.11. Природоохоронні заходи	318
8.2.12. Техніко-економічні показники	319
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	<i>320</i>

Частина III. СКЛАДАННЯ ПРОЕКТІВ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ

322

Розділ 9. Складання проектів установлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень

323

9.1. Основні вимоги до складання проектів установлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень	323
9.1.1. Правові вимоги до проектування землекористування адміністративно-територіальних утворень	323
9.1.2. Умови проектування міського землекористування як основа формування меж міста	330
9.1.3. Формування меж землекористування приміських зон як чинника впливу на проектування меж населених пунктів	333
9.1.4. Структуризація землекористування міст для обґрунтування їхніх меж	337
9.1.5. Технічні вимоги до складання проектів	343
9.2. Методика складання проектів формування (зміни) меж територій реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних і міських рад	344
9.2.1. Підготовчі роботи	345
9.2.2. Розроблення схеми формування (зміни) меж	346
9.2.3. Розроблення проектів формування (зміни) меж	346
9.2.4. Погодження та затвердження проектів формування (зміни) меж	347
9.2.5. Виготовлення проектної документації	347



9.2.6. Виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість)	349
9.3. Методика складання проектів формування (зміни) меж населених пунктів	349
9.3.1. Підготовчі роботи	350
9.3.2. Складання проекту	350
9.3.3. Погодження та затвердження проекту	352
9.3.4. Виготовлення та оформлення проектної документації	352
9.3.5. Виготовлення технічної документації з перенесення проекту в натуру (на місцевість)	353
Контрольні запитання і завдання	355

Розділ 10. Складання проектів організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення	357
10.1. Основні вимоги до складання проектів	357
10.2. Порядок розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	377
10.3. Методика розроблення проекту організації території	379
10.3.1. Підготовчі роботи і проведення землепорядних вишукувань	381
10.3.2. Функціональне зонування території	382
10.3.3. Організація території заповідної зони	384
10.3.4. Організація і влаштування території рекреаційної зони	385
10.3.5. Організація й улаштування території господарської зони ..	389
10.4. Проектування системи охорони та відтворення земель природних комплексів	390
10.4.1. Біолого-відновлювальні заходи лісових ресурсів, фауни та рідкісних рослин	390
10.4.2. Проектування заходів щодо захисту земель від ерозії, заболочення та інших негативних процесів	390
10.4.3. Розроблення заходів щодо охорони земель від руйнування і антропогенних негативних дій	391
10.4.4. Заходи щодо охорони водних джерел від забруднення	391
10.5. Визначення ефективності проектних рішень	391
10.6. Погодження і затвердження проекту	392
10.7. Оформлення і виготовлення проектної документації	392
Контрольні запитання і завдання	393

Розділ 11. Складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових	395
11.1. Методологічні основи розроблення проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та створення нових	395
11.2. Методика складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових	404



11.2.1. Підготовчі роботи	404
11.2.2. Оцінювання стану використання земель	409
11.2.3. Ідентифікація прав власності та оренди землі	417
11.2.4. Обґрунтування попередніх проектних рішень	420
11.2.5. Організація території сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на різному праві	425
11.2.6. Формування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів	433
11.2.7. Економічне оцінювання ефективності проектних рішень впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових	438
11.2.8. Розгляд і затвердження проекту	449
11.2.9. Виготовлення і видача проектної документації	450
11.3. Створення землеволодінь і землекористувань громадян, які ведуть сільськогосподарське виробництво	453
11.3.1. Надання громадянам земель для ведення сільськогосподарського виробництва	453
11.3.2. Порядок проектування землеволодінь і землекористувань фермерських господарств	456
11.3.3. Установлення меж земельної ділянки фермерського господарства	461
11.3.4. Розміщення садиби фермерського господарства	463
11.4. Усунення недоліків існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств	465
11.4.1. Поняття і види недоліків землеволодінь і землекористувань	465
11.4.2. Зміст проекту і способи усунення недоліків землеволодінь і землекористувань	466
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	<i>472</i>
Розділ 12. Складання проектів відведення земельних ділянок	474
12.1. Правові основи та умови відведення земельних ділянок	474
12.1.1. Правові основи відведення земельних ділянок	474
12.1.2. Умови відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб	477
12.2. Порядок вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів землеустрою	482
12.3. Розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для несільськогосподарських потреб	488
12.4. Розроблення проектів землеустрою щодо зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб	490
12.5. Методика формування земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод	498
<i>Контрольні запитання і завдання</i>	<i>507</i>
<i>Додатки</i>	<i>508</i>
<i>Список рекомендованої літератури</i>	<i>521</i>



Навчальне видання

Третяк Антон Миколайович

Землевпорядне проектування

Теоретичні
основи
і територіальний
землеустрій

Оправа і титул художника *В. С. Жиборовського*
Комп'ютерна верстка *Л. М. Кіпріянової*

Видавництво «Вища освіта»,
04119, Київ-119, вул. Сім'ї Хохлових, 15

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру
суб'єкта видавничої справи ДК № 662 від 06.11.2001

Підписано до друку 12.05.06 р. Формат 60 × 84/16.
Папір офс. № 1. Гарнітура Century Schoolbook. Друк офс.
Ум.-друк. арк. 30,69. Обл.-вид. арк. 35,15.
Зам.

Надруковано з плівок, виготовлених у видавництві «Вища освіта»,
на ВАТ «Білоцерківська книжкова фабрика»,
09117, м. Біла Церква, вул. Л. Курбаса, 4