

УДК 332.2

Б. Б. Заячківська,
аспірантка кафедри земельного кадастру,
Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ

ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАКАРСТОВАНИХ ТЕРИТОРІЙ

B. Zayachkivska,
graduate student of Department of Land Cadastre,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv

THE FORMATION OF RESTRICTIONS OF LAND USE OF KARST AREAS

Сертифіковані інженери-геодезисти та інженери-землевпорядники несуть персональну відповідальність за геодезичні і землевпорядні роботи, які виконують. Результатом їх роботи є проекти землеустрою та технічні документи із землеустрою. Невід'ємною складовою документації із землеустрою стали матеріали встановлення наявних обмежень використання земельних ділянок. Для території Придністровського Покуття характерні такі геоморфологічні особливості, як карстові форми рельєфу, що негативно впливають на якість земель та спричиняють обмеження їх використання. Водночас нераціональна господарська діяльність може стимулювати карстоутворення. Тому місцевим органам земельних ресурсів, містобудування та архітектури спільно з геологічними службами потрібно розробити детальні плани територій чи плани зонування земель закарстованих територій та рекомендації для землекористувачів.

Certified engineers — geodesists and engineers — land managers are personally responsible for geodesies and land management's works, what they done. The result of their work are projects of land management and technical documentation of land management. Materials of installation of limitations of use of land lots became an integral part of documentation of land management. For the Prydnistrovskye Pokuttya are characteristic such geomorphological features, as karst landforms, what have affect on the quality of the land and cause limitation of their use. Simultaneously, the irrational economic activity can stimulate karst formation. Therefore, local departments of land resources, of planning and architecture together with geological services need to develop detailed plans or plans of zoning of karst areas and recommendations for land use.

Ключові слова: карст, карстова воронка, якість земель, обмеження у використанні земельної ділянки, проект землеустрою, технічна документація, охоронна зона, кадастровий план, національна кадастрова система.

Key words: karst, karst funnel, quality of land, restrictions of land use, project of land use, technical documentation, safety zone, cadastral plan, national cadastral system.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

З початку 2013 року прийнято багато нормативно-правових актів щодо покращення здійснення землеустрою, запрацювала Національна кадастрова система, в якій понад 2 тис. державних кадастрових реєстраторів по всій Україні здійснюють реєстр земельних ділянок. Землевпорядні та геодезичні роботи виконують сертифіковані інженери-геодезисти та інжене-

ри-землевпорядники, які несуть персональну відповідальність за представлену ними інформацію в проектній документації.

Проте є низка проблем, які потрібно вирішити на шляху побудови та розвитку інфраструктури геопросторових даних в Україні. Завдяки природним, ґрунтовим, геоморфологічним особливостям земельних ділянок неможливий шаблонний підхід у їх дослідженні. Та-

кий екзогенно-геологічний процес як карст може значно вплинути на якість запроєктованої земельної ділянки, тому перед науковцями ставиться завдання дослідження процесу карстоутворення, умов, закономірностей з метою розробки засобів щодо запобігання негативного його впливу на навколишнє природне середовище.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання формування інституту обмежень при використанні земель висвітлено у працях таких провідних вчених, як Д.І. Бабміндри, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, О.П. Канаша, М.І. Лавейкіна, Г.К. Лоїка, А.Я. Новаковського, О.Я. Сохничка, А.М. Третяка, С.О. Осипчука, А.Г. Мартина, А.Д. Юрченка, В.П. Янчука та інших. Додаткової уваги при формуванні обмежень у використанні земельних ділянок заслуговує екзогенно-геологічний процес — карст.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Враховуючи геоморфологічні особливості Придністровського Покуття потрібно виявити основні проблеми формування обмежень у використанні земель закарстованих територій.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Зараз постає нагальне питання розроблення чи оновлення Генеральних планів населених пунктів України та планів зонування або детальних планів територій [5]. В даний час в Івано-Франківській області, як і в багатьох інших, не розроблено плани зонування, які вкрай необхідні, бо в південно-східній частині області, в межах історико-етнографічної території під назвою Придністровське Покуття, поширені карстові форми рельєфу.

Відповідно до статті 50 Закону України "Про землеустрій" проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки) повинен містити відомості щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). До них належать: матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування, відомості про обчислення площі земельної ділянки, матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, акт перенесення в натуру (на міс-

цевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності, перелік обмежень у використанні земельної ділянки та графічні матеріали, основним з яких є кадастровий план земельної ділянки [2].

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та відображаються на кадастрових планах. Обмеження у використанні земельної ділянки реєструють в Державному земельному кадастрі разом з реєстрацією земельної ділянки і є чинними з моменту державної реєстрації.

Відомості про земельну ділянку формуються згідно з вимогами статті 15 Закону України "Про Державний земельний кадастр" [3] і вносяться в Національну кадастрову систему за допомогою обмінного файлу xml. Ця інформація дублюється на кадастровому плані у паперовій формі за підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки код цільового призначення приймається відповідно до класифікатора видів цільового призначення земель (КВЦПЗ). Угіддя кодуються відповідно до класифікатора угідь. Однак найбільші труднощі виникають при виборі кодів обмежень у використанні земельної ділянки.

Наявність чи відсутність обмежень визначають якість земельної ділянки. Зони обмеження встановлюються для наземних та підземних комунікацій, земель транспорту, промислових об'єктів, особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій, джерел водопостачання, об'єктів оздоровчого призначення, джерел шкідливого впливу на оточуюче середовище та інших і є великим обсягом інформації. В межах населеного пункту одна невелика ділянка може частково чи повністю розташовуватися в межах навіть десяти різноманітних зон обмежень, які між собою перетинаються чи накладаються. Встановлені обмеження кодуються відповідно до класифікатора обмежень та обгрунтовуються відповідним нормативно-правовим актом у переліку обмежень за підписом сертифікова-

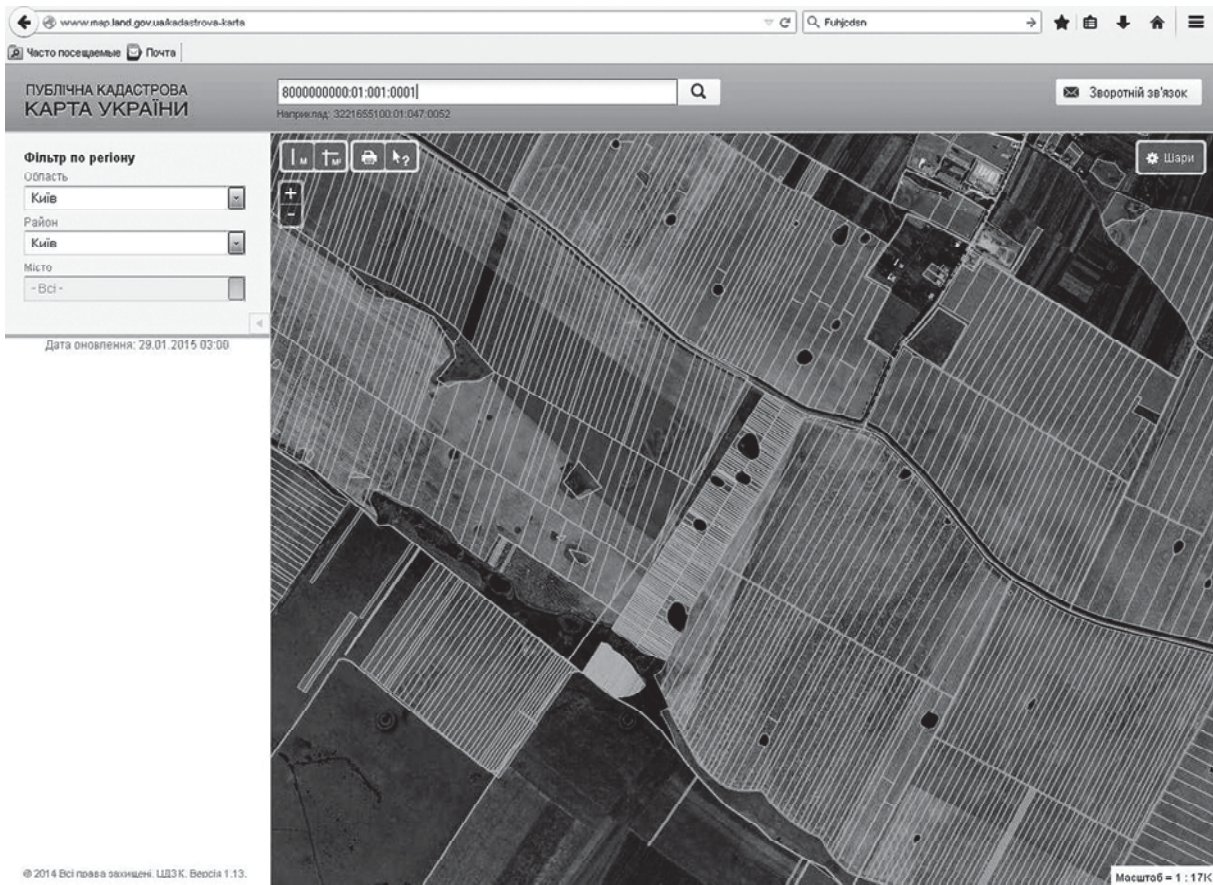


Рис. 1. Закарстований масив у межах Придністровського Покуття

Зображення на Публічній кадастровій карті [4].

ного інженера-землепорядника. Однак відсутність єдиної нормативної бази і вимог щодо дотримання екологічнобезпечних умов господарського використання земель в межах конкретних зон обмежень дуже ускладнює його роботу при розробці документації із землеустрою.

Карстова воронка чи впадина є об'єктом, навколо якого необхідно встановлювати охоронну зону з метою охорони і захисту її від негативних впливів, що може посилити процеси карстування і в результаті спричинити негативний вплив на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

На території Придністровського Покуття відповідно до досліджень Львівської геологорозвідувальної експедиції виділяються три зони поширення карсту: потенційного розвитку карсту і пов'язаних з ним надзвичайних ситуацій (НС); ризику розвитку карсту і пов'язаних з ним НС; знайомого ризику розвитку карсту і пов'язаних з ним НС.

Який обрати код обмеження у використанні земельної ділянки, яка знаходиться в межах зони значного розвитку карсту і по-

в'язаних з ним надзвичайних ситуацій? Карст і супроводжуючі його процеси негативно впливають на будівлі і споруди. Відповідно код обмеження 06.01 — зона особливого режиму забудови. Але раптова активізація карсту може спричинити надзвичайну ситуацію. Відповідно код обмеження 06.03 — зона надзвичайної екологічної ситуації. Закарстований масив не може забезпечувати повноцінне його використання. Відповідно Земельного кодексу України, статті 111, ч. 2 передбачено встановлення таких обмежень: заборона на провадження окремих видів діяльності, заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту (невід'ємною частиною останнього є карст) та умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт [1]. Умови додержання природоохоронних вимог чи виконання визначених робіт повинні бути чітко прописані так як це, по суті, є змістом обмеження, що передбачено ст. 14 Закону України "Про Державний земельний кадастр".

Під час виконання вимог Земельної реформи та масового розпаювання земель карстові

воронки враховувалися як непродуктивні поля (неугіддя), вилучалися з геометрії ділянки та залишалися як землі не надані у власність чи користування на балансі місцевої ради (рис. 1). Однак це відбувалося без методики щодо нормативів вимірів геометрії самого карстового об'єкту.

Карстові воронки округлої форми і при геодезичних вимірах потребують встановлення великої кількості кутів повороту, що в свою чергу збільшує вартість геодезичних робіт. Поряд з цим необхідне наукове обґрунтування відступів від берегів карстового об'єкту під час геодезичного знімання.

Тепер немає правил щодо бережного ставлення до таких природних явищ, наприклад, заборони щодо викиду сміття в карстові воронки. Місцеві мешканці не володіють інформацією, яку небезпеку представляє собою карст. Тому необхідно матеріали встановлення меж зон обмежень, з якими розробники документації із землеустрою в обов'язковому порядку ознайомлюють землекористувачів, доповнити переліком заборон та рекомендацій щодо господарської діяльності.

Спостереження і дослідження карсту — це велика трудомістка робота, якою повинна займатися відповідна геологічна служба. Моніторинг карстових процесів необхідний для виявлення загальних і локальних осідань земної поверхні, що пов'язане з деформацією товщі гірських порід, оцінки і прогнозу розвитку карсту та розроблення протикарстових заходів.

ВИСНОВКИ

У складних геоморфологічних умовах Придністровського Покуття врахування вимог чинного законодавства вимагає вирішення певних інженерно-геодезичних задач: 1) вивчення геологічних, гідрологічних і геоморфологічних умов розвитку карсту; 2) вивчення поширення, характеру та інтенсивності прояву карсту, історію і закономірності його розвитку; 3) районування території за умовами розвитку карсту, характеру і ступеню закарстованості; 4) оцінка стійкості території відносно карстових провалів чи осідань; 5) дослідження особливостей фізико-механічних властивостей ґрунтів і гідрогеологічних умов, пов'язані з карстом; 6) оцінка розвитку карсту під впливом природних і техногенних факторів; 7) розроблення методики здійснення геодезичних вимірів карстового об'єкту; 8) розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж охоронних зон

карстових об'єктів; 9) рекомендації інженерно-геологічного характеру з раціонального використання території і протикарстових заходів.

У карстових районах потрібно строго дотримуватися вимог з охорони навколишнього природного середовища, передбачати заходи, які можуть призвести до небезпечної активності карсту, пов'язаних з ним суфозійних процесів, провалів і осідань в товщі ґрунтів та на земній поверхні.

Література:

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — 2002. — Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України "Про землеустрій" [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — 2003. — Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
3. Закон України "Про Державний земельний кадастр" [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — 2003. — Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
4. Публічна кадастрова карта [Електронний ресурс]. — 2015. — Режим доступу: www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta
5. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. — 2011. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), The Land Code of Ukraine, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 20 January 2015).
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On Land Management", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (Accessed 20 January 2015).
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On State Land Cadastre", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (Accessed 20 January 2015).
4. Public cadastral map (2015), available at: www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta (Accessed 20 January 2015).
5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "On regulation of city constructing activity", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (Accessed 20 January 2015).
Стаття надійшла до редакції 28.01.2015 р.