

Тема 4 Технологія землевпорядного проектування

Землевпорядне проектування є головною 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 землевпорядні 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 землевпорядної документації;
- 4) розгляд і затвердження землевпорядної документації;
- 5) винесення проекту в натуру (на місцевість);
- 6) оформлення і видача землевпорядних 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. 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.

Землевпорядний проект – це сукупність документів щодо створення нових форм улаштування землі та їх соціально-економічного, технічного, юридичного та екологічного обґрунтування.

В результаті здійснення проектів забезпечується раціональне використання землі та створюється просторова організація території, що складається з землекористувань та землеволодінь.

Просторова організація території, створювана при землеустрої, є основою функціонування підприємств, організацій, установ.

У землевпорядних проектах вирішують комплекс організаційних, економічних, технічних, а також соціальних завдань, пов'язаних з організацією конкретної території, що має специфічні природні і соціально-економічні умови, які не дозволяють застосовувати типове проектування. Тому, кожний проект землевпорядкування – індивідуальний.

В теперішній час будь-яка техніка, технологія виробництва або невиробничого процесу вводиться в дію на основі попередньо складеної документації чи проекту. Впровадження у практику нових прогресивних технологій і техніки неможливе без проекту, так як шлях від зародження ідеї, задуму, експериментальної перевірки і виробничого випробування до напрацювання наукових рекомендацій і реалізація 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.

До будь-якого землевпорядного проекту складається проектно-кошторисна документація. Проектно-кошторисна документація проекту землеустрою складається з графічної та текстової частини.

Графічна частина включає: план землекористування, карти обстежень та пошуків, графічний проект, креслення, ілюстрації, малюнки, графіки, діаграми, робоче креслення перенесення проекту в натуру. 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 соціальне 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.

Текстова частина складається з:

1. пояснювальної записки;
2. агроекономічного обґрунтування;
3. кошторисно-фінансових розрахунків;
4. матеріалів юридичного оформлення проекту, актів обстеження;
5. завершується текстова частина показниками очікуваної ефективності проекту (технічних, економічних).

Методика розробки проекту

Методика розробки проектів розроблюється згідно стадій процесу землепорядного проектування.

Підготовчі роботи. 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 натуру. В процесі підготовчих робіт для складання проекту територіального землеустрою:

- устанавлюють 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 землепорядної підготовки і польового землепорядного обстеження території.

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.

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.

Складання проекту землеустрою. Фахівці землевпорядних організацій розробляють і обґрунтовують проектні рішення на основі спеціальних нормативних документів із землеустрою.

Оформлення і видача землевпорядної 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, затвердженої Держкомземом України.

Здійснення проектів землеустрою. Здійснюються тільки затверджені в установленому порядку проекти землеустрою, які не обмежуються відведенням земельних ділянок і одержанням правовстановлюючих документів.

Класифікація та види документації з 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 землеволодінь і землекористувань;
- 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

сіськогосподарських угідь і забруднених земель;

– спеціальні тематичні карти, атласи стану і використання земельних ресурсів.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідними нормативно-технічними документами щодо проведення землеустрою.

Землевпорядну 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 земельпорядними 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 установа 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 землевпорядного проектування тощо.

9. Проекти землеустрою, які розрізняються великою різноманітністю. 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.

Землевпорядна документація - затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій»:

1) загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;

2) схеми (перед проектні або прогнозні розробки);

3) проекти;

4) робочі проекти;

5) технічна документація;

6) тематичні карти та атласи.

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно Законом України «Про землеустрій». Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з

використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель визначають склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації.

Схема – це такий проектний документ, який не дозволяє зразу ж після затвердження здійснити в натурі запроектовану модель. Для реалізації спроектованої моделі необхідні додаткові конкретні розробки на землекористування або окрему земельну ділянку (проект або робочий

проект), оскільки належать до стадії прогностичних розробок. Схема розробляється, як правило, на віддалену перспективу 15 - 20 років.

Проект землеустрою – сукупність нормативно-правових, економічних, технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити протягом 5-10 і більше років.

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

Для відображення властивостей землі використовують спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання. Як зазначалося, документація із землеустрою складається із **графічної та 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.

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

