

А.М. ТРЕТЯК, В.М. ДРУГАК,
Л.А. ГУНЬКО, І.П. ГЕТМАНЬЧИК

ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ПРОЕКТУВАННЯ:

ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ
СІЛЬСЬКОГОПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
МЕТОДОМ
ЕКОЛОГО-ЛАНДШАФТНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ

навчальний посібник

*Рекомендовано Міністерством науки і освіти України
як навчальний посібник для студентів
вищих навчальних закладів за напрямом підготовки
«Геодезія, картографія та землеустрій»*

Стереотипне видання

**Херсон
ОЛДІ-ПЛЮС
2017**

УДК 332.36
ББК 41.4
Т 66

Копіювання, сканування, запис на електронні носії і тому подібне, книжки в цілому або будь-якої її частини заборонено

*Гриф надано Міністерством науки і освіти України
(лист № 1/11-18201 від 27.11.2013 р.)
Рекомендовано до друку вченою радою Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління Мінприроди України (протокол № 3 від 26 березня 2013 року).*

Рецензенти:

ДОРОШ Й.М. – доктор економічних наук

БОНДАР О.І. – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН

БУДЗЯК В.М. – доктор економічних наук, професор

Третяк А.М., Другак В.М., Гунько Л.А., Гетманьчик І.П.

Т 66 Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Навчальний посібник./ А.М. Третяк, В.М. Другак, Л.А. Гунько, І.П. Гетманьчик – Стереотип. вид. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2017. – 236 С.

ISBN 978-966-289-020-4

Викладена методологія і методика організації території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою. Зокрема, розкрито поняття про землю як найважливішу частину навколишнього середовища, місце земельних ресурсів у структурі природного багатства України, суть землеустрою щодо формування сталого землекористування земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано методологічні основи формування еколого-ландшафтної організації території. Викладено методичні підходи до агроекологічного зонування та ландшафтної типізації земель; еколого-економічної класифікації придатності орних земель; зонування земель за типами землекористування; формування еколого-безпечних та інвестиційно-привабливих підтипів землекористування; формування територіальних природоохоронних обмежень (обтяжень) у використанні земель; ідентифікації прав власності на землю та оренди землі в межах типів землекористування; встановлення та формування реєстру обмежень (обтяжень) на земельні ділянки власників земельних часток (паїв); формування та організації території сільськогосподарських підприємств з урахуванням ландшафтних умов та прав на землю; еколого-економічної оцінки ефективності проектних рішень.

Для студентів, аспірантів, викладачів землевпорядних, агрономічних, економічних факультетів, а також широкого кола фахівців у сфері землеустрою.

ББК 41.4

ISBN 978-966-289-020-4

© А.М. Третяк, В.М. Другак,
Л.А. Гунько, І.П. Гетманьчик, 2017

Зміст

ВСТУП.....	9
Розділ 1. ЗЕМЛЯ ЯК ЧАСТИНА ПРИРОДИ І ЗАСІБ ВИРОБНИЦТВА У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ТА ОБ'ЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	11
1.1. Поняття про землю як найважливішу частину навколишнього середовища.....	11
1.2. Місце земельних ресурсів у структурі природного багатства України	16
1.3. Поняття і суть землеустрою щодо формування сталого землекористування земель сільськогосподарського призначення...	27
1.4. Екологічне обґрунтування заходів із землеустрою	34
1.5. Землеустрій як метод організації використання земель з особливим правовим режимом	49
<i>Контрольні запитання.....</i>	<i>57</i>
Розділ 2. ВПЛИВ ПРИРОДНИХ УМОВ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ	58
2.1. Природні умови і ресурси сільського господарства	58
2.2. Антропогенні зміни природи і їх вплив на агроландшафти	69
2.3. Місце агроландшафтів у сталому землекористуванні.....	84
2.4. Елементи землевпорядної організації території та їх вплив на антропогенну трансформованість агроландшафтів	98
<i>Контрольні запитання.....</i>	<i>102</i>
Розділ 3. ФОРМУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В МЕЖАХ СІЛЬСЬКИХ РАД МЕТОДОМ ЕКОЛОГО-ЛАНДШАФТНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ	103
3.1. Наукові принципи побудови природоохоронних систем землеробства з еколого-ландшафтним облаштуванням території землекористування	103
3.2. Методологічні основи формування еколого-ландшафтної організації території.....	110
3.3. Агроекологічне зонування та ландшафтна типізація земель..	122
3.4. Еколого-економічна класифікація придатності орних земель.	140
3.5 Зонування земель за типами землекористування	147
3.6. Формування еколого-безпечних та інвестиційно-привабливих підтипів землекористування	167

3.7. Формування територіальних природоохоронних обмежень (обтяжень) у використанні земель	170
3.8. Ідентифікація прав власності на землю та оренди землі в межах типів землекористування	183
3.9. Встановлення та формування реєстру обмежень (обтяжень) на земельні ділянки власників земельних часток (паїв).....	187
3.10. Організація формування та організації території сільськогосподарських підприємств з врахуванням ландшафтних умов та прав на землю.....	211
3.11. Еколого-економічна оцінка ефективності проектних рішень	220
<i>Контрольні питання</i>	225
Список використаної літератури	226
Додаток А.....	228
Додаток Б	234

Перелік ілюстративних матеріалів

1.1. Структура землекористування території природно-заповідного фонду України.	20
1.2. Тенденції зміни площ земель природно-заповідного фонду України.	22
1.3. Структура земельних угідь природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.	23
1.4. Структура земельних угідь природно-заповідного фонду, що знаходяться у постійному користуванні.	24
1.5. Трав'яні захисні смуги сільськогосподарського ландшафту.	38
1.6. Полезахисні лісосмуги сільськогосподарського ландшафту	38
1.7. Радіус дії мешканців живих огорож (лісосмуг).	45
1.8. Затримка снігу лісосмугою залежно від висоти замету і відстані від смуги.	46
1.9. Баланс втрати гумусу в ґрунтах України	48
1.10. Баланс втрати поживних речовин в ґрунтах України	48
2.1. Природно-сільськогосподарське районування території України.	60
2.2. Структура природних територіальних комплексів географічного ландшафту (морфологічна структура ландшафту).	66

2.3.	Оцінка антропогенного впливу на ландшафти в межах національного природного парку «Подільські Товтри».	78
2.4.	Аналіз коефіцієнта антропогенної трансформації ландшафтів на території національного природного парку «Подільські Товтри».	82
2.5.	Картосхема розораності земель НПП «Подільські Товтри»	83
2.6.	Циркуляція хімічних речовин (пестицидів) у навколишньому середовищі.	90
2.7.	Небезпека захворювання людини залежно від забруднення середовища нітратами.	92
2.8.	Схема дії чинників випасу на зміни у видовому складі травостою пасовищ (до настання рівноваги).	96
2.9.	Основні типи агро ландшафтів.	97
2.10.	Логічно-смілова схема поняття сутності організації території сільськогосподарського землекористування.	99
3.1.	Логічно-смілова схема організації території сільськогосподарських підприємств у межах сільських рад методом еколого-ландшафтного землеустрою.	111
3.2.	Фрагмент проекту організації екологічно стабільної території земельного масиву.	133
3.3.	Фрагмент карти-схеми ландшафтно-екологічного мікрозонування.	138
3.4.	Фрагмент карти-схеми ландшафтно-екологічного мікрозонування.	139
3.5.	Картограма еколого-економічної придатності орних земель на території Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області	153
3.6.	Логічно-смілова методологічна схема формування правового режиму та землевпорядних регламентів землекористування методом зонування земель за їх категоріями.	163
3.7.	Фрагмент картограми формування підтипів сільськогосподарського землекористування на території Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області.	168
3.8.	Структура логічної моделі методологічного процесу землевпорядного проектування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель.	178

3.9	Проект впорядкування землекористувань сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств на території Грушівської сільської ради Миронівського району Київської області	218
-----	---	-----

Перелік таблиць

1.1.	Терміни і визначення у сфері сільськогосподарського землекористування	13
1.2.	Гіпотетична економічна оцінка природного капіталу деяких країн світу на кінець ХХ століття	17
1.3.	Терміни та визначення у сфері землеустрою	28
1.4.	Терміни і визначення у сфері екологічного землеустрою	35
1.5.	Основні завдання екологізації сільськогосподарського землекористування (концепція збалансованого розвитку агроєкосистем в Україні на період до 2025 року)	39
2.1.	Характеристика природно-сільськогосподарського районування України	61
2.2.	Сучасний стан антропогенної трансформованості ландшафтів у межах НПП «Подільські Товтри»	81
2.3.	Характеристика елементів землевпорядної організації території	101
3.1.	Розподіл земельних ресурсів на складові частини й елементи за ознакою придатності	117
3.2.	Обґрунтування складових частин та елементів проектів еколого-ландшафтного землеустрою	119
3.3.	Рекомендовані напрями застосування матеріалів районування та зонування у землевпорядному проектуванні	123
3.4.	Форми організації території у системі еколого-ландшафтного землеустрою	126
3.5.	Значення коефіцієнтів оцінки екологічних властивостей земельних угідь	146
3.6.	Коефіцієнти екологічної стабільності і коефіцієнти антропогенного навантаження (зведені)	132
3.7.	Еколого-економічна класифікація орних земель	143
3.8.	Види та призначення планів організації раціонального використання і охорони земель на місцевому рівні (1, 2)	150

3.9.	Фрагмент поділу земель України за категоріями, цільовим, функціональним та дозволеному використанню	153
3.10.	Фрагмент класифікації типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використання земель сільськогосподарського призначення	164
3.11.	Експлікація земель за інвестиційно-привабливими типами землекористування	169
3.12.	Класифікація типів обмежень у використанні земель	175
3.13.	Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок згідно з додатком 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру	179
3.14.	Фрагмент експлікації земель на які встановлені територіальні обмеження у використанні земель	181
3.15.	Експлікація поділу земель колективної власності КСП «Дружба» на території (станом на 1998 р.)	184
3.16.	Ідентифікація прав на землю в межах землекористування СВК "Грушівський" за даними інвентаризації земель	186
3.17.	Експлікація земель, що перебувають у власності СВК «Грушівський»	186
3.18.	Перелік об'єктів виробничої діяльності ГПУ «Київагазвидобування», ВАТ «Київобленерго», Київської нафторозвідувальної експедиції випробування свердловинна на території СВК «Грушівський» Миронівського району	188
3.19.	Порівняльна характеристика нормативної та фактичної зайнятості площ на одну опору	194
3.20.	Фрагмент експлікації земель режимоутворюючих об'єктів та їх охоронних зон на території Грушівської сільської ради	196
3.21.	Фрагмент експлікації земель режимоутворюючих об'єктів в розрізі землеволодінь власників земельних часток (паїв) на території ради	199
3.22.	Фрагмент реєстру обмежень у використанні земель в межах землеволодінь та землекористувань на території ради	220
3.23.	Фрагмент реєстру земельних сервітутів встановлених у межах землеволодінь та землекористувань на території Грушівської сільської ради	208
3.24.	Характеристики запроєктованих сівозмін	212

3.25.	Урожайність і посівні площі основних сільськогосподарських культур у сільськогосподарському підприємстві в 1985-1990 рр.	215
3.26.	Проектна урожайність та посівні площі основних сільськогосподарських культур по фермерському господарству Нероби В.М.	216
3.27.	Проектна урожайність та посівні площі основних сільськогосподарських культур по СПП Торбенка М.П.	216
3.28.	Проектна урожайність та посівні площі сільськогосподарських культур по фермерському господарстві Пушняка А.І.	216
3.29.	Експлікація земель в межах землекористування СВК “Грушівський”, що використовуються на різному праві	220
3.30.	Комплексна оцінка ефективності проекту еколого-ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських землекористувань на території Грушівської сільської ради	224

ВСТУП

Земельні перетворення в Україні спричинили чималі зміни земельних відносин, організаційно-правових і організаційно-територіальних форм землекористування. Перерозподіл земель, поява різних форм власності і господарювання дали змогу сформулювати основу нового земельного ладу.

Разом з тим, реформування існуючої системи сільсько-господарського землекористування, перерозподіл земель призвели до виникнення негативних явищ у землекористуванні. Виникли черезсмужжя, далекоземелля, викривленість і неправильне розміщення меж. На землях колишніх колективних сільськогосподарських підприємств з'явилося багато землевласників та інших землекористувачів. Порушилася компактність у землекористуванні.

Досвід розвинутих зарубіжних країн і України в минулому свідчить, що реальним механізмом упорядкування у використанні земель, нове упорядкування території і регулювання земельних відносин може бути тільки землеустрій, в ході якого має забезпечуватися перехід до нової системи сільськогосподарського землекористування з новими формами господарювання, землевозлодіння і землекористування.

Аналіз стану землеустрою на сучасному етапі свідчить про відсутність чіткої програми розвитку еколого-економічного компонента землеустрою в ході земельної реформи. Разом з тим, практика показала, що в основі всіх перетворень на селі має бути еколого-ландшафтна основа землекористування.

Суттєвим стимулом для переходу до еколого-ландшафтного землекористування є різке поліпшення економічних та екологічних можливостей у сільському господарстві та природокористуванні. Адже, в ході земельної реформи повсюдно порушені сівозміни, багаторазово скоротилося застосування органічних і мінеральних добрив, зупинені протиерозійні, меліоративні і культуртехнічні роботи. Це, безумовно, призводить до розширення і поглиблення процесів деградації і руйнування земель, погіршення їх екологічного стану, зниження продуктивності і родючості ґрунтів.

Метод еколого-ландшафтного землеустрою має на меті мобілізувати природні ресурси території на підтримання урожаїв сільськогосподарських культур, на ведення економічно ефективного, соціально орієнтованого і екологічно безпечного виробництва, на збереження рівноважного стану в природному середовищі.

Так, як при підготовці інженерів-землевпорядників навчальна дисципліна „Землевпорядне проектування” включає вивчення еколого-ландшафтного методу землеустрою, зокрема щодо особливостей організації території сільськогосподарських підприємств у межах сільських рад і підготовлений цей посібник.

Навчальний посібник підготовлений за загальною редакцією доктора економічних наук, професора, члена-кореспондента НААН України А.М. Третяка. Вступ, розділи 1 і 2 підготовлено – д.е.н., проф. А.М. Третяком, д.е.н., доц. В.М. Другак, к.е.н. І.П. Гетманьчик, розділ 3 – д.е.н., проф. А.М. Третяком, д.е.н., доц. В.М. Другак, к.е.н. Л.А. Гунько, та к.е.н. І.П. Гетманьчик.

Автори висловлюють вдячність всім, хто надішле пропозиції на їх адресу щодо поліпшення структури і змісту навчального посібника, які будуть враховані при перевиданні.