

Тема 5 Прогнозування, планування і проектування раціонального використання та охорони земель

Поняття про територіальний землеустрій. Територіальний землеустрій – основний механізм формування раціонального землеволодіння і землекористування, наділення землею юридичних і фізичних осіб (підприємств, установ, організацій та громадян).

Спочатку територіальний землеустрій як міжгосподарський представляв собою техніко-правові дії з межування земель, тобто встановлення, відновлення та закріплення на місцевості меж землеволодінь і землекористувань з видачею відповідних документів. Незважаючи на важливу роль цього виду землеустрою, саме по собі межування земель вирішує тільки частину завдань територіального землеустрою. Головне в ньому – обґрунтована організація землеволодінь і землекористувань в цілому, тобто утворення нових, упорядкування і зміна існуючих землеволодінь і землекористувань з встановленням при цьому їх місця розташування, площі, внутрішньої структури, а не тільки меж.

Територіальний землеустрій – це система державних заходів по розподілу земель між галузями народного господарства, усередині галузей і вдосконаленню землеволодінь і землекористувань шляхом утворення нових, переустрою і зміні існуючих землекористувань і землеволодінь їх структур і систем.

Територіальний землеустрій включає слідуєчі **землевпорядні дії**:

1. Утворення нових, а також упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань з усуненням черезсуміжжя та інших недоліків в розміщенні земель.

2. Виявлення нових земель для сільськогосподарського та іншого народногосподарського освоєння.

3. Відведення і вилучення земельних ділянок.

4. Встановлення і зміна міської та селищної межі.

Використовуючи територіальний землеустрій для розподілу і перерозподілу землі поміж галузями народного господарства і окремими підприємствами, а також для вдосконалення землеволодіння і

землекористування держава створює необхідні територіальні умови для успішної виробничої діяльності підприємств, забезпечує відповідність

розмірів землеволодінь і землекористувань рівню розвитку їх виробничих сил. В цьому полягає економічна сутність територіального землеустрою.

В процесі територіального землеустрою розробляються проекти розміщення землеволодінь і землекористувань, встановлюються на місцевості їх межі, вираховуються площі і складаються експлікації земель по угіддям, закріпленим за підприємствами, з широким використанням планів і карт, складених на основі матеріалів аерофотозйомки, різноманітних видів наземних геодезичних зйомок. Перенесення проекту в натуру, різноманітні обчислювальні дії здійснюються при допомозі геодезичних інструментів і обчислювальної техніки. В цьому полягає сутність територіального землеустрою.

Правова юридична сутність територіального землеустрою, як державного заходу складається в закріпленні або змініні права будь-якого підприємства або особи на користування, володіння земельною ділянкою в підготовці і видачі відповідних документів.

Проведенням територіального землеустрою держава вирішує різні соціальні питання: відведення земель для будівництва різноманітних промислових переробних підприємств, встановлення і зміна міських селищних меж, створення шляхів, вдосконалення системи розселення і розміщення промислових центрів в сільському господарстві.

Враховуючи різницю в цільовому призначенні державного земельного фонду можна виділити **різновидності територіального землеустрою**:

- створення нових землеволодінь, землекористувань сільськогосподарського призначення;
- ✓ створення землекористувань несільськогосподарського призначення;
- ✓ упорядкування (вдосконалення) існуючих землеволодінь і землекористувань для усунення недоліків в їх розмірах і розміщенні.

Також територіальний землеустрій розрізняють по формі його проведення на дві **групи**:

- вибіркоче, яке здійснюється при відводі невеликих ділянок для несільськогосподарських цілей, при постійних обмінах землями або при передачі черезсуміжних ділянок. Такі дії не вносять значних змін в існуючу організацію території, не порушуючи господарської діяльності сільськогосподарських підприємств. Проект створюється в одну стадію.
- групоче, яке охоплює значну групу землеволодінь і землекористувань, частини району, всього району або декількох районів і

областей. В цих випадках територіальний землеустрій проводять в два етапи: на першому етапі розробляють схему територіального землеустрою, на другому етапі складають проект територіального землеустрою.

При створенні схем і проектів територіального землеустрою враховують матеріали прогнозування раціонального використання і комплексної охорони земель, перспективи розвитку галузей народного господарства, що відображається в схемах області і району.

Схеми землеустрою

Планування раціонального землекористування є складовою загальнодержавної системи планування. Воно обумовлене цілою низкою соціально-економічних факторів і, в першу чергу, особливою роллю землі в екологічній системі. Оскільки в ст. 1 Земельного кодексу України визначено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, то необхідність планування її раціонального використання та охорони стає нагальною.

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.