



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ТЕМА

10

Методологические вопросы
землеустроительного
проектирования



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ПЛАН:

1. Инвентаризация земель сельских поселений
2. Установление и изменение границ сельских поселений

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.

Допольнительная:

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

Сайты интернета и зиёянета:

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

Инвентаризация земель сельских поселений

Все земли в пределах черты сельских поселений находятся в ведении местных органов исполнительной власти (администрации). Прежде земли сельских поселений входили в состав землепользования сельскохозяйственных предприятий. Приусадебные участки основные землепользователи передавали жителям во вторичное пользование. Напротив, земли городов и поселков всегда находились в ведении соответствующих органов управления.

Территории сельских поселений являются динамичными образованиями. Поэтому работы по установлению и изменению их черты проводят по мере необходимости и они имеют свои особенности. Обычно это делают в случаях:

неясности или отсутствия закрепленных границ поселения; изменения генерального плана и проекта планировки и застройки поселения;

предоставления дополнительной земельной площади для развития поселений или нужд сельской администрации.

Для уточнения площадей и использования земель сельских поселений проводят их инвентаризацию. Главная ее цель — создать основу для ведения государственного земельного кадастра, обеспечить регистрацию прав собственности, владения, пользования (аренду) с выдачей землевладельцам (землепользователям) документов установленного образца, создать банк данных на обычных и компьютерных носителях, организовать постоянный контроль за использованием земель.

Основные задачи инвентаризации земель поселений: выявление всех землепользователей (землевладельцев) с фиксацией сложившихся границ занимаемых участков;

выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель и принятие по ним решения;

установление границ землепользований (землевладений), границ черты, вынос и закрепление их на местности.

Все работы по инвентаризации земель поселений технологически разбивают на два этапа — подготовительный и производственный. Исходными материалами служат графические, текстовые и правовые документы на земельные участки, материалы предыдущих инвентаризаций, топографические карты и планы масштабов 1 : 500... 1 : 2000, каталоги координат пунктов городской (поселковой) геодезической сети.

Подготовительные работы при инвентаризации земель поселений включают:

сбор, изучение и анализ имеющихся материалов; анализ технической, методической и технологической обеспеченности работ по инвентаризации земель;

разбивку кварталов и массивов и составление карты-схемы топографической обеспеченности;

подготовку рабочего инвентаризационного плана (схемы). На базе собранных и проанализированных материалов составляют техническое задание на проведение инвентаризации земель поселений, в котором должен быть предусмотрен порядок выполнения следующих работ:

разбивки территории поселений на кварталы (массивы); выбора технологии проведения производственного этапа инвентаризации;

создания рабочего инвентаризационного плана (схемы); составления землеустроительного дела квартала (массива); обследования геодезической сети; установления черты поселений.

В зависимости от размера поселений выбирают общую структуру разбивки его территории, которая должна учитывать существующее административно-территориальное деление и особенности территории. Небольшие поселения в зависимости от их площади и структуры могут не иметь квартальной разбивки.

В качестве учетной кадастровой единицы выступает конкретное землевладение или землепользование (приусадебный участок, садово-огородный участок и др.), а в качестве рабочей кадастровой единицы — квартал или любой другой компактный массив, ограниченный красными линиями или естественными границами.

В техническом задании дают описание технологии производственного этапа. Оно определяется наличием топографического обеспечения территории населенного пункта или его отдельной части (квартала, массива).

При разработке этого раздела руководствуются следующими принципами:

для создания рабочего инвентаризационного плана необходимо, как правило, иметь в качестве основы топографические планы;

масштаб исходного топографического материала должен быть не мельче 1 : 2000;

исходный материал может не иметь отображения подземных сооружений и рельефа;

при отсутствии топографических планов в качестве основы допустимо использовать аэрофотоснимки, увеличенные до масштаба 1 : 20 000.

На производственном этапе по каждому кварталу (массиву) формируют землеустроительное дело, которое пополняют необходимыми документами по мере выполнения работ.

Инвентаризацию внутри квартала (массива) начинают с составления списка всех землевладельцев (землепользователей); им рассылают повестки и получают от каждого декларации (заявления) о факте использования земельного участка и наличии всех документов, удостоверяющих их право на землю.

Натурное обследование заключается в поиске, обнаружении или опознании поворотных точек и линий границ землевладений (землепользований). При этом возможно визуальное и инструментальное обследование, а также опрос землевладельцев (землепользователей).

По результатам натурных обследований вычисляют предварительные площади всех землепользований в установленных границах. В землеустроительное дело по кварталу (массиву) включают:

- список всех землевладельцев (землепользователей) с указанием площадей их участков по документам и по результатам обследований;

- рабочий инвентаризационный план (схему) с предварительно нанесенными границами всех землевладений (землепользований);

- список пользователей земель без надлежаще оформленных прав или с просроченными правами (включая случаи самовольного строительства или захвата участка);

данные о неиспользуемых или нерационально используемых землях;

выявленные несоответствия фактического использования земель их целевому назначению и режиму пользования.

По материалам обследований и собранным документам в пределах квартала (массива) в случаях отсутствия четких границ землевладений (землепользований) составляют проект этих границ, перечисляя вопросы, не решенные при натурных обследованиях по границам земельных участков, и предложения по устранению спорных вопросов.

В землеустроительном деле землевладельцам (землепользователям) устанавливают ограничения по использованию земельных участков (сервитуты), касающиеся обеспечения проезда и прохода, доступа и сохранения подземных и наружных инженерных коммуникаций, озеленения, установки ограждений и заборов с учетом правил застройки, градостроительных норм и правил. Сюда прикладывают состав земель (экспликацию) по землепользованию и видам угодий.

Землеустроительное дело поступает в комитет по земельным ресурсам и землеустройству, который представляет его на рассмотрение в комиссию по инвентаризации при местной администрации.

Установление и изменение границ сельских поселений

В сельских поселениях значительная часть жителей занята на производстве в сельхозпредприятиях, на территории которых они находятся. В состав этих земель включают также дополнительные участки для размещения личного подсобного хозяйства, индивидуального и общественного строительства, сенокошения и выпаса скота.

В черту сельских поселений входят существующие на момент землеустройства и резервные территории (нужные для развития в перспективе);

селитебная (жилая) зона — существующая жилая застройка с приусадебными участками, участки общественных зданий, сооружения общего пользования, водоемы, площади, улицы и др.;

производственная зона — производственные центры, мастерские, склады, машинно-тракторные дворы, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, транспортные сооружения и т. п.;

сельскохозяйственные и другие угодья, расположенные внутри и вне поселений и предназначенные для содержания скота, сенокошения и строительства;

санитарно-защитная зона — защитные разрывы между жилой и производственной зонами;

резервные территории, необходимые для расширения населенных пунктов на ближайшие 5 лет.

Устанавливают черту сельского поселения на основании градостроительной документации, расчетов по обоснованию резервных и дополнительных площадей с использованием материалов, учитывающих нормативы и предельные размеры приусадебных и других участков, установленные местной администрацией проектов внутрихозяйственного землеустройства.

В черту поселений включают, как правило, земли хозяйств, на территории которых они расположены, что ведет к прекращению их права пользования или собственности. Такие сельскохозяйственные угодья может использовать землепользователь, и их можно изымать у него по мере необходимости. Изъятию также подлежат неиспользуемые или используемые не по назначению земли посторонних пользователей.

Землеустроительные работы проводят в такой последовательности: подготовительные работы, составление проекта, согласование и утверждение проекта.

Подготовительные работы *включают*:

получение сведений о численности населения, числе семей, поголовье личного скота, площадях приусадебных участков, перспективах их роста, о предельных размерах;

подготовку планово-картографического материала на землевладения и землепользования хозяйств и территорию населенных пунктов, входящих в юрисдикцию конкретных сельских администраций, материала по вычислению площадей контуров угодий, сведения о посторонних землях;

анализ имеющегося проекта внутрихозяйственного землеустройства, его показателей;

изучение и анализ имеющихся проектов (схем) планировки и застройки поселений;

изучение и анализ материалов инвентаризации земель; изучение обследовательских и проектных материалов мелиоративных и других инженерных мероприятий на проектируемой территории.

В проекте установления черты сельского поселения:

определяют площади, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения, выпаса скота. С этой целью проводят оценку на ближайшие 5 лет числа дворов, численности населения, поголовья скота, потребности в земле для размещения приусадебных участков, огородов, кормовых угодий (сенокосов и пастбищ);

выявляют и уточняют имеющихся и потенциальных землепользователей и площади их участков;

проектируют черты поселений и границы кормовых угодий за этой чертой;

составляют экспликацию земель, включаемых в территорию всех поселений (в черте и за ее пределами);

определяют площади угодий, изымаемых у прежних землевладельцев (землепользователей) и остающихся в их пользовании и собственности;

устанавливают резервные площади земель, изымаемых по мере необходимости.

На основании расчетов по обоснованию потребности в земельных участках устанавливают (уточняют) черту сельских поселений и границ земельных участков за их чертой, предназначенных для использования жителями в целях огородничества, сенокосения, пастьбы личного скота.

По каждому поселению вычисляют (уточняют) площади земельных угодий по категориям земель и составляют (уточняют) экспликацию земель, передаваемых в ведение сельской администрации, с выделением площадей, расположенных в черте поселения и за ее пределами. В связи с тем что не всегда предоставляется возможность полностью удовлетворить потребность жителей в кормовых угодьях для личного скота, недостаток их может быть компенсирован за счет земель для подсобного хозяйства.

При проектировании черты поселения учитывают следующие обстоятельства:

по возможности черту совмещают с существующими или проектируемыми линейными элементами организации территории (дорогами, ручьями, балками и т. п.);

дороги, проходящие по периметру поселения, в состав его земель не входят;

защитные лесные насаждения, расположенные между дорогой и землями поселения, включают в его состав;

черта по возможности не должна разрезать контуры угодий.

На проектный план (план землепользования хозяйства) вносят: границу поселения; границы участков сельскохозяйственных угодий; посторонние землепользования; резервные земельные участки, изымаемые по мере потребности.

В результате выполненных работ по каждому поселению и сельской администрации формируют землеустроительное дело, содержание которого и определяет состав проекта. Последний включает:

схему расположения поселений на территории сельской администрации;

проектные планы установления границ земель, передаваемых в ведение сельской администрации по каждому поселению;

эксplikации угодий в установленных границах земель, передаваемых в ведение сельской администрации (в эксplikации приводят данные по каждому поселению и в целом по администрации);

эксplikации угодий в установленных границах земель, изымаемых из состава сельскохозяйственных и других предприятий и передаваемых в ведение сельской администрации; в эксplikации приводят данные по каждому поселению и в целом по администрации;

экспликации угодий, остающихся в пользовании сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других предприятий после изъятия земель и передачи их в ведение сельской администрации;

пояснительную записку;

документы согласования и утверждения материалов проекта.

После согласования проекта с заинтересованными землевладельцами и землепользователями, на территории которых расположены поселения, с комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, органами архитектурного надзора и охраны природы его рассматривает сельская администрация и утверждает в установленном порядке.

Закрепляют границы земель, передаваемых в ведение сельских администраций, при неясности в их размещении (отсутствии четких границ контуров) путем разрезания контуров сельскохозяйственных угодий и установления на поворотных точках межевых знаков.

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ ПРОЙДЕННОЙ ТЕМЫ?

- 1. Каков правовой режим земель, находящихся в ведении городской (поселковой, сельской) администрации?**
- 2. Что такое черта поселения и каковы особенности использования земель в этой черте?**
- 3. В чем заключается содержание проекта установления и изменения городской черты?**
- 4. Какие виды проектных документов составляют на территорию города и в чем заключается содержание проекта земельно-хозяйственного устройства города?**



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