

ФГБОУ ВО Омский ГАУ

Землеустроительный факультет

Выпускающая кафедра землеустройства

направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

профиль «Кадастр недвижимости»

Допускается к защите в ГЭК:

Зав. кафедрой: Л.Н. Гилёва Л.Н. Гилёва

ГЕРАСИМОВА СНЕЖАНА ВАСИЛЬЕВНА

**ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
ЧЕРЛАКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ЧЕРЛАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Руководитель: О.Н. Долматова О.Н. Долматова

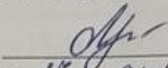
ОМСК 2023

ФГБОУ ВО Омский ГАУ

Землеустроительный факультет

направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры
профиль «Кадастр недвижимости»

Утверждаю:
Зав. кафедрой

 Л.Н. Гилёва
« 14 » апреля 2023 г.

**ЗАДАНИЕ
НА БАКАЛАВРСКУЮ РАБОТУ**

Герасимовой Снежаны Васильевны

1. Тема работы: Организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области

утверждена приказом по университету от «20» апреля 2023г. № 129/ст-5

2. Срок сдачи обучающимся законченной бакалаврской работы 21.06.2023

3. Исходные данные к бакалаврской работе: планово-картографическая основа М 1:500; градостроительный план, характеристика природно-климатических, социально-экономических условий объекта; справочная, научная и нормативная литература.

4. Содержание расчётно-пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов)

Реферат

Введение

Аналитический обзор литературы

1 Характеристика объекта

2 Анализ сложившейся организации использования земель с использованием САПР

3 Проектные предложения по совершенствованию организации использования земель

Заключение

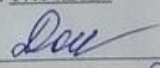
Список использованной литературы

5. Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей)

1. Схема организации использования земель.

2. Схема функционального зонирования территории.

6. Дата выдачи задания: 17.04.2023

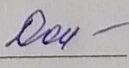
Руководитель:  О.Н. Долматова

Задание принял к исполнению  С.В. Герасимова

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование этапов дипломного проектирования	Срок выполнения этапов	Примечание
1	Разработка задания и программы на бакалаврскую работу	17.04.2023	5%
2	Изучение литературы по теме работы и написание аналитического обзора литературы	18.04. - 19.04.2023	12%
3	Написание 1 раздела «Характеристика объекта»	20.04. - 27.04.2023	10%
4	Написание 2 раздела «Анализ сложившейся организации использования земель с применением САПР»	28.04. - 07.05.2023	15%
5	Написание 3 раздела «Проектные предложения по совершенствованию организации использования земель»	08.05. - 10.05.2023	10%
6	Изготовление чертежей «Схема организации использования земель»; «Схема функционального зонирования территории»	11. 05. - 16.05.2023	15%
7	Написание Реферата, Введения, Заключения, оформление Списка использованной литературы	17.05. - 19.05.2023	10%
8	Доработка бакалаврской работы	20.05. - 20.06.2023	8%
9	Представление бакалаврской работы на кафедру землеустройства	21.06.2023	100%

Обучающийся-дипломник  С.В. Герасимова

Руководитель бакалаврской работы  О.Н. Долматова

**Администрация Черлакского
муниципального района**

Победы ул., д. 11, р.п. Черлак,
Черлакский район, Омская область,
646250, тел./факс 8 (38153) 21456 /
22846, E-mail: cherl@mr.omskportal.ru,
<http://cherl.omskportal.ru>

Ректору ФГБОУ ВО Омский ГАУ
О.В. Шумаковой

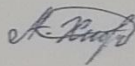
17.04.2013 № 46

На № _____ от _____

ЗАЯВКА

Прошу выполнить исследование в рамках разработки выпускной квалификационной работы обучающейся 4 курса землеустроительного факультета очной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Герасимовой Снежаны Васильевны на тему: «Организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области».

Главный специалист отдела по
архитектуре и строительству
администрации Черлакского
муниципального района
Омской области



А.В. Хныкина

**Администрация Черлакского
муниципального района**

Победы ул., д. 11, р.п. Черлак,
Черлакский район, Омская область,
646250, тел./факс 8 (38153) 21456 /
22846, E-mail: cherl@mr.omskportal.ru,
<http://cherl.omskportal.ru>

Ректору ФГБОУ ВО Омский ГАУ
О.В. Шумаковой

23.06.2023 № 79

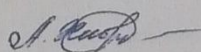
На № _____ от _____

СПРАВКА

о внедрении результатов исследования

Согласно заявке предприятия, обучающейся 4 курса землеустроительного факультета очной формы обучения по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Герасимовой Снежаны Васильевны, в рамках разработки выпускной квалификационной работы, были выполнены исследования по теме: «Организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области». Полученные результаты могут быть внедрены в производство.

Главный специалист отдела по
архитектуре и строительству
администрации Черлакского
муниципального района
Омской области



А.В. Хныкина

СОДЕРЖАНИЕ

Реферат.....	7
Введение.....	8
Аналитический обзор литературы.....	10
1 Характеристика объекта.....	16
1.1 Общие сведения.....	16
1.2 Характеристика природно-климатических условий.....	18
1.3 Характеристика социально-экономических условий.....	21
1.4 Характеристика землеустроительного обеспечения организации использования территории.....	25
2 Анализ сложившейся организации использования земель с применением САПР.....	28
2.1 Анализ правового состояния использования земель.....	28
2.2 Анализ экологического состояния использования земель.....	30
2.3 Анализ социально-экономического состояния использования земель.....	38
2.4 Формирование территориальных зон городского поселения с применением САПР.....	48
3 Проектные предложения по совершенствованию организации использования земель.....	57
3.1 Совершенствование организации использования земель.....	57
3.2 Экономическое обоснование проектных предложений.....	60
Заключение.....	77
Список использованной литературы.....	80
Приложения.....	87

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа на тему «Организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области» выполнена в соответствии с заданием и программой на проектирование и включает графическую и текстовую части.

Текстовая часть представлена 79 страницами, содержит 24 таблицы, 14 рисунков, 2 формулы. Выпускная квалификационная работа включает 40 источников литературы, в том числе 2 иностранных.

Графическая часть представлена двумя чертежами:

- 1) схемой организации использования земель;
- 2) схемой функционального зонирования территории.

В работе проанализирована характеристика объекта исследования, природно-климатических и социально-экономических условий, проведена оценка сложившегося состояния использования земель в границах городского поселения, разработаны проектные предложения по совершенствованию организации использования земель.

Ключевые слова: городское поселение, организация использования земель, оценка экологического состояния, оценка социально-экономического состояния, правовой режим, функциональное зонирование, САПР, совершенствование организации использования земель, проектные предложения, экономическое обоснование проектных предложений.

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день первостепенной целью земельного законодательства является рациональное использование земли, ее разумное использование, при котором учитываются все полезные взаимодействия земли с другими факторами природы и в тоже время обеспечивается достижение максимальной эффективности землепользования, а именно получение экономической выгоды.

При рассмотрении вопроса организации использования земель на территории Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района были изучены научные труды ученых по проблемам рационального и эффективного регулирования, использования земель и застройки территории объектами недвижимости: Д.В. Антропова [3], В.Г. Брыжко [4], С.Н. Волкова [5], Л.Н. Гилёвой [8], Е.В. Дебревой [11], О.Н. Долматовой [12, 13, 15], А.В. Калачева [18], С.Ю. Комаровой [20], О.И. Малыгиной [22], А.А. Мурашевой [38], В.С. Наумова [24], М.Е. Первухиной [28], М.А. Подковыровой [29], Ю.М. Рогатнева [20], В.Н. Хлыстуна [38] и других. В ходе исследования были изучены и обобщены теоретические и концептуальные научные положения, содержащиеся в научных работах.

Цель выпускной квалификационной работы – организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области и разработка предложений по ее совершенствованию и перспективному развитию.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- проанализировать характеристику и сложившиеся природные и социально-экономические условия Черлакского городского поселения;
- выполнить анализ сложившегося состояние использования земель с применением САПР;
- разработать проектные предложения по совершенствованию

организации использования земель.

Объектом исследования работы является территория Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области.

Предметом исследования выступает организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области.

Выпускная квалификационная работа состоит из реферата, введения, аналитического обзора литературы, трех разделов, заключения, списка использования литературы и приложений.

В первом разделе выполнен анализ характеристики объекта исследования, ее природно-климатических и социально-экономических условий, проанализирована характеристика землеустроительного обеспечения организации использования территории.

Во втором – проанализирована сложившаяся организация использования земель с использованием САПР: проведен анализ правового, экологического состояния и социально-экономического использования земель, сформированы территориальные зоны городского поселения с применением САПР.

В третьем разделе рассмотрены проектные предложения по совершенствованию организации использования земель городского поселения.

Для написания выпускной квалификационной работы использованы следующие исходные материалы: градостроительного зонирования территории, материалы почвенного обследования, Генеральный план, правила землепользования и застройки, характеристика природно-климатических, социально-экономических условий объекта; справочная, научная и нормативная литература.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

В настоящее время все большее значение приобретают вопросы рационального использования земельных ресурсов, которые рассматриваются в различных аспектах. Основные направления имеют исследования закономерностей использования земельных ресурсов в сфере производства, однако, не менее важным, в современных условиях, становятся закономерности использования земли как природного ресурса и объекта хозяйственной деятельности человека [25].

Для целей организации использования земель населенных пунктов предлагаются мероприятия по формированию устойчивого развития территории. Исследование охватывает все виды деятельности, связанные с управлением земельными и природными ресурсами, необходимыми для достижения устойчивого развития исследуемой территории.

В научной статье академик С.Н. Волков «Землеустроительное обеспечение перехода от категорий земель к территориальному зонированию в Российской Федерации» указал на проблемы, связанные с проведением сельскохозяйственного зонирования территории в части перехода от деления на категории к территориальному зонированию. Однако опыт выполнения пилотных проектов по зонированию территории муниципальных образований выявил ряд трудностей, среди которых отсутствие доброкачественного планово-картографического материала, отсутствие границ сельских поселений в муниципальных районах (около 70%), отсутствие надлежащего учета земель, незаконченные кадастровые работы по постановке земельных участков сельскохозяйственного назначения на кадастровый учет, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья и охранные зоны в муниципальных районах не выделялись, отсутствие актуальных данных почвенных и геоботанических обследований, проектов внутрихозяйственного землеустройства, данные агрохимслужбы охватывают 50-75% пашни. Академик указывает на необходимость осуществления

глубоких научных проработок и комплекса землеустроительных работ, требующих больших инвестиций в масштабах всей [5].

В учебном пособии Ю.М. Рогатнева, М.Н. Веселовой, Т.А. Филипповой и И.В. Хоречко «Актуальные проблемы землеустройства и кадастров» раскрываются вопросы современного состояния и использования земли и недвижимости, совершенствования земельных отношений; проблемы развития управления земельными ресурсами, землеустройства, кадастра объектов недвижимости, мониторинга земель. Показано состояние землеустроительной науки и образования в Западной Сибири на фоне их развития в целом в России. Авторы утверждают, что в последние годы государственная составляющая землеустройства резко сократилась и продолжает сокращаться как по масштабам, так и по широте содержания. Государственное землеустройство перестает быть механизмом государственного управления земельными ресурсами. Оно становится регистратором и информатором происходящих изменений в системе землепользования и земельных отношений [2].

В учебном пособии Н.В. Ковальчик, Д.Е. Ковальчик рассматриваются основные теоретические и методологические вопросы земельного права Республики Беларусь, принципы правового регулирования земельных отношений, основы государственного управления землями, правовая охрана земель, меры ответственности за нарушение земельного законодательства, особенности правового регулирования земельных отношений на землях отдельных категорий. Внимание уделено аспектам структуры земельного права, правового обеспечения государственного регулирования и управления в сфере использования и охраны земель. Подробно раскрываются особенности правового режима земель отдельных категорий на основе нормативных правовых актов земельного и смежного законодательства [19].

Авторы В.Г. Брыжко и Д.С. Борисов рассматривают зонирование со стороны организация рационального использования земли, которая зависит от многих мероприятий. Для этого используют специальные

картографические, инженерно-технические, инвентаризационные работы связанные между собой не только по изучению состояния земель, а также по организации территории, включая установление границ объектов землеустройства на местности, выполняемых в соответствии с установленной процедурой и нацеленных на обеспечение рационального землепользования, охраны земель и других природных ресурсов, создания благоприятной окружающей среды, улучшения естественных и антропогенных ландшафтов [4].

Деятельность по развитию территорий городов и иных поселений осуществляется в виде территориального планирования, функционального зонирования и других мероприятий. Территориальному планированию придается особое значение, поскольку оно позволяет осуществить управляемое развитие населенных территорий.

М.А. Сулин в учебном пособии по землеустройству указывает, что в соответствии с Градостроительным кодексом РФ территориальное планирование должно быть направлено на комплексное использование социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с их ресурсным потенциалом, а также в территориальном обосновании энергетических систем, объектов транспорта, путей сообщения, упорядочения границ каких-либо территорий и их зонирования по характеру использования. Одним из мероприятий земельной реформы в России явилось формирование землепользований сельских населенных пунктов в качестве самостоятельных административно-хозяйственных структур [36].

А.В. Калачёв отмечает, что устойчивое социально-экономическое развитие территорий городских поселений невозможно без эффективного функционирования объектов социальной сферы и инженерной инфраструктуры, которая составляет основу организации пространственного размещения жилой застройки объектов городского хозяйства и социальной сферы на территории поселения. Особое значение для создания комфортной

среды проживания имеет формирование городского ландшафта и пейзажа. Благоприятный городской ландшафт способствует привлечению в город деловых людей и туристов. Следствиями неэффективной организации территории поселения могут быть, например, усложнение транспортных связей, удлинение инженерных коммуникаций, близость экологически вредных производств к жилым районам, недостаточность зеленых массивов в городской черте. Во многих городских поселениях исторически сложившийся центр остается менее благоприятным для жизни, чем новые микрорайоны. Соответственно все эти и некоторые другие факторы влияют на цену земельных участков [18].

В учебнике И.В. Кукина, И.Г. Федченко, Я.В. Чуй говорится, что в проектах планировки и застройки городов и других поселений для создания взаимоувязанной планировочной структуры должно быть обеспечено зонирование территории по видам ее использования с выделением территориальных зон, которые зависят от процесса жизни и воспроизводства населения. Итогом совершенствования организации земель населенного пункта является схема землеустройства [21].

В пособии О.И. Малыгина говорится о необходимости и целесообразности применения автоматизированных систем проектирования в землеустройстве, которое обусловлено следующими причинами: научно-техническим прогрессом в области геодезии и картографии, землеустройстве, основанных на автоматизированных и геоинформационных технологиях; потребности в землеустроительных работах в ходе земельных преобразований существенно возрастают, что связано с реорганизацией землевладений, перераспределением земель, отводами земельных участков юридическим и физическим лицам, активизацией земельного оборота [22].

В научной статье Т.В. Папаскири рассматривает концепцию системы автоматизированного землеустроительного проектирования (САЗПР). Рассмотрены методические подходы, структура и построение САЗПР и ее информационное, организационное и функциональное обеспечение.

Сформулированы и обоснованы общие теоретические принципы и методологические положения по созданию САЗПР. В САЗПР должна быть осуществлена единая система решений, которая полностью задействует ресурсы и потенциальные источники повышения качества управления и улучшения организации сельскохозяйственного производства и труда[27].

Е.В. Ефремова в учебном пособии показывает как возросла потребность в землеустроительных проектах в настоящее время и достигла критической отметки, так как длительный период времени практически все работы, связанные именно с землеустроительным проектированием, отсутствовали, носили бессистемный характер, а отсутствие государственной поддержки привело к ликвидации всей системы проектно-изыскательских и научно-исследовательских организаций в сфере землеустройства и, как следствие, регулярности проведения землеустроительных работ. Фактически длительный период времени отсутствуют работы по разработке схем землеустройства. Во многих населенных пунктах больших и маленьких до сих пор остро стоит вопрос об отсутствии землеустроительной документации. Многие документы, разрабатываемые на территории (схемы территориального планирования, правила землепользования и застройки и др.) с точки зрения землеустройства носят формальный характер, не соответствуют уровню современной землеустроительной науки и эффективному землепользованию [1].

В статье О.Н. Долматовой и С.В. Кирихкеснер «Анализ правового использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области». Рассматривается правовое использование земель городского поселения: по категориям, угодьям, формам собственности. В Черлакском городском поселении преобладающими по площади являются земли сельскохозяйственного назначения, в их составе сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Эта работа содержит в себе полный, структурированный анализ состояния правового использования земель [12].

Авторы Е.В. Дербенева, Т.М. Полушкина делятся опытом сравнительного анализа зарубежной и отечественной организации использования сельскохозяйственных земель. В статье был проведен анализ опыта организации использования сельскохозяйственных земель Германия, Франция, Италия, Дания, США, Япония и России. Анализируя данный опыт, авторы приходят к выводу, что в отечественном законодательстве уже учтены некоторые положения из зарубежного опыта регулирования использования и оборота сельскохозяйственных земель [11].

Современное состояние землепользования и управления земельными ресурсами в Республике Таджикистан даны в статье автора Паёми Донишгоњи Миллии Толикистон, где представлено правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую [35].

Автор I. Kherigi рассматривает вопросы установление границ муниципальных образований. Автор сконцентрирован на том, что утвержденные законами границы не соответствуют границам, установленным на местности, из-за чего возникают конфликты между муниципалитетами по вопросу управления территориями [40].

Из вышесказанного следует, что тема организации использования земли разносторонне освещена в учебных пособиях научных статьях и монографических исследованиях многих отечественных и зарубежных авторов. При изучении литературы также были закреплены знания в области землеустройства, градостроительства. Материал, изученный в процессе аналитического обзора литературы, позволит наполнить содержание квалификационной работы мнениями отечественных ученых и производителей.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Черлакское городское поселение является административным центром Черлакского муниципального района Омской области, которое было основано в 1720 году. На востоке Черлакское городское поселение граничит с Елизаветинским сельским поселением, на севере и северо-востоке – с Краснооктябрьским сельским поселением, а на западе с Нововаршавским муниципальным районом(рисунок 1.1).

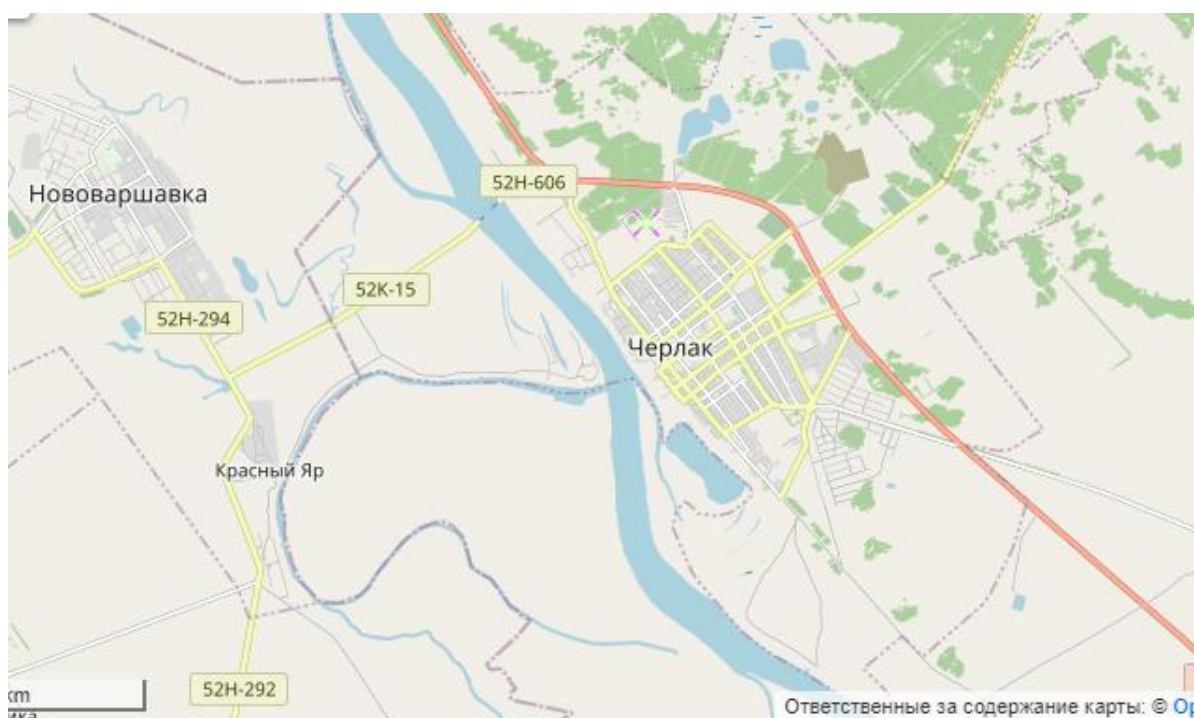


Рисунок 1.1 – Местоположение Черлакского городского поселения

В границах поселения с юга на север протекает река Иртыш. Территория поселения состоит из рабочего поселка Черлак. Площадь Черлакского городского поселения составляет 4859,51 га, что составляет 1,15 % от территории Черлакского муниципального района. Расстояние до административного центра Омской области города Омск составляет 140 км. Рабочий поселок Черлак находится на расстоянии 50 км от ближайшей железнодорожной станции «Черлак». По территории поселения проходит

федеральная автомобильная трасса М38 Омск-Черлак до границы с Республикой Казахстан. На территории Черлакского городского поселения разведено единственное в Омской области месторождение гончарных глин – Черлакское, с запасами 13 тыс. м³. Расположено месторождение в 0,4 км южнее р.п. Черлак [6].

В 1925 году вошёл в состав Петропавловского уезда. В 1929 году передан в состав Сибирского края, где стал районным центром Черлакского района Омского округа. Статус посёлка городского типа Черлак получил в 1947 году [24].

Таблица 1.1. – Общая характеристика Черлакского городского поселения

Характеристика	Показатели
Общая площадь городского поселения, га	4859,51
Количество администраций, ед.	1
Численность населения на 01.01.2022 г., чел.	10 429
Плотность населения, чел./кв. м	8
Расстояние до областного центра (г. Омска), км	140

Из таблицы следует, что численность населения Черлакского городского поселения составляет 10429 человек это 8 чел./кв.м с общей площадью городского поселения 4859,51 га. В границах городского поселения расположена одна администрация, удаленность Черлакского городского поселения от г. Омска составляет 140 км.

В соответствии с генеральным планом в Черлакском городском поселении выделены следующие территориальные зоны:

- жилая зона – 302,25 га;
- общественно-деловая – 51,14 га;
- производственная – 103,71 га, представлена землями промышленных предприятий и коммунально-складских застройки;
- сельскохозяйственного использования – 457,40 га;

- инженерной и транспортной инфраструктуры – 17,82 га;
- рекреационного назначения – 27,46 га;
- специального назначения – 7,14 га.

Наименьшую площадь занимает зона специального назначения 7,14 га, а наибольшую площадь поселения занимает зона сельскохозяйственного использования 457,40 га.

Жилищный фонд Черлакского городского поселения представлен одноэтажными индивидуальными жилыми домами с приквартирными участками и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Внешние транспортно-экономические связи осуществляются автомобильным транспортом по дороге федерального значения Омск-Казахстан. Ближайший речной порт и аэродром находятся в городе Омске.

1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Климат рассматриваемой территории континентальный, в любой сезон года возможны резкие изменения температуры воздуха, переход от тепла к холоду и наоборот.

Общая неустойчивость климата объясняется беспрепятственным проникновением арктических холодных масс воздуха с запада и сухих из Казахстана и Средней Азии. График ветров объекта исследования представлен на рисунке 1.2.

С ▼ Северный	С-В ▲ Северо-Вост...	В ◀ Восточный	Ю-В ▶ Юго-Восточный	Ю ▲ Южный	Ю-З ◀ Юго-Западный	З ▶ Западный	С-З ▲ Северо-Запа...
9.3%	7.4%	8.6%	7%	15.1%	19.9%	21.1%	11.6%

Рисунок 1.2 – График ветров

По данным рисунка 1.2 можно сделать вывод, что преобладающим ветром является западный.

Самым холодным месяцем является январь со среднемесячной

температурой воздуха минус 18,8°C и абсолютным минимумом минус 44°C. Самым теплым месяцем является июль, со средней максимальной температурой воздуха +26,1°C и абсолютным максимумом +40°C [25]. Климатический график Черлакского муниципального района, где расположено Черлакское городское поселение представлен на рисунке 1.3.

	Январь	Февраль	март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Средний температура (°C)	-17	-14.1	-6	5	13.2	19	20.1	18.3	12	3.6	-5.8	-12.9
минимум температура (°C)	-20.8	-18.2	-10.8	-1.4	6	12.9	14.7	12.7	7.1	-0.1	-8.8	-16.4
максимум температура (°C)	-13.8	-10.9	-2.3	10.4	18.6	23.6	24.5	22.8	16.4	7	-3.2	-10
Норма осадков (мм)	19	15	21	27	32	48	70	54	34	32	31	26
Влажность(%)	81%	82%	80%	58%	49%	55%	61%	60%	58%	68%	79%	82%
Дождливые дни (Д)	4	4	4	5	6	7	8	7	6	6	6	6
долгота дня (часы)	2.3	3.4	5.9	9.9	12.4	13.2	12.2	10.6	8.3	5.5	3.2	2.1

Рисунок 1.3 – Климатический график Черлакского городского поселения

На рисунке представлена температура в зависимости от каждого месяца в течение года, максимальная и минимальная температура, норма осадков в каждом месяце в течении года показывает, что больше всего дождливых дней и осадков приходится на июль месяц (70 мм), а вот самыми влажными месяцами в году являются декабрь и февраль, долгота дня составляет 13,2 часа (июнь), что в частности влияет на вегетационный период на территории поселения.

Территория Черлакского городского поселения представляет собой слабоволнистую равнину, поселение расположено вблизи поймы реки Иртыш. Река Иртыш относится к типу равнинных и имеет преимущественно снеговое питание, и по характеру распределения стока внутри года относится к типу рек с выраженным весенним половодьем. Продолжительность половодья на реке Иртыш от 3 до 3,5 месяцев. Наибольший уровень половодья наступает в среднем во второй половине мая - первых числах июня.

В Черлаке наблюдаются некоторые сезонные колебания месячного количества дождевых осадков. Атмосферные осадки на земной поверхности

распределяются очень неравномерно. Большая часть осадков выпадает в теплое время года (IV-X) - 279 мм. В холодный период года (XI-III) сумма осадков составляет 82 мм [25].

Рассмотрим вероятность выпадения осадков на рисунке 1.4.

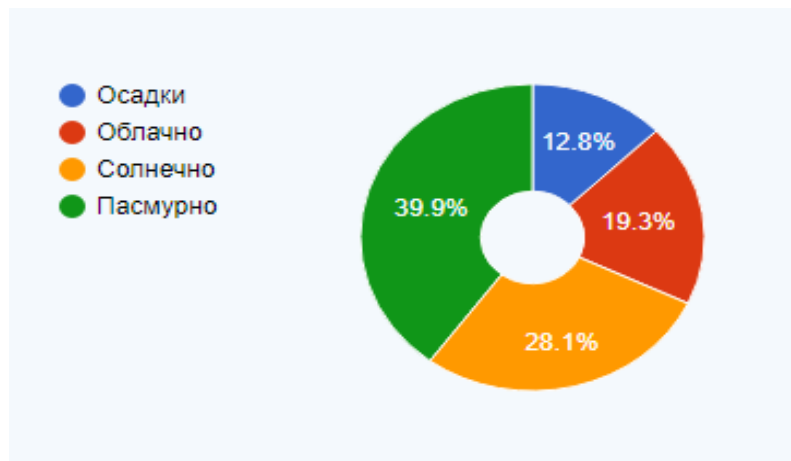


Рисунок 1.4 – Вероятность выпадения осадков

Из рисунка следует, что в Черлакском городском поселении преобладают пасмурные дни (39,9%), а выпадение осадков составляет всего 12,8%.

Территория городского поселения находится в лесостепной зоне. Встречаются разные жизненные формы растений: деревья, кустарники, кустарнички и травы. Лесные колки в основном берёзовые, хотя встречаются и смешанные (берёза и осина).

На основании данных приведенных выше, рельеф Черлакского городского поселения имеет плоскоравнинный характер, слегка волнистый. Почвенный покров поселения в большей части представлен лугово-черноземными. Климат типично континентальный. В целом погодные условия для жителей поселка благоприятные, такие особенности климата вызваны географическим положением территории Черлакского г.п., способного быстро нагреваться днём и летом и столь же быстро охлаждаться ночью и зимой.

1.3 ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

На демографические прогнозы опирается планирование всего народного хозяйства: производство товаров и услуг, жилищное и коммунальное хозяйство, трудовые ресурсы, подготовка кадров специалистов, наличие школ и детских дошкольных учреждений, строительство дорог и транспортных средств, объектов инженерной инфраструктуры и многое другое.

Характеристика существующей демографической ситуации и прогноз численности населения Черлакского городского поселения на расчетный срок производились на основе данных Администрации Черлакского городского поселения на 1 января 2023 года[31].

Численность населения Черлакского городского поселения на 01.01.2023 г. составляет 10 429 человек. Динамика численности населения поселка представлена на рисунке 1.5.

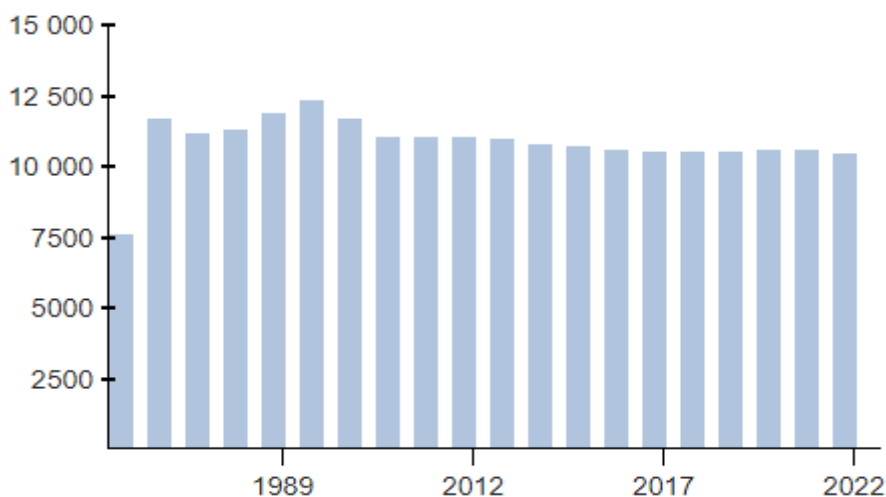


Рисунок 1.5 – Динамика численности населения Черлакского городского поселения

По данным, представленным на рисунке 1.5 можно сделать вывод о том, что с 1989 года численность населения с каждым годом убывает и к 2022 году численность уменьшилась на 1771 человека и составила

10429 человек. Численность населения либо сокращается, либо растет только за счет притока иммигрантов. Причинами могут стать позднее вступление в брак, позднее рождение ребёнка. Рождаемость и смертность росла очень быстро в связи с ухудшением условий жизни.

Национальная структура населения Черлакского городского поселения показана на рисунке 1.6. Исходя из национальной структуры можно сделать вывод, что наибольшую часть поселения представляют русские - 76%, немцы занимают 11%.

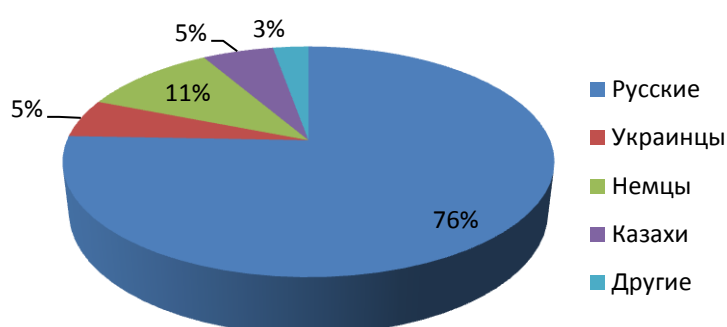


Рисунок 1.6 – Национальная структура Черлакского городского поселения

На территории городского поселения функционируют четыре образовательных учреждения дошкольного образования. Данные об образовательных учреждениях дошкольного образования представлены в таблице 1.3

Таблица 1.3– Сведения об образовательных учреждениях дошкольного образования г.п. Черлак

Юридическое название учреждения	Фактический адрес	Площадь, м ²
МБДОУ «Черлакский детский сад №1»	ул. Почтовая, 18	362,2
МБДОУ «Черлакский детский сад №2»	ул. 40 лет Октября, 99	2248,9
МБДОУ «Черлакский детский сад №7»	ул. Мельникова, 104	993,47
МБДОУ «Черлакский детский сад №9»	ул. Коммунистическая, 44	927,7

Вместимость из каждой существующих дошкольных образовательных учреждений составляет 120-180 мест. Мест в дошкольных образовательных учреждениях достаточно. Вопрос о перезаполнении детских садов не стоит, строительство новых детских садов не предусмотрено.

На территории Черлакского городского поселения действуют две средние общеобразовательные школы и одна муниципальная гимназия, так же в поселке строится начальная школа на 250 учеников.

Учреждение здравоохранения на территории Черлакского городского поселения представлено бюджетным учреждением здравоохранения Омской области «Черлакская центральная районная больница». Учреждения культурно-просветительского характера представлены домом культуры общей вместимостью 120 мест, и библиотекой с книжным фондом на 10000 томов. Объекты внешкольного образования на территории Черлакского городского поселения представлены МОУ ДОД «Дом детского творчества», МОУ ДОД «Детская художественная школа», а так же МБОУ ДОЛ «Детский оздоровительно-образовательный физкультурно-спортивный центр». Предприятия торговли представлены промышленно-продуктовыми магазинами и торговыми центрами.

Наибольшую часть доли постоянного населения Черлакского городского поселения составляют лица трудоспособного возраста, составляющие экономически активную часть населения.

По информации Министерства экономики Омской области, в рейтинге районов по основным показателям социально-экономического развития Черлакский район на 18-м месте среди 33-х муниципальных образований. При этом, три года назад район занимал четвертую строчку[23].

Одной из сильных сторон по развитию является:

- 1) сельское хозяйство;
- 2) развитая спортивная инфраструктура, высокая организация профессионального и массового спорта;

- 3) богатое культурно-историческое наследие;
- 4) развитие малого бизнеса также является «точкой роста».

Но данные комплексной оценки эффективности муниципалитетов показывают, что в последние годы Черлакское городское поселение сохраняет стабильно низкие значения по целому ряду показателей. Это и валовый сбор зерна, и отрицательная динамика в животноводстве.

Эксперты районной администрации считают, что если район не будет предметно и целенаправленно заниматься сельскохозяйственной переработкой, то постепенно растеряет и трудовые ресурсы. Подтверждением тому – миграционная убыль населения в два процента.

Развитие малого бизнеса также является «точкой роста» для села. Уже сейчас этот сектор предпринимательства обеспечивает 10 процентов поступлений в местную администрацию. К категории малого предпринимательства Черлакского района отнесены 667 действующих субъектов, в том числе 543 индивидуальных предпринимателя.

На территории Черлакского городского поселения находится ООО «Черлакский мясокомбинат», основным видом деятельности является заготовка и переработка мясной продукции и продуктов ее переработки.

Основная часть населения занята в сельском и лесном хозяйстве. ГУ Омской области «Черлакский Лесхоз» осуществляет лесохозяйственные работы, в частности: лесовосстановление, заготовку и переработку древесины.

Строительная промышленность городского поселения представлена «Черлакское ДРСУ». Основная функция данной организации – ремонт и содержание дорог областного и федерального значения, кроме того, оказывает услуги населению.

В Черлакском городском поселении отсутствуют крупные «бюджетообразующие» промышленные предприятия. Сдерживающими факторами развития промышленности является недостаток сырьевой базы, низкая конкурентоспособность выпускаемой продукции, износ

оборудования, отсутствие рынков сбыта, вследствие не планомерной маркетинговой политики на предприятиях промышленного производства.

В целях повышения уровня промышленного и сельскохозяйственного производства, улучшения социально-экономической обстановки в поселении необходимо проведение следующих основных мероприятий:

- поддержка развития существующих предприятий (экономическая, информационная, инвестиционная);

- формирование экономических условий, обеспечивающих эффективное развитие промышленных предприятий;

- техническое перевооружение и модернизация действующих производств, внедрение новых технологий, повышающих конкурентоспособность продукции;

- создание благоприятного инвестиционного климата с целью привлечения инвестиций в развитие промышленности поселения с использованием форм государственной поддержки;

- расширение рынков сырья и сбыта производимой в поселении продукции, в том числе за счет освоения новых региональных рынков.

Исходя из вышеизложенного, в целом социально-экономических условия Черлакского городского поселения являются благоприятными для эффективного, благоприятного развития качества жизни населения.

1.4 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Землеустроительная документация – это документы (прогнозы, схемы, проекты, технико-экономические расчеты и обоснования, другие материалы), полученные в результате проведения землеустройства и отражающие выполнение различных землеустроительных действий, а также обеспечивающие в ходе осуществления намеченных мероприятий организацию рационального использования и охраны земли на территории страны, субъектов Федерации,

муниципальных и иных административно-территориальных образований, конкретных землевладений, землепользовании и земельных участков.

Территориальное планирование городского поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития Черлакского городского поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

К землеустроительной документации Черлакского городского поселения можно отнести:

- Генеральный план Черлакского городского поселения [6];
- Правила землепользования и застройки Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области[26].

Кадастровая изученность территории представляет собой кадастровую деятельность, объединяющую в единую систему регламентированные мероприятия по оформлению (формированию) участков земли с целью установления их особых свойств, признаков и характеристик.

Генеральный план поселения является документом территориального планирования, основными задачами которого является подготовка предложений:

- по определению границ населенного пункта, входящего в состав Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области;
- по определению границ зон с особыми условиями использования территорий, а также границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- по развитию объектов и сетей инженерно-технического обеспечения федерального, областного и местного значения городского поселения;
- по определению границ планируемого размещения объектов

транспортной инфраструктуры федерального, областного и местного значения;

- по размещению объектов капитального строительства, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления городского поселения;

- по границам земель рекреационного назначения и размещения объектов отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности;

- по развитию автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах городского поселения.

Для решения данных задач в Генеральном плане Черлакского городского поселения входящего в состав Черлакского муниципального района Омской области определены:

- перспективная численность населенного пункта р.п. Черлак;
- планируемый территориальный рост населенного пункта р.п. Черлак;
- предложения по культурно-бытовому обслуживанию населения;
- перспективные места размещения и развития производства, зон отдыха и туризма.

Развитие планировочной структуры Черлакского городского поселения и проектное функциональное зонирование территории показаны на Карте планируемого размещения объектов местного значения поселения.

При выборе площадок под размещение промышленных объектов, объектов сельскохозяйственного производства, объектов культурно-бытового обслуживания населения и нового жилищного строительства необходимо провести инженерно-геологические изыскания и обследования, по результатам которых проектные решения генерального плана могут уточняться и корректироваться на последующих стадиях проектирования.

2 АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ САПР

2.1 АНАЛИЗ ПРАВОВОГО СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Классификация земель по категориям основана на правовом положении, что категория – это часть земель Российской Федерации, которая используется по основному целевому назначению. Целевое назначение земель – это порядок, условия и возможный вид эксплуатации земель для конкретных целей. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на 7 категорий земель [17]. Общая площадь территории Черлакского городского поселения Черлакского района Омской области на 1 января 2023 года составила 4859,51 га [6]. На территории Черлакского городского поселения выделена одна категория земель – земли населенных пунктов. Распределение земель Черлакского городского поселения по угодьям представлено в таблице 2.1

Таблица 2.1 – Распределение земель по угодьям

Виды угодий	Площадь	
	га	%
Сельскохозяйственные угодья всего, из них:	2465,51	50,73
- пашня	811,29	16,69
- залежь	-	-
- сенокос	353,82	7,28
- пастбище	1241,93	25,54
- многолетние насаждения	12,37	0,25
Под лесом	466,8	9,60
Древесно-кустарниковая растительность	114,3	2,35
Болота	-	-
Под водой	565,15	11,61

Окончание таблицы 2.1

Виды угодий	Площадь	
	га	%
Земли застройки	1196,75	24,62
Под дорогами	94,5	1,94
Прочие земли	2,6	0,03
Всего земель	4859,51	100,0

По данным таблицы 2.1 сельскохозяйственные угодья занимают наибольшую площадь – 50,73% (в том числе пашни – 16,69%, сенокосов – 7,28%, пастбищ – 25,54%), лесные земли – 9,6%, под древесно-кустарниковой растительностью – 2,35%, под водными объектами – 11,61%, земли застройки – 24,62%, под дорогами – 94,5%, болота, прочие земли – 0,03%.

Наибольший удельный вес в структуре земель Черлакского городского поселения приходится на сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 893,93 га, в том числе пашня – 638,76 га, сенокосы – 68,03 га, пастбища – 176,82 га, залежи – 3,58 га, многолетние насаждения – 9,74 га.

Распределение земель на 01.01.2023 год в Черлакском городском поселении по формам собственности представлено в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Распределение земель по формам собственности

Общая площадь, га	Частная собственность, га		Государственная и муниципальная собственность, га
	граждан	юридических лиц	
4859,51	2575,54	388,76	1895,21

В собственности граждан находится 2575,54 га, что составляет 53% от площади городского поселения, в собственности юридических лиц находится 388,76 га, что составляет 8%, в государственной и муниципальной собственности находится 1895,21 га – 39%.

В соответствии с п. 3 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и границы населенных пунктов [17]. Таким

образом, все контура многоконтурного земельного участка или участки, входящие в составе единого землепользования, должны располагаться на территории одного муниципального образования (населенного пункта).

2.2 АНАЛИЗ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

На современном этапе следует учитывать экологические свойства земли. Сложившейся ситуацией с состоянием земельных ресурсов вызвана объективная потребность рассмотрения земли как особого производственного ресурса. Истощение земельных ресурсов, которое не ограничивается только почвенным плодородием, приводит к глобальным процессам деградации природной среды. Поэтому процесс использования земли должен быть не производственно-потребительским, а балансово-экологическим, основанным на принципе равновесного природопользования, когда нагрузка на природные системы, в том числе земельные, не превышает самовосстановительного потенциала.

Экологическая оценка – это определение степени пригодности (благоприятности) природно-ландшафтных условий территории. Оценка состояния городской среды основывается на соответствующих формах, стандартах и статистических показателях. Состояние окружающей среды определяется санитарно-гигиеническими, экологическими и социально-экономическими регламентами [19].

Оценка экологического состояния земель предполагает выявление сложившейся на территории Черлакского городского поселения экологической ситуации. Оценка выполняется на основе анализа основных составляющих компонентов земельных угодий: почв, растительности, грунтовых вод и других.

Основные показатели экологического состояния:

– степень проявления ветровой и водной эрозии;

- степень засоления;
- степень заболачивания;
- содержание гумуса в почве;
- мощность гумусового горизонта;
- глубина залегания грунтовых вод;
- степень минерализации грунтовых вод.

В зависимости от степени интенсивности проявления природных, антропогенных и деградационных процессов экологическое состояние земель оценивается как:

- удовлетворительное;
- слабой экологической напряженности;
- средней экологической напряженности;
- сильной экологической напряженности;
- кризисное;
- критическое.

Анализ экологического состояния использования земель выполнен по методике Л.В. Юшкевича, И.В. Хоречко, А.В. Литвиновой «Оценка экологического состояния земель» [39]. Оценка экологического состояния земель дает возможность установить производительный потенциал земельных угодий, нормы, правила использования земли как природного ресурса.

Оценка экологического состояния использования земель предполагает выявление сложившейся на территории Черлакского городского поселения Черлакского района экологической ситуации. Оценка выполняется на основе анализа основных составляющих компонентов земельных угодий: почв, растительности и грунтовых вод. Целью оценки экологического состояния земель является выявление фактического (сложившегося) состояния использования земель.

Природные условия зоны способствуют развитию черноземов обыкновенных, лугово-чернозёмных, луговых почв, солонцов и

аллювиально-луговых почв.

Для определения экологического состояния земель Черлакского городского поселения проведен анализ почв представленных в приложении (В, Г, Д).

Оценка почв по содержанию гумуса показала, что 3062,37 га земель средней экологической напряженности, 1301,03 га – слабой экологической напряженности.

Анализируя данные таблиц можно сделать вывод, что на территории Черлакского городского поселения экологическое состояние ландшафтов представлено слабой, сильной, средней и удовлетворительной степенью экологической напряженности. Для экологического анализа приведена таблица 2.3. Распределения земель по видам экологической напряженности.

Таблица 2.3 – Распределение земель по видам экологической напряженности

Степень экологической напряженности	Площадь, га	%
Сильная	285,17	6
Средняя	1802,4	37
Слабая	2771,94	57

Из приведенной таблицы следует, что наибольший удельный вес занимают земли слабой экологической напряженности – 57%, земли средней экологической напряженности – 37%, земли сильной экологической напряженности – 6 %, критического и кризисного экологического состояния на территории городского поселения не выявлено.

Земля в сельскохозяйственном производстве выступает основным специфическим ресурсом, который становится определяющим при производстве конкурентоспособного сельскохозяйственного сырья для производства продукции и продуктов питания [9].

Проведенный анализ экологического состояния земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области

показал, что следует провести совершенствовании организации использования земель в виде запланированных почво-защитных, культурно-технических и других мероприятий.

В соответствии с методикой разработанной кафедрой землеустройства выделяются следующие ландшафтно-экологические зоны, которые представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Ландшафтно-экологические зоны и их характеристики

Ландшафтно-экологическая зона	Характеристика зоны	Площадь	
		га	%
Интенсивного сельскохозяйственного использования	Земельные угодья используются для ведения любого производства в системном использовании, допускается любая специализация сельскохозяйственного производства, применяемая для данной зоны.	15,12	0,59
С ограничениями в использовании	Общий режим использования – ограниченный, регулируемый. Ограничения, связанные с эколого-хозяйственным состоянием земель, с заказным использованием земель, с охотопользованием.	54,47	2,52
Санитарно-защитная (охранная)	Создается вокруг объектов утилизации, промышленных объектов, складов, животноводческих ферм, нефтебаз и др. Общий режим использования – ограниченный регулируемый: вокруг населенных пунктов, вокруг объектов утилизации, вдоль автомобильных, железных дорог, объектов инженерной коммуникации.	64,16	3,31
Водоохранная	Территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.	39,96	1,69
Итого	173,71	100	

Значительная антропогенная нагрузка на окружающую среду наблюдается в местах постоянного пребывания людей т.е в населенных пунктах, так как именно здесь собирается большая концентрация транспорта и производства, ограниченность ресурсов вызывает необходимость учета экологического фактора при развитии населенных пунктов.

Для оценки экологического состояния земель сельскохозяйственных организаций используется ландшафтно-экологический индекс, который характеризует допустимое экологическое состояние земель. Расчет проводится с использованием метода индексных оценок на территории хозяйств Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области [12].

Приемлемый ландшафтно-экологический индекс характеризует допустимое экологическое состояние земель и принят за единицу. Индекс меньше единицы определяет условия с потенциальным запасом антропогенной нагрузки, и, наоборот, индекс больше единицы демонстрирует увеличенную ландшафтно-экологическую нагрузку.

Фактическую результативность использования земли значительное воздействие оказывает текущее экологическое состояние земли, которое в значительной степени зависит от антропогенной (сельскохозяйственной) нагрузки на землю. Уровень антропогенной нагрузки сельскохозяйственных организаций Черлакского городского поселения представлен в таблице 2.6.

Сведения о сельскохозяйственных организациях Черлакского городского поселения представлены в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Сведения о сельскохозяйственных организациях Черлакского городского поселения

Наименование организации	Дата основания	Основной вид деятельности
ООО «Производственно-коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро»	07.03.2013 г.	оптовая торговля зерном
ООО «ТехАгроСтрой»	23.01.2012 г.	оптовая торговля зерном.

Из таблицы следует, что на территории городского поселения на данный момент существует 2 сельскохозяйственные организации, которые занимаются только оптовой торговлей зерна.

Таблица 2.6 – Уровень антропогенной нагрузки сельскохозяйственных организаций Черлакского городского поселения

Наименование сельскохозяйственной организации	Освоен- ность, %	Распахан- ность, %	Удель- ный вес паров, %	Внесено органиче- ских удобре- ний, %	Внесено минераль- ныхудоб- рений, %	Мелио- рируе- мость, %	Лесис- тостьтер- ритории, %	Облесен- ность с.-х. угодий, %
ООО «Производственно- коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро»	77,1	61,4	12,4	4,6	0	0	2,17	10,0
ООО «ТехАгроСтрой»	90,0	0	0	0	0	0	8,06	4,5
Среднее значение по с.-х. организациям района	83,55	61,4	12,4	4,6	0	0	5,1	7,25

Исследуя антропогенную нагрузку на территорию сельскохозяйственных организаций поселения, отмечено, что природные свойства земли, особенности климата и интенсивность использования земли определили сельскохозяйственную освоенность территории. По сельскохозяйственным организациям поселения показатель освоенности составляет – 83,55%, причем у организации ООО «ТехАгроСтрой» освоенность – 90%.

Показатель распаханности в разрезе хозяйств имеет только ООО «Производственно-коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро» – 61,4%. Парование пашни важнейший фактор не только восстановления плодородия, но и улучшения экологического состояния земель. В исследуемом районе, удельный вес паров по хозяйствам составил 12,4.

Важное средостабилизирующее значение для земельных угодий является лесистость территорий сельскохозяйственных организаций и облесенность сельскохозяйственных угодий. В сельскохозяйственных организациях показатель лесистости равняется 5,1%. Соответственно процент лесистости и облесенности рассчитывался по каждой сельскохозяйственной организации. Так, наибольший удельный вес занимают площади ООО «ТехАгроСтрой» – 8,06 %. Облесенность сельскохозяйственных угодий также неравномерна: наибольший процент – в ООО «Производственно-коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро» – 10,00%. Таким образом, амплитуда колебаний этой характеристики неравномерна по сельскохозяйственным организациям, что характеризует неоднородность ландшафтов по территории. Следовательно, должны применяться различные подходы по регулированию экологического равновесия ландшафтов.

2.3 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Сложность социально-экономической проблемы земельно-хозяйственного устройства территории сельских населенных пунктов заключается в том, что с одной стороны, населенные пункты материально закреплены постройками и сооружениями, исторически сложились в процессе общественного развития, тесно связаны с использованием земли, концентрацией и специализацией производства, сложившимся инженерными коммуникациями и дорожной сетью, уровнем культурно-бытового обслуживания населения.

В схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных районов с низкой степенью градостроительной освоенности территории выделяются земли поселений и межселенные территории.

На схемах территориального планирования муниципальных районов согласно ст. 19 Градостроительного кодекса Российской Федерации должны быть показаны земли, необходимые для осуществления полномочий местного самоуправления муниципального района, в том числе территории, расположенные как в границах поселений, так и вне этих границ, на межселенных территориях [10].

Таким образом, в схемах территориального планирования муниципальных районов земли разных категорий, установленные в схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, делятся на функциональные зоны согласно их основному назначению. Виды территориальных зон Черлакского городского поселения, представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Территориальные зоны Черлакского городского поселения.

Обозначение территориальной зоны на карте градостроительного зонирования	Наименование территориальной зоны
<i>1. Жилые зоны</i>	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<i>2. Общественно-деловые зоны</i>	
ОД	Общественно-деловая зона
<i>3. Рекреационные зоны</i>	
Р	Рекреационная зона
<i>4. Производственные зоны</i>	
П	Производственная зона
<i>5. Зоны транспорта</i>	
ТР	Зона транспорта
<i>6. Зоны специального назначения</i>	
РД	Зона ритуальной деятельности
СД	Зона специальной деятельности
<i>7. Зоны сельскохозяйственного использования</i>	
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зона ведения огородничества, садоводства

Исходя из таблицы видно, что Черлакское городское поселение представлено семью территориальными зонами рассредоточенными по всему населенному пункту.

Особое значение для устойчивого развития сельских территорий и закрепления кадров в сельскохозяйственном производстве оказывают мероприятия по улучшению жилищных условий населения, повышения уровня развития социальной инфраструктуры и инженерного обустройства поселений. В качестве основных проблем жилищного комплекса Черлакского городского поселения можно выделить:

- неудовлетворительное состояние жилого фонда;
- неспособность большого количества населения за свой счет улучшить

жилищные условия.

В 2018 году жилищный фонд городского поселения составляет 298900 м² общей площади. Жилая застройка представлена домами разной этажности. Общая площадь малоэтажных жилых домов составляет 120100 м², а индивидуальных жилых домов 178800 м². В соответствии с постановлением Правительства Омской области от 21.08.2020 года № 339-п «О внесении изменения в Постановление Правительства Омской области от 19.08.2009 года № 156-п» жилищная обеспеченность общей площади квартир на 1 человека по Черлакскому муниципальному району принята в размере 32,0 на расчетный срок (2038 г.).

Социально-экономическое зонирование предполагает оценку условий расположения жилых, производственных и социально-бытовых объектов. На схеме организации использования земель Черлакского городского поселения (Приложение А) были выделены следующие функциональные зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- зона общественно-деловая;
- зона развития общественно деловой застройки;
- производственная зона;
- коммунально-складская зона;
- зона инженерной инфраструктуры;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зона сельскохозяйственных угодий;
- зоны рекреационного назначения;
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- зона отдыха;
- зона лесов;

- зона кладбищ;
- зона складирования и захоронения отходов;
- зона режимных территорий;
- зона акваторий.

Такое зонирование проводится для определения целесообразного размещения жилых, производственных и социально-бытовых объектов на данной территории, выполнено по методике доцента М.А. Подковыровой [28].

В результате определяется степень пригодности этой территории для жизни людей, обеспеченности и доступности социально-бытовых объектов, благоприятные условия для развития производства и взаимосвязи производственных, жилых и социально-бытовых объектов друг с другом. Объектом оценки является кадастровый квартал.

Оценка производится по определённым показателям. Для каждого показателя разработана шкала от 1 до 5 баллов в зависимости от степени его значимости на данной территории. Оценка социально-экономических условий жилой зоны проводится по таким критериям, как:

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания;
- транспортная и пешеходная доступность;
- уровень благоустройства;
- экологическое и эстетическое состояние;
- экономические условия (жилищные условия по степени износа жилого фонда).

Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания оценивается по наличию:

- детских дошкольных учреждений;
- общеобразовательных школ;
- объектов торговли;
- объектов здравоохранения.

Оценка факторов транспортной и пешеходной доступности

осуществляется на основании фактического расстояния до культурно-бытовых объектов, общественного центра и промышленной зоны.

Таблица 2.8 – Оценочная шкала в жилой зон по условиям производительности

Показатели	Расстояние, км	Баллы
В зависимости от временного фактора	30-минутная доступность	2 балла
	20-минутная доступность	3 балла
	15-минутная доступность	4 балла
	7-минутная доступность	5 баллов
Условия водоснабжения: холодная вода:	разводка до всех домов в квартале	5 баллов
	разводка до половины домов в квартале	4 балла
	колонки	3 балла
Условия водоснабжения: горячая вода	100 % обеспеченность	5 баллов
	50 % обеспеченность	4 балла
	25 % обеспеченность	4 балла
	не обеспечены	0 баллов
Вид и наличие канализации:	централизованная	5 баллов
	выгребная	4 балла
	отсутствует	0 баллов
Условия газификации	газопровод	5 баллов
	газгольдерная система	4 балла
	газобаллонная система	2 балла
Условия телефонизации	исходя из возможности каждого жителя, установить себе телефон.	4 балла
Условия технического состояния уличной сети:	асфальтированные улицы с пешеходными тротуарами	5 баллов
	асфальтированные улицы без пешеходных тротуаров	4 балла
	улицы с гравийным покрытием и с пешеходным тротуаром	3 балла
	улицы без покрытия с тротуарами	2 балла
	улицы без покрытия и без тротуаров	0 баллов

Окончание таблицы 2.8

Показатели	Расстояние, км	Баллы
Условия технического состояния уличной сети:	асфальтированные улицы с пешеходными тротуарами	5 баллов 4 балла
	асфальтированные улицы без пешеходных тротуаров	3 балла
	улицы с гравийным покрытием и с пешеходным тротуаром	2 балла
	улицы без покрытия с тротуарами	0 баллов
	улицы без покрытия и без тротуаров	
Условия восприятия человеком пространства	панорамный пейзаж	5 баллов
	сложный пейзаж	4 балла
	простой пейзаж	3 балла
	наличие деградационных факторов	0 баллов
Разрыв между производственной и жилой зонами	две санитарно-защитные зоны	5 баллов 4 балла
	за пределами одна санитарно-защитная зона	0 баллов
	отсутствие санитарно- защитной зоны	
Условия залегания грунтовых вод	глубина залегания более 5 м	5 баллов 3 балла
	глубина залегания от 2 м до 5 м	1 балл
	глубина залегания менее 2 м.	
Условия отопления	центральное	5 баллов
	печное	2 балла
Жилищные условия по степени износа жилого фонда	менее 5 %	5 баллов
	от 5 % до 20 %	4 балла
	от 20 % до 40 %	3 балла
	от 40 % до 60 %	2 балла
	60% более 80 %	1 балл
		0 баллов

Жилищные условия по степени износа жилищного фонда: менее 5% - 5 баллов, 5-20% - 4 балла, 20-40% - 3 балла, 40-60% - 2 балла, 60% - 1 балл, более 80% - 0 баллов.

Оценочная шкала в жилой зоне показывает, что чем больше оценочный балл, тем условия в данной зоне являются наиболее благоприятными.

В результате оценки выведен средний балл, отражающий тот или иной уровень социально-экономического использования территории поселка. Результаты оценки социально-экономических условий городского поселения представлены в таблицах 2.9, 2.10.

Таблица 2.9– Оценка социально-экономических условий жилой зоны

№ кадастрового квартала	Показатели														Общий балл	
	Расстояние до		Обеспеченность услугами													
	Культурно- бытовых объектов	Промышленных зон	Холодная вода	Горячая вода	Вид и наличие канализации	Условия газификации	Условия технического состояния уличной сети	Отопление	Условия восприятия человеком пространства	Разрыв между производственной и жилой зонами	Расстояние до общественного центра	Условия телефонизации	Условия залегания грунтовых вод	Жилищные условия	Общий	Средний
55:31:111101	2	2	4	4	4	4	4	3	3	4	3	4	3	5	49	3,50
55:31:111102	2	0	4	4	4	4	2	2	3	0	1	4	3	5	38	2,71

Таблица 2.10 – Оценка социально-экономических условий производственной зоны

№ кадастрового квартала	Показатели					Общий балл	Средний балл
	Экологические ограничения	Условия залегания грунтовых вод	Условия расположения промышленны х объектов	Условия компактности	Условия ветрового режима		
55:31:111101	1	1	2	1	5	10	2

Территория Черлакского городского поселения условно разделена на два кадастровых квартала, каждый квартал оценен в соответствии со шкалами, предназначенными для оценки зоны, в которой он расположен.

Оценочная шкала социально-экономических условий промышленной зоны и объектов социально-бытового назначения представлены в таблице 2.11 и 2.12.

Таблица 2.11 – Оценочная шкала социально-экономических условий промышленной зоны и объектов социально-бытового назначения

Условия	Оценочный балл	Социально-экономическая зона
Хорошие	2	I
Удовлетворительные	1	II
Неудовлетворительные	0	III

Уровень благоустройства и экономические условия объектов социально-бытового назначения устанавливаются аналогично жилой зоне. Оценочная шкала представлена в таблице 2.12.

Таблица 2.12 – Оценочная шкала социально-экономических условий промышленной зоны и объектов социально-бытового назначения

Показатели	Расстояние, км	Баллы
Условия залегания грунтовых вод	более 5 м	2 балла
	от 2 до 5 м	1 балл
	менее 2 м	0 баллов
Условия отопления	центральное	2 балла
	печное	0 баллов
Условия водоснабжения	холодная и горячая вода	2 балла
	не подключены к воде	0 баллов
Вид и наличие канализации:	центральная	2 балла
	выгребная;	1 балл
	отсутствует	0 баллов
Условия телефонизации	есть	2 балла
	автомат	1 балл
	нет автомата	0 баллов
Расстояние до основных пешеходных магистралей	менее 250 м	2 балла
	от 250 до 500 м	1 балл
	более 500 м	0 баллов

Оценочная шкала социально-экономических условий объектов

социально-бытового назначения соответствует шкале промышленной зоны, т.к. речь идет о трехбалльной системе.

Территория Черлакского городского поселения условно разделена на два кадастровых квартала, каждый квартал оценен в соответствии со шкалами, предназначенными для оценки зоны, в которой он расположен.

На сегодняшний день благоприятные условия имеет кадастровый квартал 55:31:111101, так как этот квартал застроен, имеет развитую инфраструктуру инженерных, транспортных магистралей, культурных и общественно-деловых учреждений. В пределах данного квартала хорошо развита уличная сеть, расстояние до социально значимых объектов в пределах 0,5-1,5 км, территория населенного пункта частично газифицирована. Квартал 55:31:111102 имеет удовлетворительные условия, так как около 40% территории еще не застроено.

Исходя, из вышеизложенных таблиц следует, что условия жилой зоны Черлакского городского поселения благоприятны для проживания человека, промышленная зона отвечает удовлетворительным условиям, что наибольшим образом связано с расположением этих объектов. Всем объектам социально-культурного назначения соответствует оценка «хорошие».

Рассмотрев результаты социально-экономического зонирования Черлакского городского поселения можно сделать вывод, что территория поселения в целом имеет благоприятные социально-экономические условия.

2.4 ФОРМИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ САПР

На основе изучения действующего генерального плана Черлакского городского поселения были выявлены основные проблемы развития территории. Основное внимание уделяется анализу проблемы использования земель. Так, изучив территорию Черлакского г.п., были выделены земельные

участки, которые переведены в другой вид, но не перенесены на карту в новом виде использования. Результатом исследования является схематичное представление отображения анализируемых земельных участков на генеральном плане, выполненное с помощью программного продукта САПР AutoCAD.

Система автоматизированного проектирования (САПР) – система, объединяющая технические средства, математическое и программное обеспечение, параметры и характеристики которых выбирают с максимальным учетом особенностей задач инженерного проектирования и конструирования [1].

AutoCAD – это пакет программ для точного проектирования и цифрового черчения планов, развёрток, схем и виртуальных двухмерных и трёхмерных моделей, инструмент тех, кто «работает с землёй»: эта программа позволяет создавать планы местности, делать по ним измерения и виртуально привязывать объекты к координатам [28].

ГИС технологии применяются при решении различных прикладных задач:

- принятие решений на всех уровнях управления;
- планирование развития поселений и отдельных территорий;
- оптимальное проектирование объектов промышленного и гражданского назначения;
- разработка генерального плана города и контроля за его реализацией;
- изучение состояния экологических, социально-экономических, природно-ресурсных условий территорий и их экономической оценки;
- совершенствование функций учета и рационального использования городских земель и недвижимости (зданий и сооружений);
- получение достоверной информации о местоположении и эксплуатации инженерных сетей городского коммунального хозяйства;
- реализация рационального налогообложения, взимания платежей за загрязнение окружающей среды, использование природных ресурсов и

недвижимого имущества;

- охрана прав собственности на объекты недвижимости и различные природные ресурсы и др. [7].

Применительно к теме исследования разработка схемы с помощью САПР AutoCAD градостроительного зонирования и градостроительных регламентов выполняется в определенной последовательности:

Шаг 1. Анализ исходных данных, подготовка ортофотоплана.

Шаг 2. Разработка схемы планировочной организации территории: выделение границ территориальных зон, определение функционального назначения, а также ограничений на основе генерального плана и градостроительной документации других видов.

Шаг 3. Разработка итоговой схемы функционального зонирования территории.

Материалы для разработки схемы функционального зонирования предоставлены с места прохождения практики по адресу: Омская область, Черлакский район, рабочий поселок Черлак, ул. Победы, д.11.

Технология выполнения работ по созданию схемы функционального зонирования Черлакского городского поселения представлена в таблице 2.13

Таблица 2.13– Этапы создания схемы функционального зонирования Черлакского городского поселения

Наименование этапа	Содержание этапа
Шаг 1. Анализ исходных данных	Выявление состава недостающих материалов и сбор соответствующей информации. Изучение существующей ситуации на соответствие генеральному плану. Выявление территорий, где существующее использование территорий соответствует и не соответствует актуальному генеральному плану, а также выявление проблемных территорий

Окончание таблицы 2.13

Наименование этапа	Содержание этапа
Шаг 2. А. Разработка схемы планировочной организации территории	В соответствующих графических редакторах программы AutoCAD на основе ортофотопланов территории выполняется планировочная организация территории путем нанесения планировочных границ для населённых пунктов
Б. Разработка схемы функционального назначения на основе генерального плана и градостроительной документации других видов	На ортофотопланах выделяются различные функциональные (территориальные) зоны исходя из имеющегося использования территории по двум ключевым критериям: границы территориальных зон.
В. Разработка схемы градостроительных ограничений на основе генерального плана и градостроительной документации других видов	Разрабатывается в соответствии с градостроительными и санитарными нормами и отдельно согласовывается с органом санэпиднадзора и службой по управлению природными ресурсами и охране окружающей среды
Г. Разработка дополнительных карт, которые могут быть представлены отдельными «слоями» или иметь самостоятельный вид	Карты, на которых обозначены: - границы зон с особыми условиями использования территорий; - границы территорий объектов культурного наследия; - границы территорий исторических поселений федерального значения; - территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности
Шаг 3. Разработка итоговой интегральной схемы зонирования	Создается на основе совмещения функциональных зон и зон градостроительных ограничений

Содержание и технология выполнения работы создания схемы функционального зонирования территории в программе САПР AutoCAD.

Из градостроительной документации для целей разработки схемы необходимы: генеральный план (проект актуализации генерального плана) города, иного поселения; концепция генерального плана развития, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки отдельных частей, историко-археологический опорный план и др. Затем в программе AutoCAD загружаем актуальный карта план территории. Через вставку в открывшемся окне выбираем загрузить растровое изображение (рисунок 2.3).

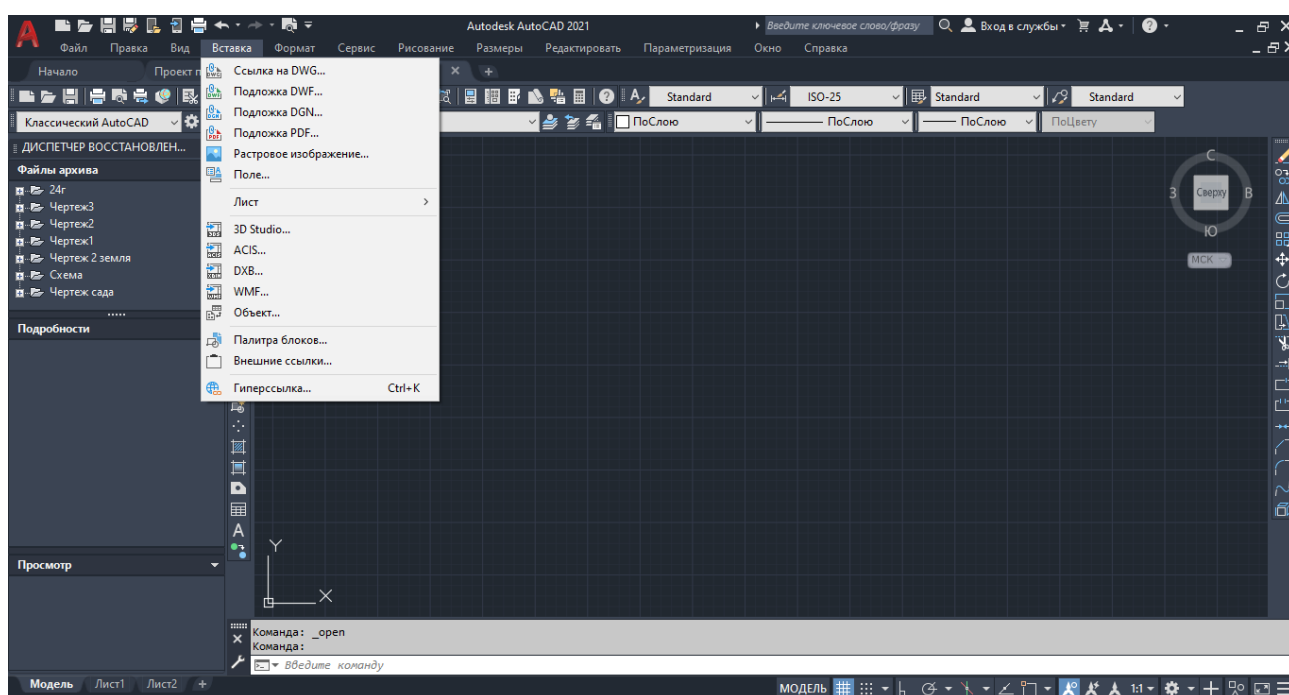


Рисунок 2.3 – Технология выполнения загрузки растрового изображения

После выбора необходимого растрового изображения всплывает окно привязки данного изображения по координатам в требуемом нам масштабе представлено на рисунке 2.4.

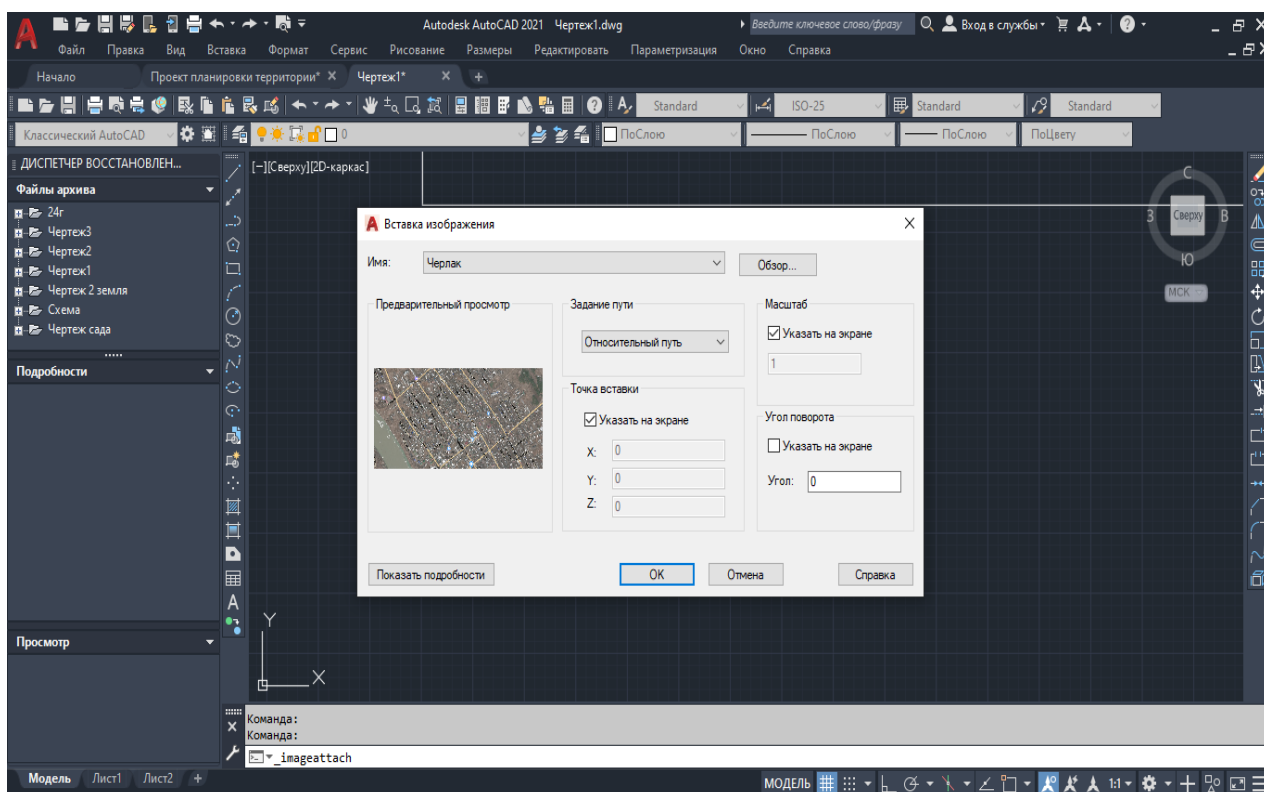


Рисунок 2.4 – Привязка растрового изображения

После загрузки и привязки растрового изображения следует для упрощения работы подгрузить уже существующую схему функционального зонирования для удобства сравнения и оцифровки путем нанесения планировочных границ на рисунке 2.5.

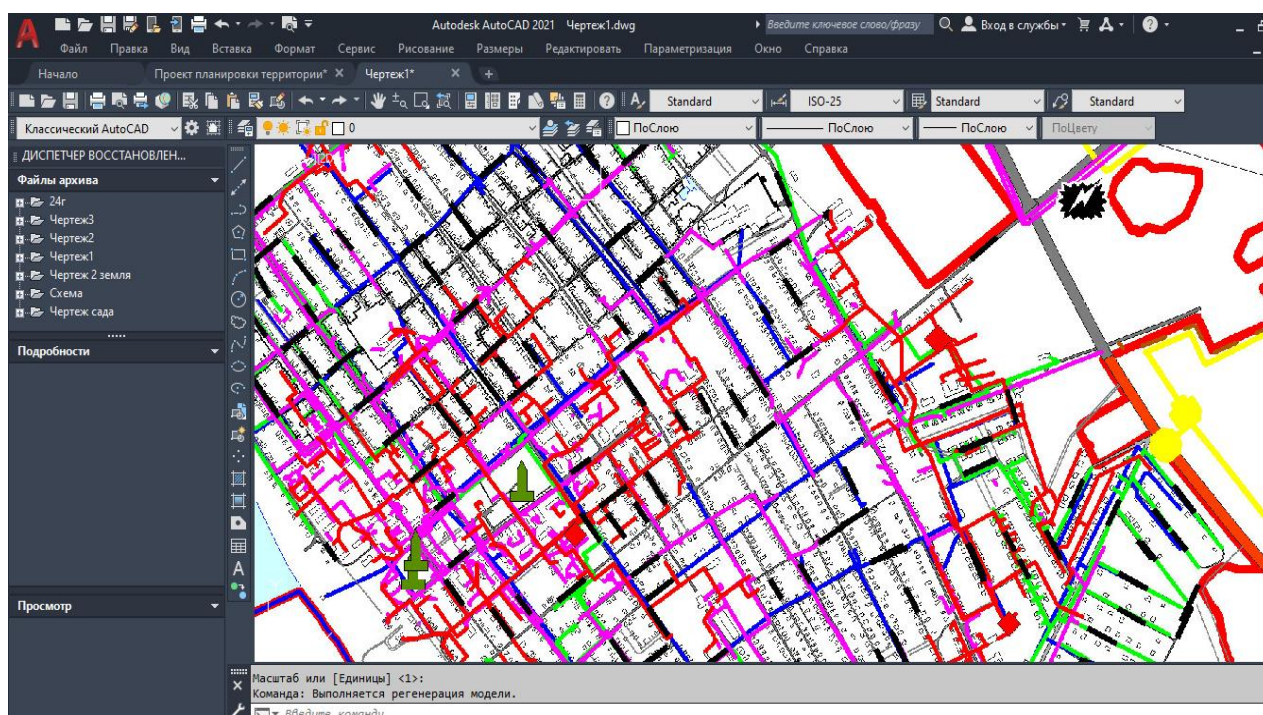


Рисунок 2.5 – Планировочные границы Черлакского городского поселения

Исходя из существующей градостроительной документации начинаем оцифровку актуальной схемы планирования населенного пункта с созданием существующих зон дорожной и инженерной инфраструктуры с соотношением цветов и штриховки каждой зоны. На схеме обозначаются все территориальные зоны и условные обозначения представленные на рисунках 2.6 и 2.7.

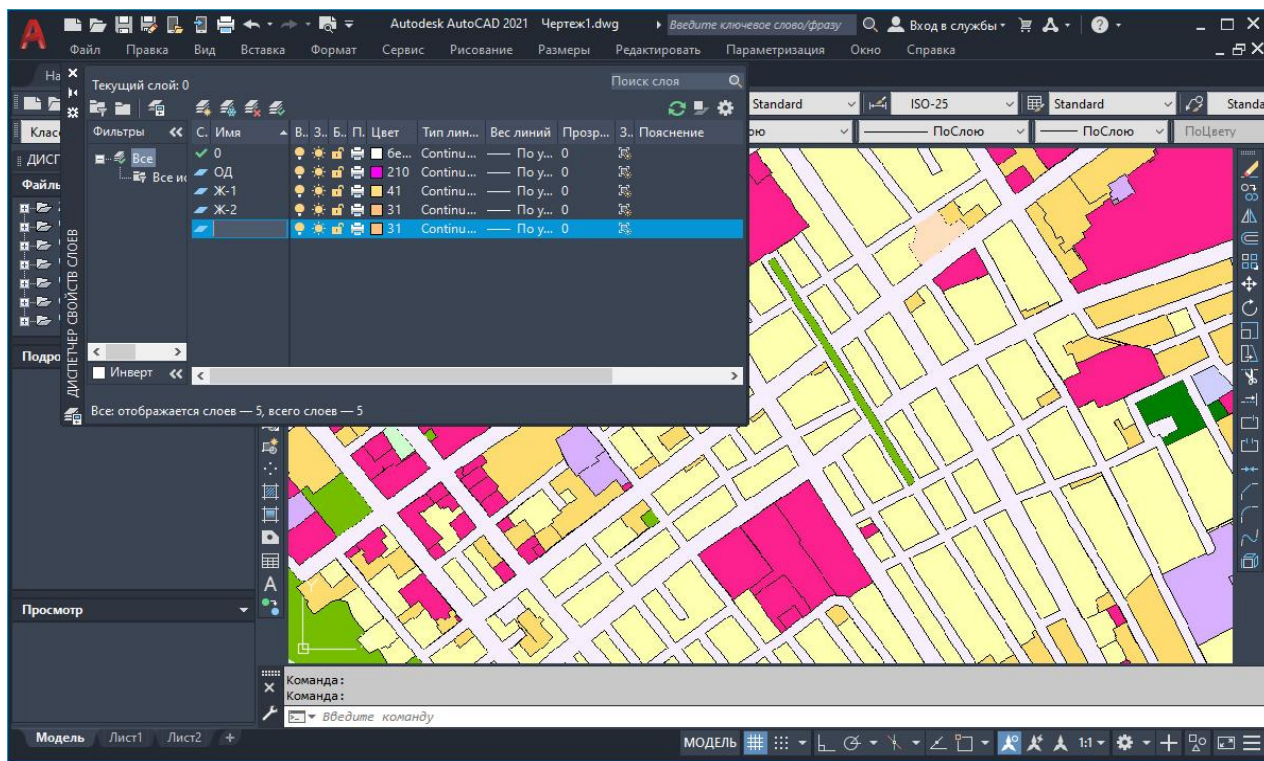


Рисунок 2.6 – Создание слоев территориальных зон

По завершению всех оцифрованных зон населенного пункта формируется карта на печать. Все необходимые настройки следует выполнять в Диспетчере параметров листов. Откроется диалоговое окно Диспетчера, в котором нужно создать новый или отредактировать текущий набор параметров. Выберите «Создать», после чего укажите имя набора и нажмите «Ok».



Рисунок 2.7 – Схема функционального зонирования территории

Откроется окно, в котором необходимо выполнить все настройки.

1. Выбрать принтер. Либо преобразовать документ в файл pdf.
 2. Указать формат листа. Из выпадающего списка следует выбрать подходящий.
 3. Область печати Автокад следует выбрать из выпадающего списка.
- При необходимости указать смещение чертежа или же центрировать его.
- Существует четыре варианта: границы; лист; модель; рамка.
4. Задать масштаб.
 5. В свитке «Параметры печати» поставить галочки напротив нужных действий. Выбрать ориентацию чертежа (книжную или альбомную).

Можно нажать кнопку «Просмотр...» в процессе подбора подходящего варианта, рисунок 2.8.

По завершению нужно нажать «Ок» и присвоить созданный набор листам, которые будут выводиться на печать.



По завершению печати схемы на выходе получается актуальная схема функционального зонирования территории Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области.

3 ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

3.1 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Эффективное использование земель в границах населенного пункта, при использовании земельных участков для создания различных объектов, всегда должно учитывать охрану земли, экологические и градостроительные нормы и мнение граждан в подобных вопросах.

Основными задачами совершенствования использования земель и организации территории являются оптимизация размеров землепользования, выявление и устранение внешних и внутренних территориальных недостатков землепользования, рационализации расположения территориальных объектов.

Охрана земельных участков в населенных пунктах представляет собой, в первую очередь, нормативно-правовую и контрольно-надзорную деятельность органов местного самоуправления, нацеленную на рациональное использование земли и ее восстановления как земельного ресурса, охрану земли как объекта права собственности, а также на планирование землеустройства в определенном населенном пункте.

Противоречия, возникающие в области регулирования использования и охраны земель являются следствием отсутствия в ЗК РФ отдельных статей, регулирующих рациональное использование и охрану земель для отдельных категорий.

Градостроительное развитие территории в настоящее время является важнейшей сферой деятельности муниципальных образований. В данной сфере создаются условия для населения, обеспечивающие улучшение условий проживания населения (оптимизация экологической ситуации,

развитие транспортной и инженерной инфраструктур и др.), а также формирования предложений по развитию архитектурно-пространственной среды.

Проектные предложения по организации использования земель населенного пункта разрабатываются в соответствии со следующими требованиями:

1. Достижение высокого уровня культурно-бытового обслуживания населения; создание благоприятных условий для транспорта и пешеходного обслуживания; учет транспортной доступности до культурно-бытовых, рекреационных и других объектов; обеспечение высокого уровня благоустройства населенного пункта; организация зеленых зон, скверов, парков.

2. Обеспечение рационально использования природных ресурсов объекта землеустройства; создание сбалансированного соотношения искусственных и естественных элементов организации территории; создание условий для предотвращения физико-географических и антропогенных процессов; выделение экологических зон; соблюдение режима использования на территориях экологических зон.

3. Соблюдение правового режима использования земель, соблюдение ограничений и обременений в использовании объектов и территорий.

4. Правильное размещение и рациональное использование территории и объектов; учет возможного расширения территориальных участков; компактное размещение функциональных зон в целях сокращения протяженности дорог, инженерных коммуникаций.

Оценка социально-экономического состояния территории Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района показала, что площадь населенного пункта можно подразделить на территории с неблагоприятными и благоприятными условиями их функционирования. К территориям с неблагоприятными условиями функционирования можно отнести санитарно-защитные зоны предприятий.

К наиболее благоприятным территориям села относятся зоны, в границах которых соблюдается режим использования земель, а также отсутствуют процессы природного и техногенного характера. К данным территориям предлагается отнести центральную часть Черлакского городского поселения, юго-западную и северо-западную часть, потому что именно здесь сложились наилучшие экологические и социально-экономические условия.

На основании, анализа сложившейся системы использования земель поселения и в соответствии с положением о территориальном планировании по проекту Генерального плана Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области рекомендуются предложения по совершенствованию использования земель.

Зоны размещения производственной, коммунально-складской и сельскохозяйственной застройки не сформированы, предприятия и объекты рассредоточены по территории населенного пункта без учета розы ветров и классов опасности объектов.

При выборе площадок под размещение промышленных объектов, объектов сельскохозяйственного производства, объектов культурно-бытового обслуживания населения и нового жилищного строительства необходимо провести инженерно-геологические изыскания и обследования, по результатам которых проектные решения могут уточняться и корректироваться на последующих стадиях проектирования.

Обеспечение более комфортных условий проживания населения требует наращивания объемов жилищного строительства за счет освоения новых территорий и реконструкции существующих жилых кварталов. Для реализации этой задачи также предусматривается: улучшение планировочной ситуации путем более четкого функционального зонирования территории; развитие улично-дорожной сети посредством реконструкции и обеспечение твердым покрытием существующих грунтовых дорог, а также строительство улично-дорожной сети с твердым покрытием в кварталах перспективной

жилой застройки; обеспечение объектами культурно-бытового обслуживания населения.

3.2 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Основная цель планирования и организации рационального использования земель заключается в решении следующих актуальных задач: определение потребности в земельных ресурсах на перспективу для различных отраслей экономики, разработка мероприятий по совершенствованию планирования рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель, территориальная привязка всей системы природоохранных мероприятий по защите земель от негативных воздействий, оценка экологической, экономической и социальной эффективности мероприятий по планированию рационального использования земель.

В выпускной квалификационной работе предлагается:

1. Выделить земельный участок под жилую застройку и объекты общественно-делового назначения на землях населенных пунктов в зоне Ж-1.
2. Создать рекреационный участок для улучшения жизни населения в границах населенного пункта в зоне сельскохозяйственного использования под лыжную базу.

В настоящее время на рынке недвижимости сложилась благоприятная ситуация для строительства коттеджных поселков экономкласса и класса комфорт. Причиной роста и повышенного интереса к жилью стала пандемия коронавируса, а также рост цен на городскую недвижимость.

Рост цен на квартиры в новостройках связан с льготной государственной ипотечной программой, а также с падением рубля. Жители города стали рассматривать покупку земельного участка как один из способов сохранить

сбережения в кризисный период[22].

Стоимость земельных участков по сравнению с 2022 годом снизилась. Это связано с ростом числа предложений по территории отдалённым от г. Омска. Однако, такие предложения чаще всего характеризуются отсутствием коммуникаций и инфраструктуры, а также низким качеством материалов для строительства. На рисунке 3.1 представлена тенденция роста и спада цены на земельные участки.

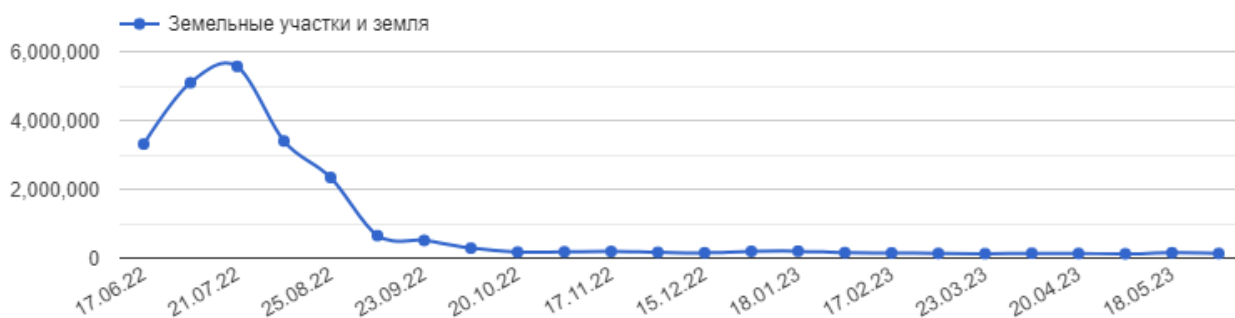


Рисунок 3.1 – Динамика средних цен на земельные участки [23]

Анализ последних тенденций на рынке недвижимости показывает, что имеется достаточно большое количество людей, желающих приобрести земельные участки, но при этом существует ряд государственных программ, в которых государство выделяет земельные участки под индивидуальное жилищное строительство востребованным профессиям (учителя, врачи, работники культуры и специалисты в сфере сельского хозяйства).

Для того, чтобы понять имеется ли возможность получить права на безвозмездный участок, необходимо обратиться в администрацию города, поселка по месту проживания. Получить положительное решение. Заказать кадастровый план территории в Росреестре или выполнение работ по постановке на государственный кадастровый учет (обе услуги платные). Написать заявление о проверке инженерных сетей, проходящих по территории участка; получить план расположения коммуникаций. Согласовать план и получить разрешение на выполнение строительных работ. Подписать акт безвозмездной передачи земли под ИЖС.

Зарегистрировать свое право на землю.

Получить землю под строительство жилого дома можно не только в собственность. Чаще всего, она передается в безвозмездную аренду, сроком на несколько лет. После того как на участке будет возведен и введен в эксплуатацию дом, его можно приватизировать.

На территории Черлакского городского поселения имеется земельный участок с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (рисунок 3.2). Земельный участок с кадастровым номером 55:31:000000:5780 и площадью 15 га расположен в юго-восточной части Черлакского городского поселения и имеет практически правильную форму.



Рисунок 3.2 – Местоположение земельного участка под жилую застройку

Предоставление земельного участка молодому специалисту позволит повысить не только количество трудоспособного населения, но и приток большего количества граждан за счет чего территория городского поселения будет увеличиваться.

В соответствии с земельным законодательством и правилами землепользования Черлакского городского поселения в зоне Ж-1,

размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. Размеры земельного участка составляют 400 м^2 , $\text{max } 1500 \text{ м}^2$. Исходя из данных ПЗЗ Черлакского муниципального района, мы можем разделить имеющийся земельный участок на более маленькие площадью 500 м^2 . Из расчета, что земельный участок составляет $150\,000 \text{ м}^2$ среднее количество более мелких земельных участков составит 300 единиц.

Обустройство земельного участка для индивидуального жилищного строительства на сегодняшний день занимает отдельное место в необходимых для комфортной жизни и отдыха условиях.

Застройка земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в Земельном кодексе Российской Федерации, Градостроительном кодексе Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации.

Одним из самых важных этапов при благоустройстве земельного пространства является зонирование территории участка. Оно представляет собой разделение общей площади на несколько объектов, объединенных определенным дизайном.

Это необходимо для того, чтобы обеспечить удобство и максимальный комфорт в использовании участка в соответствии с личными потребностями и предпочтениями. Функциональное зонирование участка заключается в разделении участка на зоны в соответствии с их функциональным назначением.

На образованных земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства на сегодняшний день не расположено объектов капитального строительства, а также вспомогательных хозяйственных построек и зеленых насаждений.

В рамках данной выпускной квалификационной работы проектом обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства будет предусмотрено следующее:

1. Возведение жилого дома.
2. Оформление парадно-въездной зоны.
3. Оформление зоны отдыха.
4. Оформление хозяйственной зоны.

Для составления проекта обустройства земельного участка необходимо провести работу по поиску подходящего варианта обустройства земельного участка.

После подбора оптимального варианта необходимо составить сводный сметный расчет на предусмотренные проектом работы. Необходимые при обустройстве технико-экономические расчеты проводятся в целях определения экономичности использования территории (таблица 3.1).

Таблица 3.1 – Экспликация проекта обустройства земельного участка

Наименование объекта	Площадь, м ²
Жилой дом	100
Баня	14
Хозяйственная постройка (сарай)	5,25
Детская площадка	10
Беседка	6
Теплица	12
Гараж	20
Площадка для посадки с.-х. культур	130
Покрытие дорожно-тропиночной сети	90
Озеленение	112,75
Итого	500

Таким образом, исходя из предложенной таблицы проектных предложений, данный земельный участок будет благоустроен полностью.

Основным документом технико-экономических расчетов является смета, учитывающая все виды работ и финансовых затрат на них.

Таблица 3.2 – Расчет стоимости возведения жилого одноэтажного дома из газобетонного блока, площадью 100 кв.м

Наименование	Стоимость услуги, руб.
Установка ленточного фундамента	441 171
Возведение дома из газобетонного блока 300*600 мм	707 056
Установка крыши	104 752
Внутренняя отделка по программе «Эконом» с прокладкой инженерной системы	650 854
Итоговая стоимость возведения дома	1 799 785

Из таблицы следует, что для постройки жилого одноэтажного дома из газобетонного блока с внутренней отделкой, площадью 100 кв.м. необходимо затратить 1 799 785 рублей.

Обустройство зоны отдыха земельного участка для индивидуального жилищного строительства предусматривается установка готовой бани, установка беседки, установка скамеек, детской качели, а также высадка декоративных растений и установка осветительных приборов. Сводный сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве земельного участка представлен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Сводный сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве зоны отдыха земельного участка

Наименование	Единица измерения	Стоимость, руб.	Количество единиц	Итоговая сумма, руб.
Установка готовой бани (под ключ, с доставкой и установкой)	шт.	250 000	1	250 000
Установка готовой беседки из поликарбоната	шт.	32 000	1	32 000
Установка осветительных приборов в виде садовых светильников на солнечной батарее	шт.	110	10	1100
Установка детской качели	шт.	7000	1	7000

Окончание таблицы 3.3

Наименование	Единица измерения	Стоимость, руб.	Количество единиц	Итоговая сумма, руб.
Материал для бетонирования опор детского спортивного комплекса и карусели (с доставкой)	куб	7000	1	7000
Скамейки садовые	шт.	3500	2	7000
Туя западная Danica	шт.	1000	4	4000
Гортензия	шт.	500	7	3500
Пион древовидный	шт.	800	5	4000
Лилии	шт.	150	20	3000
Итого				318 600

Таким образом, стоимость обустройства зоны отдыха составит 318 600рублей.

Для хозяйственной зоны проектом обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства предусматривается установка вспомогательных хозяйственных построек (сарай), установка теплицы оформление площадки для посадки сельскохозяйственных культур (овощи, фрукты, ягоды), высадка плодово-ягодных деревьев, оформление живой изгороди, установка садового компостера. Сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве хозяйственной зоны, представлен в таблице 3.4.

Таблица 3.4 –Сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве хозяйственной зоны земельного участка

Наименование	Единица измерения	Стоимость, руб.	Количество единиц	Итоговая сумма, руб.
Установка вспомогательной хозяйственной постройки (сарай)	шт.	15000	1	15000
Установка теплицы	шт.	12000	1	12000
Арка садовая	шт.	1700	2	1700
Яблоня	шт.	750	1	750

Окончание таблицы 3.4

Наименование	Единица измерения	Стоимость, руб.	Количество единиц	Итоговая сумма, руб.
Вишня	шт.	550	2	1100
Смородина черная	шт.	500	3	1500
Крыжовник	шт.	550	2	1100
Малина	шт.	450	10	4500
Груша	шт.	1000	2	2000
Итого				39650

Таким образом, стоимость обустройства хозяйственной зоны составит 39650 рублей.

Для парадно-въездной зоны проектом обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства предусматривается создание дорожного покрытия. Площадь покрытия составляет 90 кв.м. Также предусматривается установка гаража, осветительных приборов в виде наземных фонарей. Сводный сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве парадно-въездной зоны земельного участка для ИЖС, представлен в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Сводный сметный расчет для работ, проводимых при обустройстве парадно-въездной зоны земельного участка

Наименование	Единица измерения	Стоимость, руб.	Количество единиц	Итоговая сумма, руб.
Укладка тротуарной плитки	м ²	920	100	92000
Установка бордюра	п. м	220	60	13200
Установка осветительных приборов в виде садовых светильников на солнечной батарее	шт.	110	6	660
Строительство гаража	шт.	100 000	1	100 000
Итого				205 860

Таким образом, стоимость обустройства парадно-въездной зоны составит 205 860 руб.

Общая стоимость проекта обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства представлена таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Итоговая стоимость проекта обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства

Наименование	Итоговая сумма, руб.
Стоимость возведения двухэтажного жилого дома из газобетонного блока, площадью 100 кв.м.	1 799 785
Стоимость обустройства зоны отдыха	318 600
Стоимость обустройства хозяйственной зоны	39650
Стоимость обустройства парадно-въездной зоны	205 860
Итого	2 363 895

Общая стоимость обустройства земельного участка для индивидуального жилищного строительства с возведением одноэтажного жилого дома, площадью 100 кв.м и с проектированием трех зон: парадно-въездной, хозяйственной и зоны отдыха, составляет 2 363 895рублей. Самым затратным этапом является возведение одноэтажного жилого дома из газобетонного блока, площадью 100 кв.м., 1 799 785 руб. Наименьшие затраты потребуются при обустройстве хозяйственной зоны 39 6500 руб. Результаты данных расчётов относительны, так как во многом зависят от цен поставщика товаров и услуг, от суммы оплаты работ подрядных организаций и от многих других факторов. Стоимость проекта рассчитаем с учетом ежегодной инфляции 5%. Финансовая часть проекта возрастет до 2 483 895 рублей.

На площади 15 га планируется разместить 300 земельных участков, что в сумме за их благоустройство по проекту с учетом заложенных 5% на ежегодную инфляцию составит 745 168 500 рублей.

Таблица 3.7 – Рост цены на обустройство земельного участка на перспективу до 2030 года

Количество обустроенных земельных участков по проекту	Цена на 2023 год, руб.	Цена на 2025год, руб.	Цена на 2030 год, руб.
Один земельный участок	2 483 895	2 732 285	3 661 523
300 земельных участков	745 168 500	819 685 350	1 098 456 900

Исходя из того что строительство жилья в стране столкнулось с новой угрозой – цены на стройматериалы выросли и их повышение не может не сказаться на стоимости жилья. Для того что бы спрогнозировать на сколько же вырастет цена на готовый проект обустройства территории, следует заложить 5% на инфляцию от итоговой суммы. Из таблицы 3.7 видно, как увеличивается стоимость проекта во временном отрезке на перспективу до 2030 года. Цена на проект по сравнению с 2023 годом на проект благоустройства одного земельного участка к 2030 году увеличится на 1 177 628 рублей, а для того чтобы обустроить 300 земельных участков в 2030 году потребуется на 353 288 400 рублей больше, чем затраты в 2023 году.

Благоустройство данного земельного участка произведено в соответствии с СП 55.13330.2016«Дома жилые многоквартирные» [35]. Все проектные решения соответствуют принятым градостроительным нормам. Реализация принятого проектного предложения по использованию земельного участка для индивидуального жилищного строительства позволит не только повысить эффективность хозяйственной деятельности при соблюдении экологических требований, но и на перспективу времени с учетом роста цен спрогнозировать цену на благоустройство такого земельного участка.

Рекреационная деятельность, как одна из быстро развивающихся сфер человеческой деятельности, базируется на использовании природных

ресурсов. Она предъявляет требования не только к качеству отдыха, но и к объемам ресурсов. Для дальнейшего развития рекреационной деятельности требуется определение реальных объемов рекреационных ресурсов, их пространственной дифференциации.

Под оценкой рекреационных земель понимается количественно-качественная характеристика степени благоприятности тех или иных параметров ландшафта для рекреации. Данная оценка рассматривается с точки зрения использования конкретным направлением рекреационной деятельности.

Для определения наиболее благоприятного рекреационного участка была применена методика ученых кафедры землеустройства ФГБОУ ВО Омский ГАУ Комаровой С.Ю. и Рогатнева Ю.М., которая заключается в детальном изучении ресурсов и условий для организации определенного направления рекреационной деятельности. Она включает рассмотрение основных свойств ландшафта и аспектов организации рекреационной деятельности и предусматривает их комплексный анализ. В основу предлагаемой методики положена оценка степени благоприятности параметров ландшафтного потенциала для рекреационного использования[19]. Исходя из того, что шкала определяет детальность дробления показателя, при исследовании свойств ландшафта использовалась десятибалльная система оценки и следующие критерии:

- 8 - 10 баллов – наиболее благоприятный ресурс;
- 4 - 7 баллов – относительно благоприятный ресурс;
- 1 - 3 балла – малоблагоприятный ресурс.

Оценка позволяет выявить территории, на которых возможна организация рекреационной деятельности. Оценка пригодности территории для организации рекреационной деятельности проводится по планово-картографическому материалу, по материалам экологической оценки земель, полевых натурных обследований, анкетирования. Оценка ландшафтно-рекреационного потенциала Черлакского городского поселения Черлакского

муниципального района Омской области рассчитывается как среднеарифметическое по формуле:

$$O_{\text{комп}} = (O_{\text{к}} + O_{\text{р}} + O_{\text{г}} + O_{\text{раст}})/4, \quad (3.1)$$

где: $O_{\text{комп}}$ – комплексная оценка рекреационных ресурсов, баллы;

$O_{\text{к}}$ – количественная оценка климата, баллы;

$O_{\text{р}}$ – количественная оценка рельефа, баллы;

$O_{\text{г}}$ – количественная оценка водных объектов, баллы;

$O_{\text{раст}}$ – количественная оценка растительности, баллы.

Результаты оценка ландшафтно-рекреационного потенциала Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области представлены в приложении В.

На основе полученных данных к ландшафтам с высоким рекреационным потенциалом отнесены территории всех районов лесостепной зоны Омской области.

В зонах с высоким рекреационным потенциалом возможна организация всех направлений рекреационной деятельности. Рекреационная оценка территории Омской области показала, что наиболее перспективными для организации кратковременного отдыха могут стать Черлакский, Нововаршавский районы. Оценка позволяет выявить территории, на которых возможна организация рекреационной деятельности.

На территории Черлакского городского поселения была проведена оценка пригодности двух земельных участка для организации рекреационной деятельности под обустройство лыжной базы площадью 10 га. По результатам оценки, был выбран оптимальный вариант земельного участка для организации рекреационной деятельности.

Оценка пригодности земельного участка для организации рекреационной деятельности определяется по итогам пофакторной оценки свойств земельного участка, затем вычисляется комплексная оценка пригодности земельного участка для организации рекреационной

деятельности по формуле:

$$O_{\text{комп}} = (O_z + O_{p1} + O_{p2} + O_{пд} + O_{тд} + O_{н} + O_{ш} + O_{г})/8, \quad (3.2)$$

где $O_{\text{комп}}$ – комплексная оценка пригодности земельного участка, баллы;

O_z – количественная оценка экологического состояния рекреационных земель, баллы;

O_{p1} – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по расстоянию до рекреационных участков от населенных пунктов и дорог, баллы;

O_{p2} – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по расстоянию от рекреационных участков до сельскохозяйственных угодий, баллы;

$O_{пд}$ – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по пешеходной доступности, баллы;

$O_{тд}$ – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по транспортной доступности, баллы;

O_n – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по степени проявления беспокоящих насекомых, баллы;

$O_{ш}$ – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по степени шумового воздействия, баллы;

O_g – количественная оценка благоприятности для организации рекреационной деятельности по газовому режиму, баллы.

На рисунке 3.2 представлены два рекреационных участка, на которых проводилась оценка пригодности территории для организации рекреационной деятельности. При проведении оценки пригодности выделенных двух рекреационных участков были получены результаты, представленные в таблице 3.8 и 3.9.

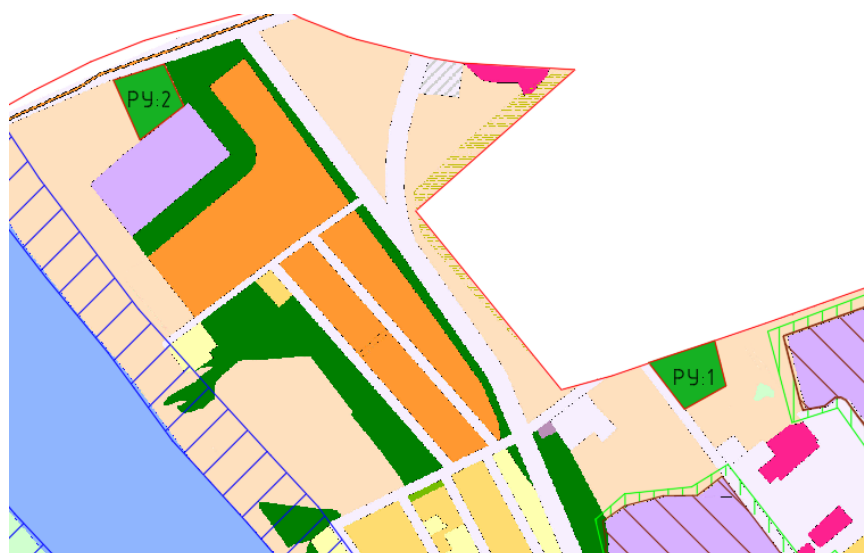


Рисунок 3.3 – Рекреационные участки на перспективу

Таблица 3.8 – Оценка пригодности рекреационного участка 1 (РЧ1), расположенного на землях сельскохозяйственного назначения

Показатель	Значение показателя	Количественная оценка
Экологическое состояние земель	Почвы слабоэродированные, другие процессы не проявляются	9
Расстояние до рекреационных участков от населенных пунктов и дорог, км	2	10
Расстояние от рекреационного участка до сельскохозяйственных угодий (м.)	70	6
Пешеходная доступность	Менее 3 км	10
Транспортная доступность	Асфальтированная дорога	7
Наличие беспокоящих насекомых	Среднее проявление комаров	8
Шумовое воздействие	41-45	7
Газовый режим	Незначительно чувствуется запах от автомобильной дороги	9

Результаты проведенной оценки дают основание утверждать, что территория рекреационного участка 1 (РЧ1), расположенного на землях

сельскохозяйственного назначения, наиболее пригодна для организации рекреационной деятельности. Комплексная количественная оценка равна среднему баллу 8,25.

Таблица 3.9 – Оценка пригодности рекреационного участка 2 (РУ2), расположенного на землях сельскохозяйственного назначения

Показатель	Значение показателя	Количественная оценка
Экологическое состояние земель	Почвы слабоэродированные, другие процессы не проявляются	9
Расстояние до рекреационных участков от населенных пунктов и дорог, км	3	9
Расстояние от рекреационного участка до сельскохозяйственных угодий	40	4
Пешеходная доступность	3 км	10
Транспортная доступность	Асфальтированная дорога	7
Наличие беспокоящих насекомых	Среднее проявление комаров	8
Шумовое воздействие	41-45	7
Газовый режим	Незначительно чувствуется запах от автомобильной дороги	9

Результаты проведенной оценки дают основание утверждать, что территория рекреационного участка 2 (РУ2), относительно пригодна для организации рекреационной деятельности. Комплексная количественная оценка равна среднему баллу 7,875.

Реализация проектных предложений обеспечит рациональное использование земельных угодий в границах Черлакского городского поселения, а также позволит улучшить экологические, социально-экономические условия жизни населения.

По результатам двух выше изложенных таблиц были получены данные, которые внесены в результирующую таблицу представленную

в приложение Ж.

Исходя из таблицы видно, что первый рекреационный участок не значительно, но превосходит второй парой показателей, а именно удаленность от автомобильной дороги и расстоянием рекреационного участка от сельскохозяйственных угодий, тем самым становится наиболее пригодным для организации лыжной базы.

Реализация проектных предложений обеспечит рациональное использование земельных угодий в границах Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области, а также позволит улучшить экологические, социально-экономические условия жизни населения.

Результативные показатели проектных решений в границах Черлакского городского поселения приведены в таблице 3.10.

Таблица 3.10– Результативность проектных решений Черлакского городского поселения

Показатели	Единицы измерения	Организация территории	
		существующая	проектная
Функциональные зоны			
Жилая зона	га	302,25	317,25
Общественно-деловая зона		51,14	51,14
Производственная зона		103,71	103,71
Сельскохозяйственного использования		457,40	447,40
Инженерной и транспортной инфраструктуры		17,82	17,82
Рекреационного назначения		27,46	37,46
Специального назначения		7,14	7,14

Таким образом, в результате предложенных проектных предложений была изменена проектная площадь жилой зоны, она стала больше существующей, зона сельскохозяйственного использования по проекту уменьшилась на 10 га, проектная площадь увеличилась на 10 га. Проектные решения представлены в приложении Б.

Для улучшения жилищных условий населения был предложен проект под индивидуальное жилищное строительство со сметным расчетом обустройства земельного участка. Площадь данного земельного участка составила 15га, что позволяет выделить на данном земельном участке, участки с меньшей площадью, а именно 300 участков по 500 кв.м.

По результатам проекта обустройства земельного участка стоимость составила 2 483 895 рублей. В 2023 году на обустройство 300 земельных участков по проекту будет затрачено 745 168 500 рублей.

Развитие рекреационного потенциала Черлакского городского поселения так же имеет место быть. Из проведенного анализа двух рекреационных участков был выделен наиболее лучший для организации более комфортного существования местного населения и улучшения городской среды.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа на тему «Организация использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области» разработана на основании задания и в соответствии с программой.

Черлакское городское поселение является административным центром Черлакского муниципального района Омской области, которое было основано в 1720 году. На территории городского поселения находится населенный пункт рабочий поселок Черлак. Численность населения на 01.01.2023 год составляет 10429 человек, расстояние до административного центра Омской области города Омск составляет 140 км. Площадь Черлакского городского поселения составляет 4859,51 га.

На территории Черлакского городского поселения выделена одна селитебная зона. В границах городского поселения земли особо охраняемых территорий и объектов, а так же земли запаса отсутствуют.

В результате территориального зонирования территории р.п. Черлак были выделены следующие территориальные зоны:

- жилая зона – 302,25 га;
- общественно-деловая – 51,14 га;
- производственная – 103,71 га, представлена землями промышленных предприятий и коммунально-складских застройки;
- сельскохозяйственного использования – 457,40 га;
- инженерной и транспортной инфраструктуры – 17,82 га;
- рекреационного назначения – 27,46 га;
- специального назначения – 7,14 га.

Таким образом самым крупным является зона сельскохозяйственного использования.

Распределение земель на 01.01.2023 год в Черлакском городском поселении по формам собственности выглядит следующим образом: в

собственности граждан находится 2575,54 га, что составляет 53% от площади городского поселения, в собственности юридических лиц находится 388,76 га, что составляет 8%, в государственной и муниципальной собственности находится 1895,21 га – 39%.

На территории Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области функционируют двесельскохозяйственные организации: ООО «Производственно-коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро» и ООО «ТехАгроСтрой». Показатель распаханности в разрезе хозяйств имеет только ООО «Производственно-коммерческая фирма «ТехКомплект-Агро» – 61,4%. Парование пашни важнейший фактор не только восстановления плодородия, но и улучшения экологического состояния земель. В исследуемом районе, удельный вес паров по хозяйствам составил 12,4%.

Экологическое состояние сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных организаций Черлакского городского поселения в целом удовлетворительно.

По методике автора М.А. Подковыровой выполнена оценка экологического состояния застроенных территорий.

Территория Черлакского городского поселения условно разделена на два кадастровых квартала, каждый квартал оценен в соответствии со шкалами, предназначенными для оценки зоны, в которой он расположен.

На сегодняшний день благоприятные условия имеет кадастровый квартал 55:31:111101, так как этот квартал застроен, имеет развитую инфраструктуру инженерных, транспортных магистралей, культурных и общественно-деловых учреждений. Квартал 55:31:111102 имеет удовлетворительные условия, так как около 40% территории еще не застроено.

Проанализировав сложившуюся систему использования земель Черлакского городского поселения, в соответствии с Генеральным планом Черлакского городского поселения, рекомендуются выделить следующих

резервных земельных участков:

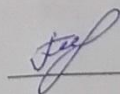
- под индивидуальное жилищное строительство, находящегося в юго-восточной части городского поселения;
- создание рекреационных участков.

Для улучшения жилищных условий населения предложено выделить земельный участок под индивидуальное жилищное строительство площадью 150 000 кв.м., на донной площади будет располагаться 300 земельных участков. Предварительно рассчитан сводный сметный расчет. Общая стоимость обустройства одного земельного участка площадью 500 кв.м. для индивидуального жилищного строительства с возведением жилого дома и с проектированием трех зон: парадно-въездной, хозяйственной и зоны отдыха, составляет 2 363 895 рублей. Самым затратным этапом является возведение жилого дома из газобетонного блока 1 799 785 руб. Для обустройства 300 земельных участков потребуется затратить 745 168 500 рублей.

На перспективу на территории Черлакского городского поселения были выделены два земельных участка под организацию лыжной базы, площадью 10 га каждый. Для определения наиболее благоприятного рекреационного участка была применена методика С.Ю. Комаровой и Ю.М. Рогатнева. Результаты проведенной оценки дают основание утверждать, что территории рекреационных участков 1 и 2, расположенных на землях сельскохозяйственного использования, наиболее пригодна и относительно пригодна для организации рекреационной деятельности.

Реализация проектных предложений обеспечит рациональное использование земельных угодий в границах Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области, а также позволит улучшить экологические, социально-экономические условия жизни населения.

20.06.2023

 С.В. Герасимова

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Автоматизированные системы проектирования в землеустройстве : учебное пособие / составители Е. В. Ефремова [и др.]. – Пенза : ПГАУ, 2021. – 105 с. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/170944> (дата обращения: 14.05.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
2. Актуальные проблемы землеустройства и кадастров : учебное пособие / Ю. М. Рогатнев, М. Н. Веселова, Т. А. Филиппова, И. В. Хоречко. – Омск : Омский ГАУ, 2021. – 158 с. – ISBN 978-5-89764-965-5. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/176592> (дата обращения: 14.06.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
3. Антропов, Д.В. Анализ эффективности управления земельными ресурсами региона на основе применения методики комплексного (кластерного) зонирования территорий (на примере земель сельскохозяйственного назначения) / Д.В. Антропов, С.И. Комаров // International Agricultural Journal. – 2018. – № 5 (365). – С. 16-19. – [сайт]. – URL: DOI: 10.24411/2587-6740-2018-15069. – Текст : электронный.
4. Брыжко, В.Г. Цель, задачи, принципы организации рационального использования земель / В.Г. Брыжко, Д.С. Борисов // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2018. – №3. – С. 27-29. – URL: <https://www.elibrary.ru/> (дата обращения: 28.03.2023). – Текст: электронный.
5. Волков, С.Н. Землеустроительное обеспечение перехода от категорий земель к территориальному зонированию в Российской Федерации / С.Н. Волков, А. Фомин, Е. Черкашина, К. Черкашин // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – №5. – С. 3-6. – Текст: непосредственный.
6. Генеральный план Черлакского городского поселения Черлакского

муниципального района Омской области: [утвержден решением Совета Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 01.10.2018 г. № 97] – Текст: электронный. – URL: <https://omskportal.ru/omsu/cherl-3-52-258-1/municipal-raion/gradostroitelstvo-new/1/12/1> (дата обращения: 24.02.2023).

7. Геоинформационные системы : учебное пособие / составители О. Л. Гиниятуллина, Т. А. Хорошева. – Кемерово :КемГУ, 2018. – 122 с. – ISBN 978-5-8353-2232-9. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/120040> (дата обращения: 14.05.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

8. Гилёва, Л. Н. Современные проблемы землеустройства, кадастра и рационального землепользования : учебное пособие / Л. Н. Гилёва. –Тюмень : ТИУ, 2020. – 93 с. – ISBN 978-5-9961-2254-7. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/188810> (дата обращения: 11.06.2023).

9. Градостроительное проектирование: учебник / И. В. Кукина, И. Г. Федченко, Я. В. Чуй [и др.]. – Красноярск : СФУ, 2019. – 484 с. – ISBN 978-5-7638-3827-5. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/157543> (дата обращения: 14.05.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) – Текст : электронный // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 16.07.2022).

11. Дербенева, Е.В. Сравнительный анализ зарубежного и российского опыта организации использования сельскохозяйственных земель / Е.В. Дербенева, Т.М. Полушкина // Научное обозрение. Экономические науки. – 2016. – № 6. – С. 51-51.– URL: <https://www.elibrary.ru/> (дата обращения: 28.03.2023). – Текст : электронный.

12. Долматова, О.Н. Анализ правового использования земель Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области / О.Н. Долматова, С. В. Кирихкеснер // Актуальные проблемы геодезии, землеустройства и кадастра : Сборник материалов III региональной научно-практической конференции, Омск, 30 марта 2021 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 148-153. – EDN GZBBYU.

13. Долматова, О. Н. Оценка социально-экономического состояния территории городского поселения муниципального образования для целей стратегического планирования / О. Н. Долматова, Т. С. Третьяк, С. В. Кирихкеснер // Геодезия, землеустройство и кадастры: проблемы и перспективы развития : Сборник научных трудов по материалам III международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию юбилею доктора экономических наук, профессора Ю.М. Рогатнева, Омск, 13 мая 2021 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 193-199. – EDN IJKXXU.

14. Долматова, О.Н. Анализ сложившегося использования земель в Кормиловском муниципальном районе Омской области / О.Н. Долматова, Т.С. Филичкина // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение: сборник материалов I национальной научно-практической конференции. Омск: Изд-во Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2020. – С. 331-336 – URL:: <https://www.elibrary.ru/> (дата обращения: 10.06.2023). – Текст : электронный.

15. Долматова, О.Н. Анализ реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» в Черлакском городском поселении Омской области / О.Н. Долматова, Кирихкеснер // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное,

кадастровое и геодезическое сопровождение: сборник материалов II национальной научно-практической конференции. Омск: Изд-во Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2021. – С. 186-191. – URL: <https://www.elibrary.ru/> (дата обращения: 10.06.2023). – Текст : электронный.

16. Жилье и городская среда – Национальный проект «Жилье и городская среда».— URL: <https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda>.

17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023) [Электронный источник]. – Режим доступа: URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 09.05.2023).

18. Калачев А.В. Проблема планирования и градостроительства при пространственном развитии городского поселения / Калачев А.В. // Вестник АПК Верхневолжья. – 2018. – № 3 (7). – С. 89 – 92.

19. Ковальчик, Н. В. Земельное право : учебное пособие / Н. В. Ковальчик, Д. Е. Ковальчик. – Минск : БГУ, 2020. – 151 с. – ISBN 978-985-566-966-2. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/180459> (дата обращения: 18.06.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

20. Комарова, С.Ю. Рекреационное использование: социально-экологические аспекты: монография / С.Ю. Комарова, Ю.М. Рогатнёв. – Омск: Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ им. П.А. Столыпина, 2012. – 152 с. – Текст: непосредственный.

21. Кукина И.В. Градостроительное проектирование : учебник / И.В. Кукина, И.Г. Федченко, Я.В. Чуй. – Красноярск : Сибирский федеральный университет, 2019. — 484 с. — ISBN 978-5-7638-3827-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/100008.html> (дата обращения: 14.05.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей.

22. Малыгина, О. И. Информационные компьютерные технологии, применяемые в землеустройстве и кадастре : учебное пособие / О.И. Малыгина. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – 56 с. – ISBN 978-5-907320-83-3. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/222350> (дата обращения: 14.05.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

23. Министерство экономики Омской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cherl.omskportal.ru/omsu/cherl-3-52-258-1> (дата обращения: 23.04.2022).

24. Наумов, В. С. Экономика природопользования и природоохранной деятельности : учебное пособие / В. С. Наумов. – Нижний Новгород : ВГУВТ, 2019. – 112 с. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/131661> (дата обращения: 13.05.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

25. Об утверждении правил землепользования и застройки Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области: Решение Совета Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 24.08.2021 г. № 38 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.google.com/> (дата обращения: 28.08.2022).

26. Официальный сайт Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды [Электронный ресурс] – Режим доступа – открытый: <http://www.meteorf.ru/> (дата обращения – 03.09.2022).

27. Папаскири, Т.В. Методы формирования систем автоматизированного землеустроительного проектирования / Т. В. Папаскири // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Агрономия и животноводство. – 2015. – № 2. – С. 38-44. – EDN TVSHOZ.

28. Первухина, М.Е. Организация использования земель населенных пунктов / М.Е. Первухина, М.А. Коноплин // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения : Сборник материалов LV Студенческой научно-практической конференции. – Тюмень: Государственный аграрный

университет Северного Зауралья, 2021. – С. 461-465. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46287212>.

29. Подковырова М.А. Земельно-хозяйственное устройство поселений [Текст: непосредственный]: учеб. пособие. Омск: Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2007. 140 с.

30. Проект Генерального плана Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области от 11.01.2021 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.google.com/> (дата обращения: 28.08.2022).

31. Проектная и исследовательская деятельность в сфере территориального планирования, градостроительного зонирования, в области планировки территории : учебное пособие / И. В. Кукина, Н. А. Унагаева, И. Г. Федченко, Я. В. Чуй. – Красноярск : СФУ, 20187. –212 с. – ISBN 978-5-7638-3663-9. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/117780> (дата обращения: 08.06.2023). –Режим доступа: для авториз. пользователей.

32. Романишина, Т.С. Механизмы градорегулирования, применяемые в развитии городских пространств с использованием социокультурного проектирования / Т. С. Романишина // Сервис plus. – 2022. – № 1. – С. 74-83. – ISSN 1993-7768. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/320255> (дата обращения: 12.03.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.].

33. Сайт Администрации Черлакского муниципального района Омской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cherl.omskportal.ru/omsu/cherl-3-52-258-1> (дата обращения: 23.08.2022).

34. СНИП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные Свод правил СП 55.13330.2016 (утверждён приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20.10.2016 N 725/пр) (ред. От 10.07.2018) – URL:<https://base.garant.ru/71584242/>(дата обращения: 17.06.2023).

35. Современное состояние землепользования и управление земельными

ресурсами в Республике Таджикистан /// Вестник Таджикского национального университета. Серия социально-экономических и общественных наук / Илмҳои Иқтисодӣ [и др.] – 2016. – № 4. – С. 135-138.–ISSN 2413-5151.–Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.–URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/299607> (дата обращения: 18.06.2023).–Режим доступа: для авториз. пользователей.

36. Сулин, М. А. Современные проблемы землеустройства: монография / М. А. Сулин. – 2-е изд., стер. – Санкт-Петербург : Лань, 2021. – 172 с. – ISBN 978-5-8114-8197-2. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/173118> (дата обращения: 27.03.2023).

37. Сыркин, В. А. Проектирование электротехнических процессов. Система автоматизированного проектирования «САПР-АЛЬФА» : методические указания и рекомендации / В. А. Сыркин, П. А. Ишкин. – Самара : СамГАУ, 2022. – 60 с. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/301985> (дата обращения: 18.06.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

38. Типология объектов недвижимости / В. Н. Хлыстун, А. А. Мурашева, Т.А. Емельянова [и др.]. – Москва-Махачкала : Дагестанский государственный аграрный университет им. М.М. Джамбулатова, 2017. – 307 с. – ISBN 978-5-9215-0366-3. – URL: <https://elibrary.ru/> (дата обращения: 01.05.2021) – Текст : электронный.

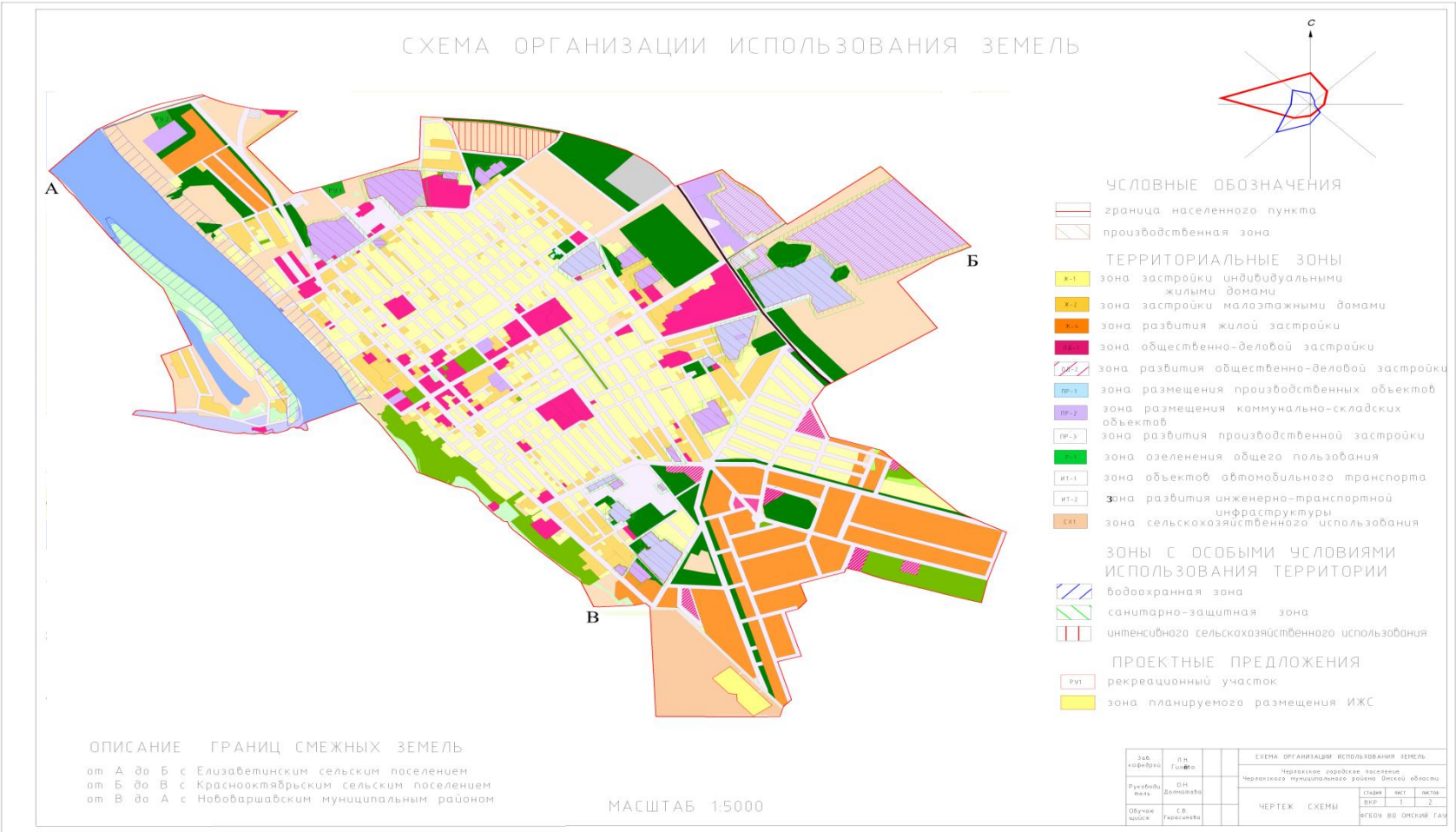
39. Юшкевич, Л.В. Экология земельных ресурсов : учебное пособие / Л.В. Юшкевич, И.В. Хоречко, А.В. Литвинова. – Омск : Омский ГАУ, 2015. – 116 с. – URL: <https://e.lanbook.com/book/64880> (дата обращения: 01.05.2021). – Текст : электронный.

40. Kherigi I. Municipal Boundaries and the Politics of Space in Tunisia: The Program on Governance and Local Development // Sciences Po University – Institut d' Etudes Politiques de Paris. – 2021. – No 38. – С. 39. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3929425 (дата обращения: 01.05.2021). – Текст : электронный.

ПРИЛОЖЕНИЕ

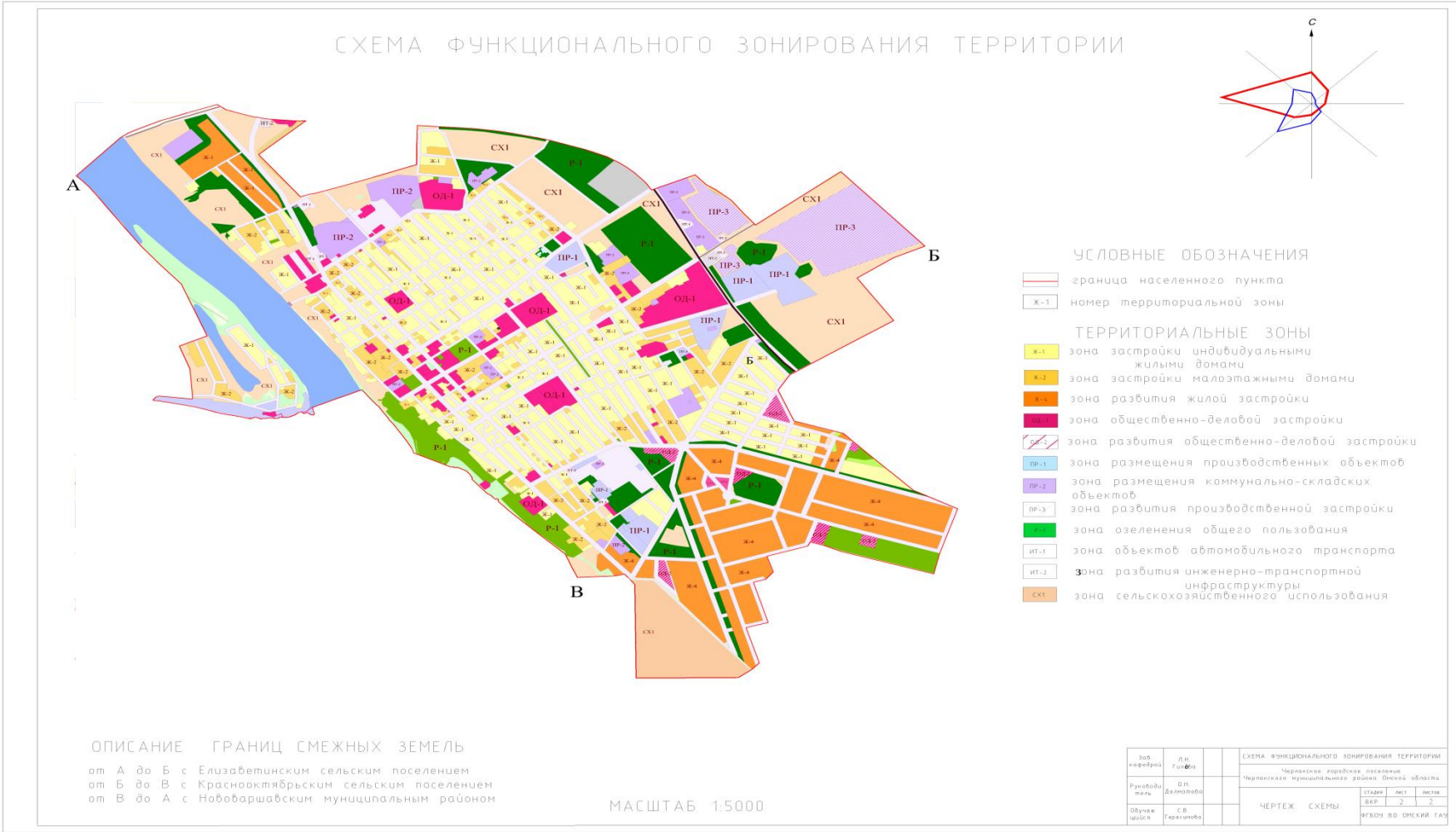
ПРИЛОЖЕНИЕ А

Схема организации использования земель



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Схема функционального зонирования территории



ПРИЛОЖЕНИЕ В

Оценка по содержанию гумуса

Оценочные группы почв	Площадь, га	Содержание гумуса			Экологическое состояние
		малогу-мусовые	средне гумусо-вые	многогу-мусовые	
Лугово-черноземные солонцеватые	1356,5	-	1356,5	-	средняя
Лугово-черноземные	1635	-	1635	-	Слабая
Солонцы лугово-черноземные	285,17	285,17	-	-	сильная
Черноземы обыкновенные	566,98	-	566,98	-	Слабая
Аллювиальные луговые	445,9	445,9	-	-	Слабая
Чернозем южный карбонатный	569,96	569,96	-	-	средней

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Оценка состояния мощности гумусового горизонта

Оценочные группы почв	Площадь, га	Мощность гумусового слоя			Экологическое состояние
		маломощные	среднемощные	мощные	
Лугово-черноземные солонцеватые	1356,5	1356,5	-	-	средняя
Лугово-черноземные	1635	-	1635	-	Слабая
Солонцы лугово-черноземные	285,17	-	285,17	-	сильная
Черноземы обыкновенные	566,98	566,98	-	-	Слабая
Аллювиальные луговые	445,9	-	-	445,9	Слабая
Чернозем южный карбонатный	569,96	-	-	569,96	средней

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Оценка экологического состояния почв

Оценочная группа почв	Экологическое состояние почв						Экологическое состояние
	содержание гумуса	мощность гумусового горизонта	эрозия	реакция среды РН	засоление	заболачивание	
Лугово-черноземные солонцеватые	1356,5	средняя	-	сильная	среднее	Среднее	средней экологической напряженности
Лугово-черноземные	1635	слабая	-	слабая	-	-	слабой экологической напряженности
Солонцы лугово-черноземные	285,17	сильная	-	сильная	сильное	Среднее	сильной экологической напряженности
Черноземы обыкновенные	566,98	средняя	-	нейтральная	-	-	слабой экологической напряженности
Чернозем южный карбонатный	445,9	средняя	-	нейтральная	среднее	-	средней экологической напряженности
Аллювиальные луговые	569,96	слабая	-	нейтральная	-	Среднее	слабой экологической напряженности

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Оценка ландшафтно-рекреационного потенциала Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области

Показатель	Значение показателя	Количественная оценка, баллы	Качественная оценка
Оценка климата	Летняя дневная жара (в июле около 20 дней имеют температуру выше 20°) смягчаеи сильные и средние ветры. Относительная влажность воздуха изменяется за летние месяцы в широких пределах – от 54% . Преобладают комфортные условия для длительного пребывания на воздухе. Можно использовать все летние виды отдыха: купание в реках, озерах, бассейнах, прогулки пешком, на лодках, сбор ягод и грибов и т.д.Средняя относительная влажность 64.	5	Наиболее благоприятной
Оценка рельефа	Небольшие блюдцеобразные углубления от 1–2 м до нескольких км в диаметр..	5	Благоприятная
Оценка водных объектов	Озера 2,2, пресные и соленые. Участок Иртыша без притоков	4	Относительно благоприятным
Оценка растительности	Березовые и осиновые леса чередуются с разнотравно-луговыми степями. Высокий и густой травяной покров отличается разнообразием видов и красочностью. Характерны светлые березовые колки, луговые степи, обилие озер. Следует учесть близость к городу и транспортную доступность (железные, автомобильные дороги, водный транспорт).	5	Благоприятные
Оценка рекреационных ресурсов	Рекреационная оценка территории Омской области показала, что наиболее перспективными для организации кратковременного отдыха могут стать Нововаршавский район и прилегающие населенные пункты Черлакского муниципального района	5	Благоприятный

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Результативные показатели оценки рекреационных участков

Показатель	РУ1	РУ2
	Значение показателя	Значение показателя
Экологическое состояние земель	Почвы слабоэродированные, другие процессы не проявляются	Почвы слабоэродированные, другие процессы не проявляются
Расстояние до рекреационных участков от населенных пунктов и дорог, км	2	3
Расстояние от рекреационного участка до сельскохозяйственных угодий	70	40
Пешеходная доступность	2 км	3 км
Транспортная доступность	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Наличие беспокоящих насекомых	Среднее проявление комаров	Среднее проявление комаров
Шумовое воздействие	41-45	41-45
Газовый режим	Незначительно чувствуется запах от автомобильной дороги	Незначительно чувствуется запах от автомобильной дороги