



TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ  
XO'JALIGINI MEXANIZATSIYALASH  
MUHANDISLARI INSTITUTI



Предмет

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ТЕМА

04

Образование  
землепользований  
несельскохозяйственного  
назначения



АВЕЗБАЕВ САДУЛЛА



ПРОФЕССОР КАФЕДРЫ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ



# ПЛАН:

1. Содержание и основы методики составления проекта образования землепользования несельскохозяйственного назначения.

# **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/](http://www.guz.Ru/)
3. [http://www, Ziyonet. Uz/](http://www.Ziyonet.Uz/).

При территориальном (межхозяйственном) землеустройстве с учетом вида и площади несельскохозяйственного объекта должны быть разработаны мероприятия, обеспечивающие размещение землепользования, рациональное использование и охрану земель.

В этой связи проект подразделяют на составные части.

1. Установление и обоснование площади предоставляемого участка (образуемого землепользования).
2. Размещение земельного участка на территории.
3. Определение состава и ценности земель в границах землепользования, выявление отрицательных последствий изъятия и размещения объекта, установление мер по их предотвращению.
4. Установление потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства.
5. Определение видов и размеров убытков землевладельцев и землепользователей, включая упущенную выгоду.
6. Подготовка технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка.
7. Подготовка технических условий рекультивации нарушаемых земель.
8. Подготовка предложений по условиям предоставления земельного участка.
9. Предложения по установлению сервитутов.
10. Разработка предложений по реорганизации нарушаемых землевладений и землепользований, их территории, производства, расселению. Далее рассмотрены основные положения методики составления проекта образования землепользований несельскохозяйственного назначения.

**Установление и обоснование площади предоставляемого участка образуемого землепользования.** Для установления и проверки правильности определения площади образуемого землепользования необходимо иметь схему размещения объекта (варианты) и схему генерального плана (планировки) объекта.

В разных случаях используют различные способы расчета площади участка. По *первому способу* расчет ведут на основании норм отвода земель в зависимости от целей.

Например, в Нормах отвода земель для автомобильных дорог указана ширина полос отвода для дорог различных категорий, размещаемых в различных условиях рельефа и на разных землях. Поэтому общая площадь таких объектов зависит прежде всего от протяженности дорог.

В Нормах отвода земель для аэропортов указана общая площадь земельного участка в зависимости от класса аэропорта.

Нормы отвода земель приведены также в Строительных нормах и правилах.

Например, есть нормы отвода земель для учреждений отдыха. В них указывают площадь земель на одного отдыхающего, м<sup>2</sup>; дома отдыха, пансионаты — 200, туристические базы — 100, молодежные лагеря отдыха — 150, пионерские лагеря — 250.

По *второму способу* расчет ведут по показателям минимальной плотности застройки промышленных предприятий.

Этот способ применяют при расчетах площади землепользований промышленных предприятий различного профиля (специализации).

В этих показателях указывают вид производства и в зависимости от этого минимальную плотность застройки.

Минимальная плотность застройки  $M_{\Pi}$  выражают в процентах площади застройки  $P_z$  от общей площади всего участка  $P_0$ , занимаемого промышленным предприятием. Площадь застройки определяют как сумму площадей, которые занимают здания и сооружения данного объекта:

$$M_{\Pi} = \frac{100P_z}{P_0}, \quad \text{отсюда} \quad P_0 = \frac{100P_z}{M_{\Pi}}$$

Площади участков, рассчитанные по нормам, в отличие от линейных объектов, как правило, не зависят от их размещения.

*Третий способ* предполагает использование аналогов, т. е. действующих, существующих объектов равной мощности. Этот способ применяют в том случае, если нет иных возможностей и норм. При этом за основу проекта берут площади участков объектов, аналогичных рассчитываемым. Могут быть и другие способы расчетов.

Все последующие составные части проекта разрабатывают по каждому варианту размещения объекта (участка).

**Размещение земельного участка на территории.** Для нахождения лучшего решения рассматривают несколько вариантов размещения земельных участков, приемлемых для заинтересованных в их предоставлении организаций и предприятий.

В интересах максимального сохранения ценных сельскохозяйственных и лесных угодий, существующей организации территории, предотвращения ухудшения состояния и качества земель при размещении несельскохозяйственных объектов (землепользовании) следует:

размещать несельскохозяйственные землепользования в первую очередь на землях запаса, несельскохозяйственного назначения, непригодных для сельского хозяйства или на сельскохозяйственных угодьях худшего качества (по кадастровой оценке), а также на землях лесного фонда, не покрытых лесом, занятых малоценными насаждениями и кустарником;

не нарушать существующие землевладения и землепользования, особенно сельскохозяйственных предприятий и крестьянских хозяйств, и внутрихозяйственную организацию их территории или вносить в них наименьшие изменения, прямо или косвенно вызывающие снижение продуктивности и эффективности использования этих и прилегающих земель;

предусматривать предотвращение процессов эрозии, заболачивания, подтопления и других видов деградации и нарушения земель;

не допускать неблагоприятных последствий, ухудшающих условия хозяйственной деятельности сельскохозяйственных и других предприятий, причиняющих им убытки и потери.

Границы проектируемых земельных участков — несельскохозяйственных землепользований и других объектов (отвалы, участки землевания и др.) наносят на проектный план (план затрагиваемого землепользования) в масштабе 1 : 10 000. Площадь земельных участков в этих границах должна соответствовать расчетной и не превышать ее. Если образуемое землепользование имеет большую площадь или протяженность и затрагивает несколько землевладений и землепользований сельскохозяйственных и других предприятий, то подготавливают обзорный план в масштабе

1 : 25 000 или мельче. При отводах земель в городах используют масштабы 1 : 2000, 1 : 1000 и крупнее.

Варианты размещения землепользования сельскохозяйственного объекта и его отдельных частей разрабатывают также с соблюдением нормативных актов по охране природы и использованию природных ресурсов, действующих санитарно-гигиенических, архитектурно-планировочных и других норм, правил и указаний по размещению и строительству конкретных объектов.

С точки зрения соблюдения принципа приоритета сельскохозяйственного землепользования лучшим будет тот вариант размещения сельскохозяйственного объекта, который предусматривает минимальное раходование и наиболее полную охрану сельскохозяйственных угодий, наименьшее нарушение сельскохозяйственных землепользований и приемлем для функционирования объекта.



**Определение состава и ценности земель в границах землепользования, выявление отрицательных последствий изъятия и размещения объекта, установление мер по их предотвращению.** В границах, установленных в каждом варианте проекта земельных участков, вычисляют их общую площадь, определяют состав и площади угодий в нем. Эти площади вычисляютс требуемой точностью. Составляют проектную экспликацию земель. Устанавливают площади земель по формам собственности и срокам использования участков пот годам осуществления проекта.

Качество земель, расположенных в границах проектируемого землепользования (в каждом варианте размещения), определяют по имеющимся на эту территорию материалам почвенных и других обследований и качественной оценки земель.

По этим данным устанавливают потери сельскохозяйственного производства и сравнивают варианты размещения участка.

Одновременно выявляют отрицательные последствия (экологические, территориальные, экономические и др.), вызываемые изъятием сельскохозяйственных земель, размещением несельскохозяйственного объекта и влияния его на окружающую территорию и природу. Такими последствиями могут быть: нарушение существующих землепользований и внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных предприятий и дехканских хозяйств, ухудшение транспортных связей; снижение качества земель, прилегающих к образуемому землепользованию, в связи с их возможным временным или постоянным загрязнением, нарушением, затоплением, подтоплением, переувлажнением, иссушением, возникновением эрозии; загрязнение водных источников, атмосферы и т.п. Кроме того, возможны отрицательное воздействие на существующие населенные пункты; необходимость сноса и перенесения зданий и сооружений, расположенных на предоставляемом участке или в определенной зоне, возникающей возле него, и т.п.

Определяют мероприятия, необходимые для предотвращения или сокращения процессов, связанных с изъятием земли и размещением объекта, и затраты на эти мероприятия.

**Установление потерь сельскохозяйственного производства.** Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий вследствие размещения на них землепользований несельскохозяйственных предприятий, выражаются в безвозвратной утрате и сокращении площадей используемых сельскохозяйственных угодий, а следовательно, и в уменьшении возможностей производства сельскохозяйственной продукции. Снижается потенциал сельского хозяйства как отрасли народного хозяйства. По этому потери возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления этого потенциала (площадей сельскохозяйственных угодий).

Потери сельскохозяйственного производства как отрасли народного хозяйства возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия (по кадастровой оценке) изъятых земель.

Под освоением новых земель в данном случае понимают выполнение комплекса следующих мероприятий:

организация новых хозяйств;

вовлечение в сельскохозяйственное использование земель, занятых несельскохозяйственными угодьями;

проведение мелиоративных работ.

Стоимость освоения новых земель определяют по нормативам, которые обеспечивает на осваиваемых землях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изъятых участках.

**Определение видов и размеров убытков землевладельцев, землепользователей, включая упущенную выгоду.** Убытки собственников и пользователей земли, причиненные размещением несельскохозяйственных землепользований, определяют в соответствии с упомянутым положением по каждому варианту размещения объекта.

Их возмещают землепользователям и собственникам земли, понесшим эти убытки, в полном объеме, включая упущенную выгоду в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

При выкупе земельных участков убытки собственников учитывают в цене выкупаемого участка. Возмещают стоимость:

жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и других зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место;

плодово-ягодных, защитных и других многолетних насаждений;

незавершенного производства;

затрат, вызываемых возникающими неудобствами (недостатками) землепользования;

затрат, необходимых для восстановления ухудшенного качества земель;

затрат, связанных с ограничением права пользователя земли;

упущенной выгоды.

Здания и сооружения оценивают по сметной стоимости строительства новых объектов равного качества. Многолетние насаждения оценивают по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание до начала плодоношения или смыкания крон. Незавершенное производство оценивают по фактическим объемам работ и затратам.

Убытки, вызванные возникшими неудобствами, оценивают суммой единовременных затрат на строительство дорог, мостов, дамб и других сооружений, а также на приобретение лодок, паромов и других транспортных средств.

Убытки по восстановлению качества ухудшенных земель определены в проектной документации и включают специальные обследования и изыскания, а также мероприятия по восстановлению качества земли.

Упущенная выгода возникает из-за прекращения получения ежегодного дохода с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

Возмещают упущенную выгоду в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляют по фактическим объемам производства в натуральном выражении и ценам, действующим на момент изъятия земель, а упущенную выгоду получают, умножая ежегодный доход на коэффициент, зависящий от продолжительности периода восстановления.

Коэффициент        0,9 1,7 2,5 3,2 3,8 ... 10

Продолжительность периода восстановления, годы        1 2 3 4 5 ... 31

Расчеты убытков и потерь согласовывают с заинтересованными сторонами. Спор разрешают в суде.

**Подготовка технических условий снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка.** На участках, на которых размещают несельскохозяйственные объекты, плодородный слой снимают, сохраняют и используют для улучшения угодий. Для выполнения этой работы необходимо составление рабочего проекта. Задание на его составление в виде технических условий снятия, сохранения и использования должно быть разработано в составе землеустроительного проекта на стадии предварительного согласования места размещения землепользования.

В технических условиях (заданиях на проектирование) указывают:

месторасположение и площади участков, с которых снимают плодородный слой;

толщину снимаемого слоя на каждом участке или почвенной разновидности;

назначение использования плодородного слоя; расположение временных отвалов;

месторасположение и площади участков, улучшаемых землеванием;

толщину наносимого слоя;

основные требования к освоению земель с нанесенным плодородным слоем (сроки освоения, агротехника, культуры и т. п.).

К техническим условиям прилагают чертежи. На основании этого задания к моменту предоставления земельного участка составляют рабочий проект, без которого участок не может быть предоставлен в пользование или собственность.

**Подготовка технических условий рекультивации нарушаемых земель.** На землеуладения и землепользования, предоставляемые во временное пользование и связанные с нарушением земель, в составе землеустроительного проекта разрабатывают технические условия рекультивации земель, которые будут нарушены в процессе их использования несельскохозяйственным объектом.

В технических условиях, являющихся заданием на составление рабочего проекта, указывают:

месторасположение нарушаемых земель, подлежащих рекультивации;

направление использования земель после рекультивации; площадь участков, с которых снимают плодородный слой, и его толщину;

плодородный состав поверхностного слоя, на который наносят плодородный слой, и его толщину;

основные параметры рельефа после рекультивации (форму, уклон и др.);

требования к биологическому этапу рекультивации; сроки выполнения рекультивации. К техническим условиям прилагают чертежи.

**Подготовка предложений по условиям предоставления земельного участка.** Условия предоставления земельного участка указывают в решении об его изъятии (выкупе), их подготавливают при составлении землеустроительного проекта образования несельскохозяйственного землепользования.

Это те условия, которые должны быть выполнены до начала и в процессе использования участка новым землепользователем.

Соблюдение этих условий является основанием для получения согласия на изъятие и предоставление участка. Условия разрабатывают взаимосогласованно с землевладельцами, чьи земли изымают, и с теми, кому эти земли предоставляют.

К предложениям по условиям предоставления земельных участков относятся мероприятия:

по охране природы и окружающей среды, охране сельскохозяйственных угодий, защите земель от эрозии, заболачивания, загрязнения, засоления, иссушения; охране растительности, водных источников, атмосферы;

охране памятников культуры, истории; восстановлению нарушаемого производства; восстановлению нарушаемых транспортных связей (дорог, мостов, переездов, переправ и других сооружений);

ограничению прав землепользователей или собственника, которому предоставляется земельный участок, в интересах других землепользователей или государства (сервитуты, обременения) на основании нормативных актов.

**Предложения по установлению сервитутов.** Сервитутом называют право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитуты можно устанавливать для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и других потребностей, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута .

При проектировании землепользований несельскохозяйственных объектов намечают и устанавливают следующие постоянные (и частично временные) сервитуты:

проходы или проезды через земельный участок; использование земельного участка для ремонта коммунальных или индивидуальных инженерных, электрических и других линий и сетей;

размещение на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

проведение дренажных работ на земельном участке;

забор воды и водопой скота;

прогон скота через земельный участок;

сенокосение или пастьба скота на земельном участке в периоды, соответствующие местным условиям и обычаям, за исключением земель лесного фонда;

временного пользования земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ; свободного доступа к прибрежной полосе; другие сервитуты.

Сервитут устанавливают по соглашению между сторонами, и он подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на земельный участок.

При составлении проекта образования землепользования несельскохозяйственного объекта нужно выявить внешние связи объекта (транспортные и др.) и наметить сферу действия и содержание сервитутов, показав их на проектном плане.



**Разработка предложений по реорганизации нарушаемых землевладений и землепользований, их территории, производства и расселения.** В определенных случаях, когда проектируемое землепользование несельскохозяйственного объекта имеет большую площадь, протяженность, сложную конфигурацию, а из существующих землевладений и землепользователей изымают значительные площади, то появляются неудобно расположенные участки и другие недостатки, что требует внесения существенных изменений в сложившуюся организацию территории.

В таких случаях разрабатывают предложения по межхозяйственному землеустройству существующих хозяйств в целях упорядочения их землевладений и землепользований, нарушенных при размещении несельскохозяйственного объекта. Эти предложения имеют вид схемы (иногда — проекта) реорганизации землепользований на прилегающей территории (или в районе в целом). Одновременно разрабатывают предложения по внутрихозяйственному землеустройству сельскохозяйственных предприятий и дехканских хозяйств в новых границах.

Вместе с этим, если необходимо, намечают предложения о внесении изменений в организацию производства и расселения.

При проектировании землепользования несельскохозяйственных объектов рассматривают и оценивают различное их размещение. Лучший проектный вариант выбирают на основании сравнения технико-экономических показателей, которые рассчитывают при разработке составных частей проекта. При этом учитывают экономические, социальные, экологические и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории.

Технико-экономические показатели сравнения вариантов проекта размещения землепользования несельскохозяйственного объекта делят на основные и дополнительные.

**К дополнительным показателям относят:**

18. Затраты на предотвращение отрицательных последствий размещения участка и объекта.
19. Затраты на снятие и сохранение плодородного слоя почвы.
20. Затраты на землевание.
21. Затраты на рекультивацию.
22. Затраты на выполнение условий предоставления земельного участка.
23. Цена выкупаемой земли.
24. Размер земельного налога.
25. Размер арендной платы.
26. Другие затраты предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляются земли.
27. Всего затрат.

На основании расчетов, анализа и сравнения технико-экономических показателей вариантов проекта выбирают лучший из них.

Основным критерием, определяющим выбор лучшего проекта, варианта, следует считать наименьшие: общую площадь предоставляемых земель, площадь продуктивных угодий, воздействие па территорию и окружающую среду.

Проект образования землепользования несельскохозяйственного назначения состоит из графической части и пояснительной записки.

**К основным показателям относят:**

1. Площадь землепользования (предоставляемого участка) — всего, в том числе: пашни и многолетних насаждений, пастбищ, сенокосов.
2. Типы и подтипы почв по площади на пашне, под многолетними насаждениями, на кормовых угодьях.
3. Балл качественной оценки земель предоставляемых участков.
4. Потери сельскохозяйственного производства, пашни, кормовых угодий.
5. Нормальная урожайность сельскохозяйственных культур и садов.
6. Ежегодные потери валовой продукции, чистого дохода.
7. Затраты на возмещение убытков землевладельцев и землепользователей.
8. Упущенная выгода (ежегодно теряемый доход, продолжительность периода восстановления, коэффициент перерасчета, общий размер).
9. Число затрагиваемых землевладений и землепользований (сельскохозяйственные предприятия, дехканские хозяйства и др.).
10. Площадь, на которой требуется внесение изменений в существующие землевладения и землепользования (межхозяйственное землеустройство).
11. Число хозяйств и площадь, на которой требуется внутрихозяйственное землеустройство.
12. Затраты на землеустройство.
13. Площадь, с которой снимают плодородный слой почвы.
14. Площадь земель, подлежащих рекультивации (для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве и др.).
15. Площадь, улучшаемая землеванием.
16. Снижение потерь за счет землевания.
17. Всего потерь и затрат (пп. 4 + 7 + 8+12-16).

*Графическая часть* включает проектный план, на котором показывают:

существующую ситуацию и организацию территории; варианты размещения объекта и другие проектируемые элементы;

схему генерального плана промышленного предприятия; схему реорганизации существующих землевладений и землепользований (если необходимо);

схему внутрихозяйственного землеустройства хозяйств в новых границах (если они изменены).

В *пояснительной записке* к проекту освещают: сведения об объекте, для которого организуют землепользование;

сведения о составе и качестве земель, экспликацию земель по вариантам;

отрицательные последствия размещения объекта; проектные решения по составным частям проекта; технико-экономические показатели вариантов размещения и обоснования выбранного варианта;

материалы правового обоснования проекта.

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

- 1. В чем заключается межевание земельного участка?**
- 2. Какие составные части включает проект образования несельскохозяйственного землепользования?**
- 3. Какими способами определяют площадь испрашиваемого земельного участка?**
- 4. Как установить потери сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства и для чего их рассчитывают?**
- 5. Какие вопросы необходимо решить для изъятия и предоставления земельного участка?**



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)