



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ  
XO'JALIGINI MEKANIZATSIYALASH  
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ТЕМА

09

ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ И  
УПОРЯДОЧЕНИЯ ГРАНИЦ ГОРОДСКИХ  
И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ,  
ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИХ  
ЗЕМЕЛЬ



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

# ПЛАН:

1. Установление и изменение границ городских (поселковых) администраций
2. Организация рационального использования городских земель

# Предлагаемая литература для самостоятельного освоения темы лекции

## Основная:

1. Andreas C. Land Information systems. Germany, 2016
2. С.Авезбаев. Yer tuzishni loyihalash Darslik – Toshkent: O`zbekiston faylasuflari milliy jamiyati nashriyoti , 2006. – 496 - b.
3. S. Avezbayev. Yer tuzishni loyihalashning avtomatlashgan tizimlari. T.:TIMI, 2010-168 b.
4. С.Н.Волков. Землеустройство. Системы автоматизированного проектирования в землеустройстве. - М.: “Колос”, 2018. – 540 б.

## Дополнительная:

5. С.Н.Волков. Землеустройство. Экономико-математические методы и модели. Том-4 – М.: “Колос”.

## Сайты интернета и зиёнета:

1. [http:// www. Tsure. ru/;](http://www.Tsure.ru/)
2. <http:// www, guz. Ru/>
3. [http://www, Ziyonet. Uz/.](http://www, Ziyonet. Uz/)

# Установление и изменение границ городских (поселковых) администраций

В состав земель городов и поселков входят земли застройки; общего пользования; сельскохозяйственного пользования; природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; занятые лесами; промышленности, транспорта, связи и иного назначения.

Эти земли объединяют городской (поселковой) чертой. *Городская (поселковая) черта* — это внешняя граница, которая отделяет населенный пункт от других категорий земель. Она не служит границей землепользования, не имеет соответствующего правового и хозяйственного значения, а является административно-территориальной границей (такая же, как и граница административного района). Земли в ее пределах находятся в ведении, т. е. в управлении, администрации, а не в пользовании или собственности. Внутри городской (поселковой) черты располагают многочисленные участки различного назначения, находящиеся в собственности, пользовании, аренде. Чересполосные участки, расположенные за пределами черты города или другого населенного пункта, используемые для его нужд или предприятиями, расположенными на его территории, не входят в состав его земель. Иногда землепользование входит в состав земель населенного пункта только частично и его можно размещать по обе стороны его черты.

Включение земельных участков в черту населенного пункта не ведет к прекращению права собственности, пользования и аренды на эти участки.

Все земли городов, поселков и других населенных пунктов используют в соответствии с *генеральными планами, проектами планировки и застройки*. Такие планы и проекты определяют основные направления их использования для строительства. *Планы земельно-хозяйственного устройства* городов и поселков определяют основные направления их использования, не подлежащие застройке и временно не застраиваемые земли города.

Границы городских и поселковых администраций (черта населенных пунктов) устанавливаются на основе градостроительной и землеустроительной документации по заказу органов исполнительной власти (администрации) городов и поселков, имеющих административно-территориальный статус. Основанием для проведения этих работ является решение соответствующих органов власти.

Проект установления или изменения городской черты выполняют в таком порядке: разработка задания на проектирование; подготовительные работы; составление проекта; рассмотрение и утверждение проекта.

В задании на проектирование указывают: наименование проекта; основание для проектирования; заказчика проекта; разработчика проекта; сроки разработки проекта или отдельных его этапов; сведения о существующей городской черте или границе города (поселка); данные о современном использовании земельного фонда города; сведения о территориальном развитии города по утвержденному генеральному плану; предложения заказчика по установлению или изменению городской черты; перечень обследовательских работ с указанием площадей, на которых их будут проводить; требования к защите окружающей среды; состав материалов, передаваемых заказчику, с указанием масштаба графической части проекта.

К заданию прилагают план территории города и смежных с ним земель; копию генерального плана; данные об использовании земель города и намеченных к включению в него земель (по материалам учета земель); перечень имеющихся материалов, которые могут быть использованы при проектировании. Подготовительные работы заключаются: в сборе юридических документов по существующей черте; сборе, обработке и приведении к единому масштабу графических материалов (включая землеустроительные);

изготовлении необходимого числа копий с планово-картографического материала;

сборе статистических данных по включаемому в городскую черту населенному пункту;

изучении организации территории и управлении прилегающих к городу территорий;

выявлении и изучении пожеланий и предложений участников землеустройства и других заинтересованных сторон; других работах.

Проект установления границ состоит из проектного плана, пояснительной записки и вспомогательных чертежей. Проектный план выполняют в масштабах, зависящих от площади территории города (1 : 2000, 1 : 5000, 1 : 10 000, 1 : 25 000).

При составлении проекта особое внимание уделяют обоснованию: возможности включения в городскую черту участков промышленных предприятий, расположенных смежно с городскими землями, а также населенных пунктов;

целесообразности исключения из городских земель сельскохозяйственных угодий;

необходимости и целесообразности расширения территории города за счет земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственных предприятий включают в пределы городской черты только в исключительных случаях, учитывая настоящие или будущие потребности города. При этом учитывают перспективы их сельскохозяйственного использования, соблюдают принцип приоритета сельскохозяйственного землепользования. После включения в городскую черту эти земли какое-то время (иногда довольно долго) используют по прежнему назначению, но рано или поздно настанет время, когда они могут потребоваться городу для застройки.

При проектировании необходимо также проверить обоснованность размеров городской территории, определить целесообразность ее использования.

*На проектном плане показывают:*

существующую городскую черту или сложившуюся границу;  
современное использование земель по категориям, землепользованиям, формам собственности;

современное использование прилегающих земель, включаемых в городскую черту;

проектные решения утвержденного генерального плана города или другой градостроительной документации, служащие основой для установления и изменения городской черты; проектируемую городскую черту; описание смежных с городом земель;

экспликацию земель города с указанием площади существующей и включаемой в его состав.

*Пояснительная записка* содержит:

сведения о городе, существующей городской черте, экспликацию земель по категориям, землевладениям, землепользованиям, видам использования;

изложение проектных решений утвержденного генерального плана, другой градостроительной документации, обосновывающих территориальное развитие города;

проектное решение и его обоснование: включение или исключение земель, включение населенных пунктов, промышленных предприятий, социально-культурных учреждений, систем инженерного оборудования;

экспликацию включаемых и исключаемых земель; сводный баланс земель города по проекту по категориям, землевладениям и землепользованиям; описание проектной городской черты.

К пояснительной записке прилагают материалы по рассмотрению и согласованию проекта.

Проект согласовывают с органами местной администрации, архитектуры и градостроительства, землеустройства, землепользователями и собственниками земель.

# Организация рационального использования городских земель

В соответствии с Градостроительным кодексом организация использования земель городских и сельских поселений осуществляется на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и градостроительной документации о застройке территорий городских и сельских поселений.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, включает:

территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий тунанов, сельсоветов;

генеральные планы городских и сельских поселений; проекты черты городских и сельских поселений.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений включает:

проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (далее — проект планировки); проекты межевания территорий;

основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;

зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

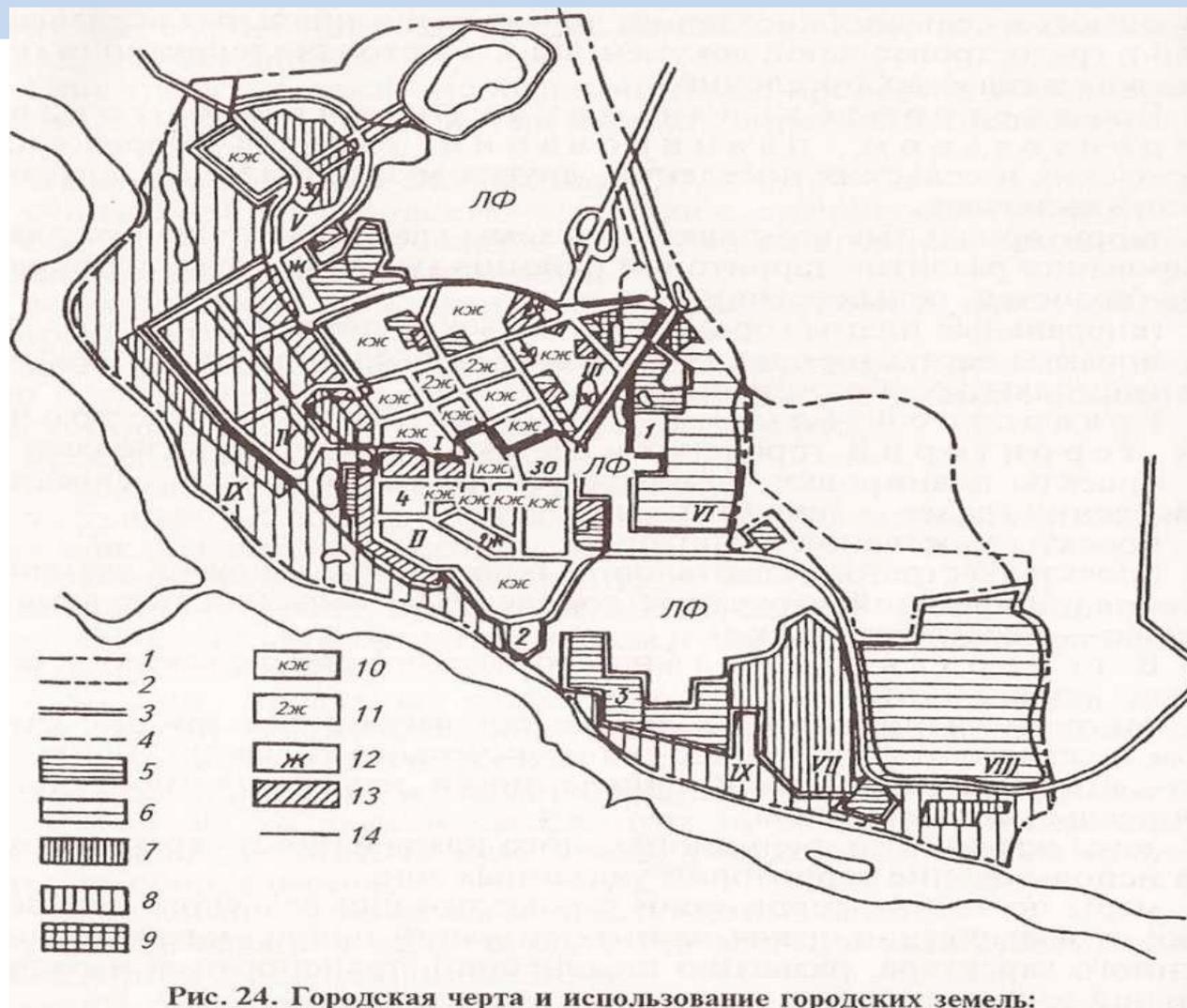
соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;

территории резерва для развития городского или сельского поселения;

иные меры по развитию территории городского или сельского поселения.

Проекты черты городского и сельского поселений разрабатывают на основе генеральных планов или территориальных комплексных схем, а при малых размерах городов и поселков, сельских поселений — в составе генеральных планов указанных поселений.

Проекты межевания территорий разрабатывают для застроенных территорий и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий.



1 и 2 — границы города существующая и проектируемая; 3 — автомобильные дороги и улицы; 4—железная дорога; 5— коммунальные объекты и гаражи; 6 — промышленные объекты; 7— объекты сельскохозяйственного назначения; сельскохозяйственные земли; 9— складские объекты; 10 — капитальная опорная застройка; 11 и 12— ветхая двухэтажная и одноэтажная застройки; 13 — отводы под строительство; 14 — граница оценочной земли; 1...1X— номера оценочных зон участков; 30 — зона отдыха

Рис. 24. Городская черта и использование городских земель:

Проекты межевания территорий можно разрабатывать в составе проектов планировки частей территорий городских и сельских поселений и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.

Фрагмент генерального плана городского поселения показан на рисунке 1

## **ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПРОЙДЕННОЙ ТЕМЫ?**

- 1. Каков порядок инвентаризации земель поселения?**
- 2. С какой целью устанавливают черту сельского поселения?**
- 3. Каковы содержание и методика разработки проекта установления этой черты?**
- 4. Какие производственные задачи в области землеустройства позволят решить внедрение САЗПР?**
- 5. Каковы роль и место автоматизированной системы проектирования в землеустройстве?**



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ  
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH  
MUHANDISLARI INSTITUTI



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

 +998 71 237 19 47

 [s.avezbaev@tiame.uz](mailto:s.avezbaev@tiame.uz)