ФГОУ ВПО «Омский государственный аграрный университет»

землеустроительный факультет

кафедра землеустройства

Авдеева Евгения Дмитриевна

Студент 43 группы

направление 120300.62 – Землеустройство и кадастры

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Землеустроительное проектирование»

Сложившаяся организация использования земель ранее переданных в ведение Невской СА (исходная информация)

Руководитель:

Тимонина С.А.

Таланова Е.С.

Омск 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Реферат

Введение

Аналитический обзор литературы

1 Характеристика объекта землеустройства

1.1 Общие сведения

1.2 Природные условия

1.3 Социально-экономические условия

1.4 Правовое состояние использования земель

1.5 Сложившаяся организация использования земель

2 Комплексная оценка использования земель в границах сельского населенного пункта

2.1 Оценка экологического состояния земель

2.2 Экологическое зонирование территории

2.3 Оценка социально-экономического уровня территории

2.4 Социально-экономическое зонирование

3 Проектные предложения по совершенствованию сложившейся организации использования земель в границах населенного пункта

3.1 Установление ограничений и обременений в использовании земель

3.2 Установления режима использования земель

3.3 Организация использования земель для улучшения условий жизнедеятельности сельских жителей

3.3.1 Организация использования рекреационных земель, мероприятия по озеленению территории населенного пункта

3.3.2 Организация использования земель для утилизации отходов

3.3.3 Проектирование инженерных сооружений общего пользования

4 Обоснование проектных предложений

Список использованной литературы

РЕФЕРАТ

Курсовой проект по курсу землеустройства на тему «Организация использования земель населенного пункта «Лобаниха» включает графическую, расчетную, текстовую части. Графическая часть представлена на листах в масштабе 1:5000 схемами сложившейся организации земель, экологического зонирования и социально-экономического зонирования, чертежом проекта.

Расчетная часть состоит из 7 таблиц, которые прикреплены, как приложение. Текстовая часть изложена на 36 страницах. В курсовом проекте рассмотрены вопросы по организации земель населенных пунктов: была осуществлена комплексная оценка использования земель в границах сельского населенного пункта, установлены ограничения и обременения в использовании земель. Кроме того, было организовано совершенствование сложившейся организации использования земель: спроектирован сквер, лесные полосы вдоль улиц и по границе населенного пункта, организованы объекты для утилизации отходов и кладбище, а также размещены объекты инженерного оборудования территории, в данном случае - газопровод. Проведено обоснование проектных предложений.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Земля - специфический вид материальных ресурсов, к собственности на которую во всем мире предъявляются особые и зачастую весьма высокие требования. Это понятно – земля является нашим базисом, хранилищем природных богатств, носителем инфраструктуры, в конечном счете – кормильцем всего человечества, так как большая часть продуктов питания производится на земле.

Земля является для общества природным комплексом, средством производства и средством рекреации. Общество использует землю, потребляя её свойства, для удовлетворения разнообразных потребностей. Чтобы потреблять вещества и энергию, человек создал целую систему производства.

Перед обществом стоит сложная задача: так организовать использование земель, чтобы, с одной стороны, прекратить процессы деградации почв, осуществить их восстановление и улучшение, а с другой - добиться повышения эффективности производства за счет организации рационального землевладения и землепользования. Она может быть решена только в ходе землеустройства, главной целью которого является организация рационального использования и охраны земель, создание благоприятной экологической среды, улучшения природных ландшафтов и реализация земельного законодательства.

В учебном пособии Рогатнева Ю.М. говорится, что земля выполняет функции природного комплекса, природного ресурса, средства производства и рекреации. Эти функции служат для удовлетворения различных потребностей человека и обеспечивают три направления в организации использования земли, которые отличаются друг от друга целью, задачами и основными способами их осуществления.

Цель организации использования земли связана с её ролью в общественном производстве и заключается в обеспечении наиболее благоприятных условий для производственного процесса и воспроизводства производительной способности земли.

Очевидно, что земли населенных пунктов играют чрезвычайно важную роль как в экономическом развитии государства, так и в социально-бытовой сфере. Поэтому организация их использования регулируется особыми нормативно-правовыми актами. Одним из таких является Градостроительный кодекс. Ст. 23 данного кодекса говорит о содержании генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов, включает в себя подробную структуру генеральных планов, положений о территориальном планировании. Дает полный список различной документации, карт, схем. Реализация генерального плана поселения описывается в статье 26 настоящего кодекса. Глава 4 Градостроительное зонирование статья 30 раскрывает состав правил землепользования и застройки, цели их разработки, порядок применения. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. В состав жилых зон могут включаться: зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов. В состав общественно-деловых зон могут включаться: зоны делового, общественного и коммерческого назначения; зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; общественно-деловые зоны иных видов. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими); зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зонирование территории указано также в статье 85 Земельного кодекса РФ. Данный кодекс описывает виды прав, возникающие на землю, основания их возникновения, порядок приобретения и т.д. В соответствии со ст. 7 настоящего кодекса установлены семь категорий земель:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

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. В состав земель населенных пунктов включались не только территории, предназначенные под застройку и другие градостроительные цели, но и значительная площадь сельскохозяйственных угодий для ведения подсобного хозяйства местного населения. Результатом работ по разграничению явилось установление границы – черты населенного пункта.

В учебном пособии Землеустроительное проектирование под редакцией С.Н. Волкова говорится об установлении и изменении черты сельских населенных пунктов. Территория сельских населенных пунктов являются динамичными образованиями, поэтому установление и изменение их черты производится по мере необходимости и имеет свои особенности. К примеру, это делается в случае изменения генерального плана и проекта планировки и застройки. Для уточнения площадей проводится инвентаризация земель, состоящая из подготовительного и производственного этапа.

Большое влияние на экологическое состояние оказывает сложившаяся плотность застройки и ее характер. Кочергина З.Ф. в работе «Научно-методические основы ландшафтно-экологической организации территории» говорит о том, что организуемые территории должны быть органически вписаны в природные ландшафты с целенаправленным устранением или ослаблением негативных антропогенных или физико-географических процессов. А это возможно лишь на основе использования ландшафтно-экологического подхода, то есть при рассмотрении территории как единой комплексной системы определенным образом связанной информационно, энерго и массообменом. Экологический подход предполагает рассмотрение организуемой территории как целостной системы, состоящей из различных по объему и расположению экологических систем, связанных на горизонтальном и вертикальном уровнях, изучение этих связей и построение искусственных систем с использованием выявленных природных закономерностей и принципа подобия.

Для того, чтобы разумно совершенствовать среду обитания человека, воздействия на тот или иной компонент ландшафта, надо заранее и возможно точнее представить себе, в каком направлении будут меняться при этом и все другие его составляющие. Важную роль играет представление о взаимосвязанном единстве основных природных и антропогенных ландшафтных составляющих. Только оно может обеспечить благоприятную для населения экологическую среду.

ВВЕДЕНИЕ

В решении проблем организации использования земли видное место занимает теория и практика землеустройства. Его задача состоит в изучении объективных закономерностей функционирования земли, в разрабатываемых и осуществляемых на практике эффективных методов формирования землевладений и организации их территорий в соответствии с потребностями. Особая роль прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов связана с развитием городов, поселков и сельских поселений.

Населенные пункты – территории сконцентрированного проживания людей. Поэтому, земли населенных пунктов играют чрезвычайно важную роль как в экономическом развитии государства, так и в социально-бытовой сфере. Организация их использования регулируется особыми нормативно-правовыми актами. Одним из таких является Градостроительный кодекс. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Система использования земли состоит из 2-х уровней:

* территории земельного массива (совокупность земельных участков);
* территория муниципального образования.

Ядро системы использования земли – структура, которая складывается из финансовых, непроизводственных и производственных информационных потоков между её элементами

Организуемые территории должны быть вписаны в природные ландшафты с целенаправленным устранением или ослаблением негативных антропогенных процессов, большое влияние на экологическое состояние оказывает сложившаяся плотность застройки и ее характер.

Сложившаяся среда населенного пункта отражает последствия взаимодействия человека с природной средой и является при этом как социальной, так и природной категорией.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общая площадь земель переданных в ведение СА населенного пункта «Лобаниха» составляет 451,79 га, из них в границе н.п находится 110,46 га, за границей н.п. – 451,79 га.

Из всех земель, расположенных в границе населенного пункта площадь сельскохозяйственных угодий составляет 55,61 га, предоставленных гражданам для ведения ЛПХ.

За границей населенного пункта находятся 451,49 га земель, из них 253,75 га сельскохозяйственных угодий, которые предоставлены для выпаса скота.

1.2 ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Территория населенного пункта «Лобаниха» и прилегающие к нему сельскохозяйственные угодья, находящиеся в ведение сельской администрации, согласно природно-сельскохозяйственному районированию земельного фонда РФ находятся в южной лесостепной зоне.

Климат теплый, умеренно влажный. Сумма средних суточных температур воздуха за период с t выше 10 здесь составляет 1850 - 2050 . Безморозный период в этом районе в среднем составляет 110 – 120 дней. Многолетняя годовая сумма осадков составляет 300 – 500 мм, за теплый период от 260 до 300 мм.

Температурный режим характеризуется средней температурой января – самого холодного месяца – 19 С (min = -48 C) и средней температурой самого теплого месяца (июля) + 19 С (max = +40 C) .

Среднемесячная температура воздуха самого теплого месяца (июля) + 19 С (max = +40 C), а самого холодного месяца – 19 С (min = -48 C). Преобладающими направлениями ветра являются в январе – северо-восточное, в июле – юго-восточное. Продолжительность вегетационного периода 160 дней.

Почвенный покров представлен следующими типами почв: с севера на юг в центральной части населенного пункта на слобоповышенной равнине расположены луговые-черноземные солонцеватые среднемощные среднегумусовые почвы с баллом плодородия 80, в северо-западной части населенного пункта на слабоповышенной равнине с западинами залегают черноземы, с баллом плодородия 99, в восточной части на пониженной равнине залегают солонцы, с баллом пригодности 50 Средний балл бонитета по сельскохозяйственным угодьям 78. Рельеф местности представлен равниной с понижениями.

1.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Сельский населенный пункт «Лобаниха» является усадебным центром АО «Невский» и находится на расстоянии 40 км от районного центра.

На территории населенного пункта расположено 83 дворов, проживает 332 человек (таблица 2). Из общей численности населения - 23 пенсионера, 232 работающих, 10 работающих в социальной сфере. Часть населения составляют дети школьного и дошкольного возраста.

Культурно-бытовые и социально-бытовые учреждения сельского населенного пункта «Лобаниха» представлены: школа с пришкольным участком, на котором расположены учебно-опытные участки и спортивная площадка; клуб, магазин, баня, ФАП, детский сад, административное здание, библиотека.

Состояние жилого фонда удовлетворительное. Связь между населенными пунктами и центральной усадьбой осуществляется по дорогам.

Водоснабжение осуществляется из шахтных колодцев. Вода для производственных нужд и водопоя скота забирается из скважин и колодцев, расположенных на территории производственных ферм, обслуживание которых проводится «Водоканалом».

Поголовье скота ЛПХ составляет: 249 голов КРС, 83 голов откормочного поголовья, 830 птиц, 332 голов овец, 41 голов лошадей. Исходя из количества скота и потребности в сене и зеленом корме на 1 условную голову, рассчитана общая потребность скота в сене и зеленом корме (таблица 3).

Потребность в сене составляет 4550 ц, в зеленом корме 22750 ц. Процент обеспеченности в зеленом корме составляет 12,4% на чернозёме обыкновенном среднегумусовым, 3,2% - на солонце черноземно-луговом, 15,7% - лугово-черноземной солонцеватой почве.

1.4 ПРАВОВОЕ СОСТОЯНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Землями населенного пункта признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Все земли, находящиеся в пределах черты населенного пункта, находятся в ведении местной сельской администрации. Они могут передаваться в пользование предприятиям и организациям для капитального строительства, а так же отдельным гражданам. При эксплуатации объекта предприятие не в праве изменять целевое назначение земельного участка. Земли общего пользования в пределах черты населенного пункта находятся в ведении отдела коммунального хозяйства. Земли сельскохозяйственного использования находятся в ведении местной сельской администрации и используются по ее усмотрению для нужд населенного пункта.

На землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко – культурного назначения запрещается любая сельскохозяйственная деятельность, противоречащая их целевому назначению.

Земли промышленности, транспорта, связи по своему правовому режиму носят смешенный характер. С одной стороны, они подчиняются правовому режиму использования земель несельскохозяйственного назначения, а с другой – правовому режиму использования земель населенного пункта.

Все земли в ведении сельской администрации находятся в муниципальной собственности.

В частной собственности находятся земли ЛПХ. Размер ЛПХ в среднем составляет 0,67 га на 1 двор, остальные земли находятся в муниципальной собственности.

1.5 СЛОЖИВШАЯСЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Общая площадь земель находящихся в ведении сельской администрации населенного пункта «Лобаниха» составляет 562,25 га.

По функциональному назначению эти земли подразделяются на:

1. Земли жилой и общественно – деловой застройки – 18,22 га;

2. Земли инженерной и транспортной инфраструктуры

3. Земли общего пользования – 14,99 га;

3.1. Под площадями, улицами, проездами – 14,05 га;

3.2. Под водными объектами, пляжами – 0,94 га;

4. Земли сельскохозяйственного использования – 55,61 га;

5. Резервные территории – 19,89 га;

В земли жилой застройки входят усадебные дома и индивидуальные жилые дома с приусадебными участками (таблица 5).

За чертой населенного пункта переданы кормовые угодья площадью 451,79 га пастьбы скота, огородничества. Эти земли относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

2.1 ОЦЕНКА ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Целью оценки экологического состояния земель является выявление негативных природных и антропогенных процессов, установление природоохранных ограничений и режимов использования земель.

На основании имеющихся общих сведений о населенном пункте «Лобаниха», учитывая факторы, влияющие на экологическое состояние, проведена оценка экологии.

Факторы, влияющие на экологическое состояние объекта: история возникновения населенного пункта, физико-географические условия, экологические условия, наличие инженерных коммуникаций и их влияние на объект, наличие производственных объектов, рельеф, негативные процессы, характеристика грунтовых вод по залеганию, характеристика типов водоснабжения.

Первые поселения к востоку от крепости Омск возникали на северном берегу реки Кать. Реке отводилась роль естественной преграды от кочующих племён (татары, казахи, киргизы). Первые сведения о поселенцах в деревне Лобаниха датируются подушной переписью 1795 года. В переписи говорится о переселении семи семей из волостного центра села Луговое (правый берег Невского сельского поселения), которые ютились в основном в саманных домах и мазанках в месте соединения р. Кать и озера Калач. Первые поселенцы занимались производством зерна, рыбной ловлей, животноводством, плетением лаптей и шитьем одежды для собственных нужд. Излишки реализовывались через скупщиков, которые занимались закупками для государственных нужд, реализацией продуктов в соседние поселения и крепость Омск. В это время рост населения деревни Лобаниха (села) был в основном за счёт естественного прироста и в меньшей степени за счёт притока населения из других мест.

Первые предприятия и общественные организации: мастерские по выделке кож, купеческие дома, сельскохозяйственные артели, часовенка на ул. Маргелова, ямщина — вот, пожалуй, и все виды деятельности и занятости населения в конце 18 и 19 веке.

В 1922-24 годах создаётся молоканка (ныне молочная ферма). Начинается развитие медицины, образования. Развивает свою инфраструктуру больница, баня, начальная школа, школа глухих детей, магазины, дом культуры.

В 30-е годы продолжается активное развитие Лобанихи - она получает статус рабочего посёлка. Создаётся бюро технической инвентаризации, архитектурная и землеустроительная службы, ремонтно-строительный участок. Наличие водопровода привлекает жителей соседних поселений и районов.

Во второй половине 40-х годов строится районный дом культуры, библиотека, первые двухэтажки из кирпича и дерева. Реорганизация сельскохозяйственного производства повлекла создание межрайонной сельхозтехники, межколхозной строительной организации.

50-е годы знаменуются приходом в район электричества от государственной сети и освоением целинных и залежных земель. Постепенно подключаются предприятия, организации и жильё к электросетям. Начинается строительство дорог с твёрдым покрытием межселённого и внутригородского значения.

90-е годы. Ускоренными темпами ведётся строительство газораспределительных сетей. Введена в эксплуатацию Калачинская ГРС. Строится объекты среднеэтажной застройки для переселения горожан из сносимого жилья под газопроводы. Производится замена чугунных труб водоснабжения на полиэтилен. Активно ведётся котеджная застройка по целевым программам. Продолжается строительство газораспределительных сетей.

В настоящее время водоснабжение населенного пункта производится водоканалом, расположенном на территории населенного пункта.

Дорожная сеть представлена асфальтированными и грунтовыми дорогами, по которым осуществляется связь с районным центром. По территории населенного пункта проходит ЛЭП 110 КВт. Канализация представлена выгребными ямами. За границей населенного пункта в юго-западном направлении расположена молочная ферма, являющаяся основным местом работы населения.

Преобладающим ветром является юго-восточный, почва засоленная, рельеф представлен слабоволнистой равниной с понижениями в северной части близ ручья.

2.2 ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

На территории населенного пункта «Лобаниха» для улучшения экологической ситуации и для создания условий нормального функционирования земель выделены следующие зоны:

- зона особо охраняемых объектов и зона регулируемой застройки;

- зеленозащитная зона населенного пункта и главных улиц;

- санитарно-защитная зона объектов утилизации, производства;

- охранная зона ЛЭП;

- зона рекреации;

- средостабилизирующая зона;

- ландшафтно-экологическая зона земель сельскохозяйственного назначения.

Ландшафтно-экологическое зонирование относится к специальным видам зонирования и предназначено для установления пригодности использования земель по хозяйственной ценности и соблюдение требований охраны природных ресурсов. Ландшафтно-экологическое зонирование представляет собой выделение зон и подзон, включающих ареалы земельных угодий, однородные в экологическом отношении и имеющие одинаковый природоохранный режим использования.

На территории населенного пункта «Лобаниха» особо охраняемым объектом является лесной массив с водохранилищем. Вокруг объекта в радиусе 100 метров расположена зона особо охраняемого объекта с зоной регулируемой застройки в 50 метров. На территории установлен охранно-регулируемый режим использования, запрещается применение ядохимикатов, добыча полезных ископаемых. Запрещается возведение крупных строений, вредных производств, распашка территории, рубка деревьев.

Вокруг границы населенного пункта в радиусе 150 метров установлена зеленозащитная зона. Она предусматривает наличие защитных лесопосадок.

Запрещается применение ядохимикатов, удобрений, размещение объектов утилизации, размещение вредных промышленных производств. Ограничивается проведение мелиоративных работ, добыча полезных ископаемых. Аналогичная зона установлена вдоль улиц. Радиус ее составляет 30 метров.

Санитарно-защитная зона объектов утилизации находится вне территории населенного пункта. Данная зона, установленная вокруг молочной фермы, имеет радиус 300 метров. Молочная ферма расположена с подветренной стороны. При организации санитарно-защитной зоны как территориального разрыва между селитебной и производственной зонами территорию ее целесообразно засаживать быстрорастущими ширококронными деревьями.

Вдоль ЛЭП режим использования земли - отводится во временное краткосрочное пользование на период строительства и ремонта. Запрещается посадка ценных плодовых деревьев, лесных насаждений, доступ к объектам. Охранная зона 25 метров.

На территории предусмотрена рекреационная зона для отдыха и восстановления здоровья населения. Данная зона расположена на территории естественного лесного массива. Ограничивается хозяйственное использование. Запрещается рубка деревьев, кроме санитарной, применение органических удобрений, ядохимикатов и др. химические средства. Размещение крупных животноводческих комплексов, промышленных предприятий, объектов утилизации, проведение взрывных работ. Предусматриваются специальные мероприятия по уходу и поддержанию рекреационных свойств.

Средостабилизирующая зона представлена лесными колками в границе населенного пункта. Режим использования – охранный регулируемый. Запрещаются все виды хозяйственного использования, рубка деревьев, кроме санитарной.

На землях сельскохозяйственного назначения установлены зоны:

1. с ограничениями в использовании, связанными с экологическим состоянием земель;
2. восстановления, подзона улучшения.

В пределах первой установлен режим ограниченный, регулируемый. Ограничивается применение минеральных и органических удобрений. Запрещается применение ядохимикатов, интенсивных технологий. Допускается распашка территории. Рекомендуется проведение агротехнических, мелиоративных мероприятий. Вторая зона характеризуется строго регулируемым режимом использования. Ограничивается сенокошение, пастьба, применение органических удобрений, распашка. Запрещается применение химических средств защиты растений, размещение садово-огородных участков.

Экологическое зонирование территории населенного пункта Лобаниха представлено на схеме 2.

2.3 ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИИ

Целью является освоение методики социально-экономической оценки земель в границах сельского населенного пункта.

Исходными материалами являются схемы функционального и экологического зонирования территории. В границе населенного пункта «Лобаниха» выделены оценочные участки, к ним добавлена производственная зона за границей, оценка которых проводится по следующим трем направлениям:

- оценка жилых массивов;

- оценка социальных и культурно-бытовых объектов;

- оценка объектов производственной территории.

Для оценки используются показатели, для каждого из которых разработаны шкалы в зависимости от степени его значимости для данной территории.

Оценка расстояния по пешеходной доступности:

1. 1балл - 0,5 км;
2. 0,7балла - 1км;
3. 0,5балла – 1,5 км;
4. 0,3балла – 2 км;
5. 0,1балла – более 2 км.

Обеспечение услугами газификации:

1. 1 балл – централизованная;
2. 0,5балла – обеспеченность газовыми баллонами.

Обеспеченность канализацией:

1. 1 балл - централизованная канализация;
2. 0,5 балла – наличие выгребных ям.

Обеспеченность водоснабжением:

1. 1 балл - разводка до домов с горячей водой;
2. 0,7 балла - разводка до домов с холодной водой;
3. 0,3 балла - центральная разводка с колодцами.

По обустройству дорог и улиц:

1. 1 балл – асфальтированная дорога;

2. 0,7 балла – асфальтированные дороги и грунтовые дороги;

3. 0,3 балла – грунтовые дороги.

По качеству жилых помещений:

1. 1балл - каменные, кирпичные здания;
2. 0,6 балла – деревянные в хорошем состоянии;
3. 0,5 балла – каменные в плохом состоянии;
4. 0,3 балла – деревянные в плохом состоянии.

По наличию экологических ограничений:

1. 1балл – отсутствие экологического ограничения;
2. 0,8 балла – 1 экологическое ограничение;
3. 0,5 балла – 2 экологических ограничения;
4. 0,1 балл – более 2-х.

Рельеф территории:

1. 1 балл – небольшой уклон до 30;
2. 0,5балла – без уклона;
3. 0,3 балла – понижение.

По почве:

1. 1балл – незасоленные, незаболоченные черноземы;
2. 0,8 балла – лугово-черноземные, черноземно-луговые;
3. 0,5балла – все остальные.

По залеганию грунтовых вод:

1. 1 балл – более 5м;
2. 0,6 балла – от 2 до 5м;
3. 0,2 балла – менее 2м.

Для каждого оценочного участка вводится средний балл как арифметическая величина отражающая тот или иной уровень социально – экологической территории. По среднему баллу с использованием результативной шкалы получаем уровень социально-экологических условий.

Шкала оценки результативности:

1. 1 – 0,6 балла – условия благоприятные;
2. 0,5 – 0,3 балла – удовлетворительные;
3. 0,3 – 0 балла – неудовлетворительные.

Результаты оценки социально-экономических условий земель, ранее переданных в ведение сельской администрации Лобанихи, представлены в таблицах 1, 2, 3, 4.

В сводной таблице представлены результаты оценок по трем направлениям. Можно сделать вывод, что в целом территория населенного пункта находится в благоприятных условиях. Полную картину можно увидеть на схеме 3 социально-экономического зонирования.

2.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Для социально-экономического и функционального зонирования применяется градостроительная документация, которая включает в себя:

- документацию территориального планирования;

- документацию градостроительного зонирования;

- документацию по планированию территорий.

Территориальное планирование – планирование развития территории в том числе для установления функциональных зон, зон планирования размещения объектов капитального строительства, для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территории.

Функциональные зоны – зоны для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительная документация о градостроительном зонировании разрабатывается в виде проекта «правил землепользования и застройки». Градостроительная документация по планированию территорий определяет принципы и приемы организаций застроенных и подлежащих застройке территорий, поселений.

Градостроительное зонирование – зонирование территории муниципальных образований (районы, города, округа) в целях определения территориальных зон и установление градостроительных регламентов.

Территориальные зоны – зоны, для которых в «правилах землепользования и застройки» определены границы и установлены градостроительные регламенты.

3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СЛОЖИВШЕЙСЯ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ЛОБАНИХА

3.1 УСТАНОВЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ И ОБРЕМЕНЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

Обременение - права других лиц на принадлежащие правообладателю объекты недвижимого имущества, включающие земельные участки, а также установленные в предусмотренном законом порядке условия запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком. В интересах собственников земельных участков, обладателей права бессрочного пользования, обладателей пожизненного владения земельным участком, собственников других объектов недвижимости, либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения устанавливается нормативный акт (соглашение), в котором определяются предмет договора, срок договора, плата за сервитут, а также права и обязанности обеих сторон, их ответственность и условия рассмотрения споров. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (обременение, сервитут) устанавливается в случае, когда собственник земельного участка требует от собственника соседнего (или иного) участка возможности ограниченного его использования. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения им.

В соответствии с земельным законодательством могут устанавливать следующие виды сервитута:

1. Частный сервитут - устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.
2. Публичный сервитут - устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

А также сервитут может быть срочным, то есть имеет определенный срок действия, и бессрочный – постоянный.

В соответствии с Земельным кодексом РФ собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

На территории сельского населенного пункта Лобаниха установлен публичный сервитут в отношении правообладателя ОАО «Омскэнерго» на период строительства и эксплуатации линии электропередачи по улице Труда.

3.2 УСТАНОВЛЕНИЕ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Режимы использования земель определяют характер и направления хозяйственного использования земельных участков, разработанных из требований природоохранного законодательства, земельных кодексов, СНиПов. В границах населенного пункта Лобаниха одним из режимообразующих объектов является ЛЭП.

Режимообразующий объект – объект, вокруг которого устанавливается особый режим использования. В качестве режимообразующего объекта может выступать и режимный объект.

Режимный объект – объект, на территории которого установлен особый режим землепользования, природопользования.

Зона особого режима использования земель (ЗОРИЗ) - это территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые на основании правоустанавливающих или нормативных документов. Особый режим использования земель задается системой запрета или ограничений тех видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон особого режима использования земель.

Вдоль линии электропередачи установлена охранная зона, в пределах которой действует публичный сервитут.

Охранная зона – территория с особым режимом землепользования, природопользования, выделяется вокруг особо ценных природных объектов исторического, культурного назначения, гидрометеорологических станций в целях их охраны и защиты от неблагоприятного антропогенного воздействия, а также охранная зона выделяется вдоль ЛЭП, магистральных трубопроводов для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключение возможных повреждений.

Режим использования охранной зоны ЛЭП – ограниченный регулируемый. Запрещается выпас скота, сенокошение, посев сельскохозяйственных культур.

Режимы использования зон можно увидеть в таблице 5.

3.3 ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ СЕЛЬСКИХ ЖИТЕЛЕЙ

3.3.1 Организация использования рекреационных земель, мероприятия по озеленению территории населенного пункта

Отношения в сфере использования земельных участков рекреационного назначения регулируются такими документами, как:

—Земельный кодекс,

—Закон об охране природы;

—Закон о физкультуре и спорте,

—Закон о туризме;

—Основы законодательства о культуре;

—Приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания зеленых насаждений в населенных пунктах России».

—Методика расчета объемов туристической деятельности, утвержденная приказом

Согласно ст. 50 Земельного кодекса к землям рекреационного назначения относятся земли, которые используются для организации отдыха населения, туризма и проведения спортивных мероприятий.

Рекреационная зона — специально организованная территория в городе или другом населенном пункте, вынесенная на генеральном плане как зона, предназначенная для отдыха населения. Рекреационными зонами являются земельные участки на суше и на территории водного пространства. Все они предназначены для массового отдыха населения и туризма (абз. 1 ст. 63 Закона об охране природы).

Земельные участки рекреационного назначения используются в следующих целях:

- организация отдыха населения;

- организация туризма;

- проведение спортивных мероприятий.

При этом Земельный кодекс не поясняет, что именно относится к той или иной деятельности, такой, к примеру, как отдых населения или спортивные мероприятия.

Работы по обустройству территории являются достаточно дорогим мероприятием, требующим значительных денежных затрат, а так же личного времени, нервов и сил владельца участка. Причины, по которым, благоустройство территории приусадебного участка проводить необходимо:

* Эстетическая ценность территории, на которой было произведено озеленение. Здесь озеленение территории носит декоративный характер. Такой вид благоустройства требует значительных финансовых затрат, так как в этом случае необходимо привлечение ландшафтного дизайнера. И цена самих декоративных растений на много больше, чем стоимость саженцев обыкновенных плодовых или лесных деревьев и кустарников.
* Ведение приусадебного хозяйства – организация огорода и плодового сада на этом участке может оказать значительную финансовую помощь в виде свежих овощей и фруктов, выращенных на даче. Посадка плодовых деревьев и кустарников, да и устройство огорода, можно отнести к работам по благоустройству территории. Такой вид обустройства приусадебного участка не так дорог.

На территории населенного пункта следует запроектировать парк или сквер.

3.3.2 Организация использования земель для утилизации отходов

Федеральный закон №89-ФЗ от 24 июня 1998 года "Об отходах производства и потребления" определяет цели и основные принципы государственной политики в области обращения с отходами. Согласно ст.13, устанавливающей требования к обращению с отходами на территориях муниципальных образований, организация раздельного сбора отходов возложена на местные органы самоуправления. В этой же статье упоминается порядок сбора отходов на территориях муниципальных образований, предусматривающий их разделение на виды, который является ключевым документом при организации раздельного сбора отходов.

Так как численность растет, то объем отходов увеличивается, а территориальные возможности для их утилизации уменьшаются. Соответственно доставка отходов от мест их образования до пунктов утилизации требует все больше времени и средств.

В России, как и в других странах, крайне необходимо внедрять инновационные технологии и совершенствовать организацию процесса утилизации городских отходов. Пока они, в основном, просто собираются для "захоронения" на полигонах, что ведет к отчуждению свободных территорий в пригородных районах, ограничивает возможности использования городских территорий для строительства жилых зданий и т.д. Под полигоны по захоронению твердых бытовых отходов в России ежегодно отчуждается около 0,1 тыс. квадратных километров пригодных для использования земель, не считая земель, загрязняемых многочисленными несанкционированными свалками. Ежегодное отчуждение земель составляет 0,0006% площади страны.

Совместное захоронение различных видов отходов приводит к образованию опасных соединений, которые оказывают неблагоприятное воздействие на экологию территории и состояние здоровья населения. Поэтому стоит запроектировать свалки для каждого вида отходов за границей населенного пункта «Лобаниха».

3.3.3 Проектирование инженерных сооружений общего пользования

Проектирование – это сложный процесс создания интеллектуальной модели будущих инженерных систем и сооружений. Проектирование всегда должно предшествовать строительству. Инженерные системы на сегодняшний день – сложный комплекс из множества составляющих. При этом каждая мелочь должна быть продумана. Малейшее отклонение от правил влечет за собой проблемы в эксплуатации.

Инженерные системы - это комплекс элементов, с помощью которых в зданиях (сооружениях) поддерживаются параметры среды, необходимые для жизнедеятельности человека или нормальной работы технологического оборудования (температура, влажность, скорость движения и чистота воздуха, освещенность), удовлетворяются потребности в ресурсах в нужных количествах и необходимых параметров (горячая, холодная вода, электричество, приточный воздух), отводятся отходы жизнедеятельности или побочные продукты производства (сточные воды, отработанные газы, загрязненный воздух) и осуществляется автоматический (или полуавтоматический) дистанционный контроль над работой всех систем и технологическими процессами.

Инженерные сети – это то, по чему транспортируется к потребителю вода, топливо, электричество или отводятся стоки, отработанные газы или вода.

В населенном пункте «Лобаниха» осуществляются комплекс работ:

- по проектированию инженерных систем и сетей: проектирование систем отопления, вентиляции и кондиционирования, проектирование систем водоснабжения местным Водоканалом и канализации, проектирование тепловых сетей, ЛЭП.

Следует предусмотреть газификацию.

4. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Обоснование проектных предложений выполняется одновременно с разработкой проекта. Оценка целесообразно намеченных мероприятий, путем уточнения их видов, влияния на окружающую среду и жизнедеятельность человека, оценки капитальных затрат на их осуществление принимаются во внимание источники финансирования данных мероприятий. Главным показателем или критерием эффективности проектных предложений является минимум капитальных единовременных затрат и максимум эффективности проектных предложений. На землях населенного пункта определены следующие виды проектных мероприятий.

Согласно плана за счет бюджетных и привлеченных средств на территории населенного пункта «Лобаниха» планируется высадить: 100 деревьев и 75 штук кустарников, так как зеленых насаждений приходится менее 15 м на человека, так же посадить цветы в спроектированном сквере по улице Маргелова, где будут поставлены скамейки и заасфальтированы пешеходные аллеи для отдыха людей. В населенном пункте ведутся работы по сносу сухих и аварийных деревьев, запланированы работы по капитальному ремонту внутриквартальных дорог, тротуаров, въездов, подъездного освещения, устройство газонов, ремонт и окраска контейнерных площадок. Высадка лесных полос вдоль улиц и по границе населенного пункта способствует сохранению чистого воздуха, внешней привлекательности населенного пункта и защите эрозии приусадебных участков.

В период месячника по благоустройству и санитарной очистке района начаты работы по ликвидации свалок на внутридворовых территориях и в частном секторе. Спроектирована свалка и кладбище в северо-восточной стороне от населенного пункта. Производственный центр в виде молочной фермы следует перенести, так как он находится с подветренной стороны на юго-западе и господствующий ветер может направлять все выхлопы в сторону населенного пункта.

В пределах каждой резервной территории запроектированы земельные участки и будут предназначены для индивидуального жилищного строительства.

Как установлено органами местного самоуправления, минимальный размер земельного участка в пределах населенного пункта составляет 0,04 га. В Лобанихе размер ЛПХ в среднем составляет 0,17 га на 1 двор, остальные земли находятся в муниципальной собственности.

Предусмотрена газификация. Так как покрытие на главных улицах асфальтовое, то следует улучшить грунтовые проезды.

На перспективу развития населенного пункта Лобаниха нужно увеличить численность населения, а вследствие этого и жилой фонд, то есть предоставление комфортного жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Маслов А.В. Геодезия: учебник для вузов по специальности «Землеустройство», «Земельный кадастр», «Городской кадастр» / А.В. Маслов, А.В. Гордеев, Ю.Г. Батраков. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 2008. – 598 с.