

Ключевые слова: оценка, базовая ставка, кадастровая оценка, поправочные коэффициенты, плата, кадастровый номер, земельный участок.

A.E. Amanzhan^{*1}, *A.A. Shaimerdenova*¹, *A.H. Ongarova*², *D.B. Kidirbaeva*², *A.S. Meirbekova*³, *A.R. Vagapova*¹, *A. Yankava*⁴

¹ NAO "Kazakh National Agrarian Research University", Almaty, Kazakhstan
e-mail: almaamanjan03@mail.ru; aiya77@mail.ru;

vagapova-alina@rambler.ru

² M. Auyezov South Kazakhstan University, Shymkent, Kazakhstan
e-mail: Ongarova-2017@mail.ru; d-kidirbaeva@mail.ru

³ Taraz Regional university named after M.Kh. Dulaty, Taraz, Kazakhstan
e-mail: akerke2790@mail.ru;

⁴ Latvian University of Natural Sciences and Technology, Jelgava, Latvia
e-mail: anda.jankava@llu.lv

CADASTRAL VALUATION OF LAND ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF TALGAR

Abstract

The land resource of any country is its national wealth. Land is the main place among the necessary material conditions in the life of society as a whole, it performs important functions in all spheres of economic activity. The cadastral value of land plots is of great importance for the cities of the republic. The cadastral (assessment) value is the calculation value of the land plot, which is determined on the basis of the basic rates of payment for land plots and their adjustment coefficients, which are used when the state sells a plot of land or the right to lease it, which is updated step by step in accordance with official statistical information on the general level of inflation [1].

Talgar city is the center of Talgar district of Almaty region. Distance from Almaty city: 25 km; distance from the regional center Konaev: 83 km [2, 3].

Today, the need for land valuation is growing due to changes in land relations and the possibility of buying and selling land and land use rights.

Economic assessment of land based on the organization of efficient use of agricultural land is part of the general state land cadastre. Since the quality of land plots is different, the same amount of labor spent on each of them gives different production results. This situation has an impact on the indicators of agricultural work in production. Therefore, land should be evaluated according to its production capacity, like any other production structure [4].

Based on the main questions considered in the article, it was shown individually how the cadastral assessment of all land in Talgar district is implemented and what goals and tasks it includes. At the same time, it was considered how the cadastral assessment of settlement lands of Talgar district, including the city of Talgar, and cadastral assessment of agricultural lands will be carried out.

Key words: assessment, base rate, cadastral assessment, adjustment coefficients, fee, cadastral numbers, land plot.

МРНТИ 67.25.1

DOI <https://doi.org/10.37884/2-2024/44>

М.С Қалиева^{*1}, *А.А.Калмагамбетова*², *Ф.Йылдыз*³,

^{*1} «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан Республикасы, madina.kalieva.1997@mail.ru

² «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан Республикасы, kaznu1934@mail.ru

³ Кония техникалық университеті, Туркия Республикасы, ferruhyildiz@gmail.com

ЕЛДІ МЕКЕНДЕРДЕ ЖЕРДІ ҰТЫМДЫ ПАЙДАЛАНУДЫ ЖОСПАРЛАУДЫҢ ҒЫЛЫМИ НЕГІЗДЕЛГЕН ТӘСІЛІ

Аңдатпа

Мақала жер ресурстарын ұтымды пайдаланудың жаңа технологияларын пайдалана отырып, Қазақстан Республикасының өңірлері үшін елді мекендерді жоспарлауға ғылыми негізделген тәсілдеменің тетіктерін зерделеуге, сондай-ақ оның мазмұны мен әдістерін талдау және анықтауға бағытталған.

Жергілікті атқарушы органдарға, сондай-ақ Қазақстан Республикасы облыстарының, оның ішінде Алматы облысының ұйымдары мен кәсіпорындарына елді мекендерді (селолық округтерді, қалаларды, ауылдарды және т.б.) ғылыми негізделген жоспарлауға, сәулет-жоспарлау нысандарын қалыптастыруға басшылық жасау және елді мекендерді кеңістіктік ұйымдастыру, абаттандыру және көгалдандыру, көлік жүйелері мен инженерлік жабдықтарға аталған мәліметтерді пайдалануға болады. Қазақстан Республикасындағы елді мекендерді аумақтық жоспарлау жөніндегі ғылыми зерттеулер процесінде ұсынылған ұсынымдар практикалық жерге орналастыру қызметінде, атап айтқанда, ауылдық елді мекендердің аумақтық жоспарлау схемаларын әзірлеу үшін қолданылуы мүмкін.

Мақалада аталған ұсыныстарды жерге орналастыру тәжірибесіне енгізу жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу кезінде перспективалық елді мекендердің аумағын орналастыру мен ұйымдастыруды жақсарту үшін анықталған және бар аумақтық резервтерді неғұрлым толық және объективті бағалауға мүмкіндік береді.

Елді мекен жерлерінің ғарыштан түсірілген әуетүсірілім суреттерін жүктеп, жердің ситуациясын картаға енгізу әдісі арқылы жерді тиімді пайдаланудың сандық картасын жасап шығудың теориялық негізі құрастырылған. Тек сандық карталарды ауыл шаруашылық жерлерінде ғана емес, осы санаттағы жерге де тиімді пайдаланудың алғышарттары қарастырылған.

Кілт сөздер: елді мекен, жер ресурстары, жерлерді тиімді пайдалану, жер ресурстарын бағалау, кадастрлық бағалау, жоспарлау, сандық карта

Кіріспе

Мемлекет басшысының Жолдауы Қ.Қ. Тоқаев Қазақстан халқына «Әділ мемлекет. Бір ұлт. Өркендеген қоғам» атты жолдауында «Жер – өндірістің негізгі факторы деп айқындады. Оған қол жеткізбестен бизнесті жүргізу мүмкін емес[1].

Әрбір облыста және ірі елді мекендерде бос немесе пайдаланылмайтын жерлердің бар-жоғын бағалау керек. Бұл ақпарат бизнес үшін толық қолжетімді болуы керек». Елді мекен – бір елді мекеннің шегіндегі, көпжылдық тұрғын (тұрғылықты) орны ретінде пайдаланылатын негізгі елді мекен бірлігі. Елді мекенді белгілі бір аумақты ұйымдастыра отырып жайластыру және оған тұрғын үй, қоғамдық ғимараттарды, жолдарды, инженерлік желілерді және басқа да құрылыстарды орналастыру, онда тұратын адамдардың қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін табиғи ортаны пайдалану – жоспарлау бұл өте маңызды жұмыс.

Тұрғын және қоғамдық өндірістік ғимараттар, жолдар, инженерлік желілер, басқа құрылыстар және табиғи орта елді мекеннің материалдық элементтері болып табылады. Барлық елді мекендер қалалық және ауылдық болып бөлінеді. Ауылдық елді мекендерге қала статусы жоқ елді мекендер жатады. Ауылдық елді мекендердің басты ерекшелігі – еңбекке қабілетті халықтың басым бөлігінің ауыл шаруашылығы өндірісінде жұмыспен қамтылуы. Басқа ерекшеліктері: халық саны бойынша елді мекендердің шағын көлемі, бір пәтерлі усадьба типті үйлері бар аз қабатты үйлер, жеке шаруашылық жүргізуге мүмкіндіктері. Ауылдық елді мекендер ауыл шаруашылығы алқаптарымен қоршалған және олар ауыл шаруашылығы өндірісінің бір бөлігі болып табылады. Мұның барлығы өз территориясын белгілі бір ұйымдастыруды және оған тұрғын үй, мәдени, өндірістік және басқа да ғимараттар мен құрылыстарды орналастыруды талап етеді. Меншік пен шаруашылық жүргізу нысанына қарамастан ауыл шаруашылығы өндірісінің ұтымды технологиясы қамтамасыз етілетіндей[2].

Сол себептен елді мекендерді жоспарлау-халық үшін тұрмыс, еңбек және демалыс үшін неғұрлым қолайлы жағдайлар жасау мақсатында өнеркәсіптік кәсіпорындарды, тұрғын үй құрылысын, жасыл желектер мен демалыс аймақтарын ұтымды өзара орналастыру екенін басшылыққа ала отырып, оны пайдаланудың негізгі жаңа методикасын пайдалану маңызды екенін көрсету болып табылады.

Зерттеу материалдары мен әдістері

Мақаладағы негізгі зерттеу материалдары мен әдістеріне ҚР жер кодексіндегі келтірілген баптар, Қала құрылысы жобаларын (елді мекендердің бас жоспарлары, егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары мен құрылыс салу жобаларын) әзірлеу, келісу және бекіту қағидаларын бекіту туралы жарлықтар, Алматы облысының жер учаскесі туралы 22 формадағы есеп, Құрылыс стандарттары көрсетілген заңнамалық нұсқаулары жатады.

Зерттеуге арналған материалдар жер қоры туралы статистикалық және талдамалық деректер, Алматы облысының ауыл шаруашылығы айналымына тартылған ауыл шаруашылығы алқаптарын түгендеу арқылы сондай-ақ әмбебап әдістерді қолдану: логикалық, талдау және синтез, жалпылау, жүйелік-құрылымдық және кешенді тәсілдер, олардың үйлесімі қойылған міндеттерді шешуге және белгіленген мақсатқа жетуге мүмкіндік берді.

Зерттеу нәтижелері және оларды талдау

Мемлекет басшысы 2023 жылғы 5 сәуірде "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтерді цифрландыру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" заңға (бұдан әрі - Заң) қол қойды. Осы құжат шеңберінде Жер ресурстары мен жылжымайтын мүліктің бірыңғай базасын жер және құқықтық кадастрлар базасын біріктіру жолымен цифрландыру жөнінде түзетулер қабылданды[3].

Бұдан басқа, Қазақстан Республикасының Жер кодексі Республикалық маңызы бар қалалар, астана, облыстық және аудандық маңызы бар қалалар шегінде жер учаскелеріне құқықтар берудің жаңа, электрондық тәртібін регламенттейтін 44-2-баппен толықтырылды (жер комиссиясы алынып тасталды, құжаттарды қарау және келісу ұзақтығы қысқартылды). Осылайша, Қазақстан Республикасының 88 қаласында елді мекендер шегіндегі жер учаскелері жаңа тәртіп бойынша берілетін болады.

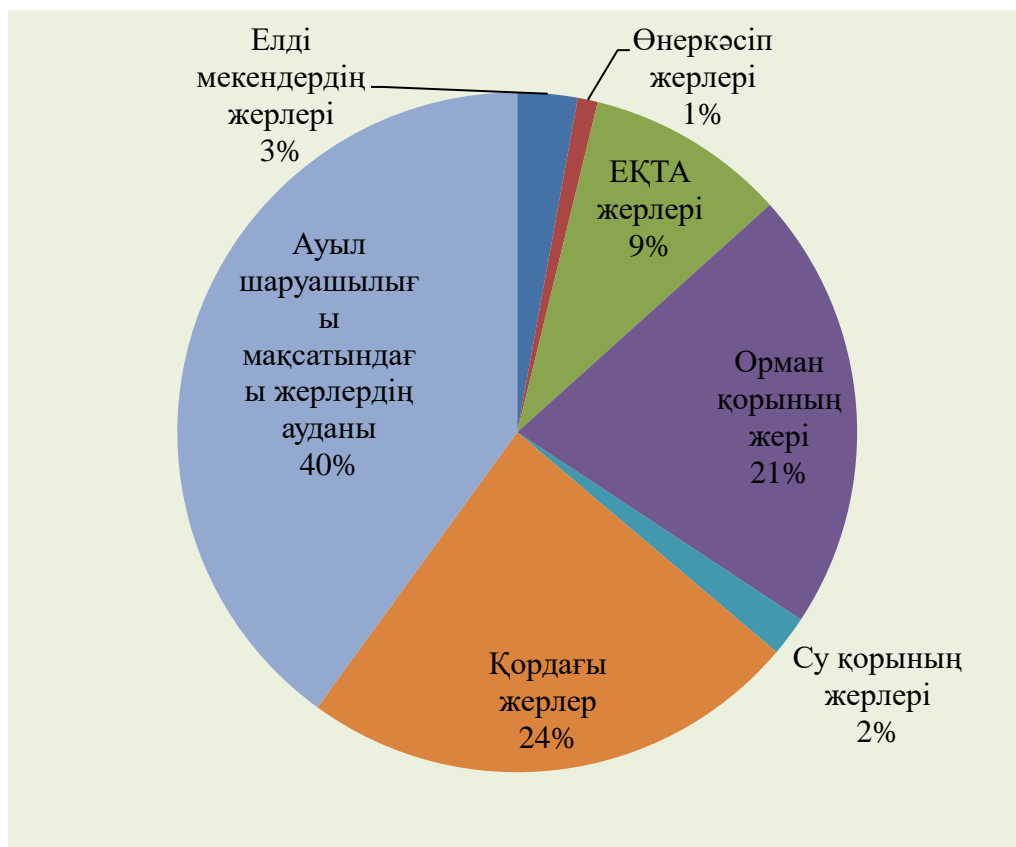
Елді мекендердің дамуы көбінесе жер ресурстарын пайдалану деңгейіне байланысты. Оларды ұтымды пайдалану қажеттілігі жердің халық шаруашылығының барлық салаларында және әсіресе елді мекендерде атқаратын рөліне байланысты[4].

Қазіргі уақытта ауылдық елді мекендердің дамуының тән тенденциялары мыналар болып табылады: - табиғи егістік және жемшөп алқаптары есебінен олардың алаңын ұлғайту; - ауыл тұрғындарына меншікке жер учаскелерін беру, өмір бойы мұрагерлік иелену, пайдалану, жалға беру; - азаматтарға жеке қосалқы шаруашылықтың, жеке тұрғын үй құрылысының, бау-бақша шаруашылығының қажеттіліктері үшін берілетін жер алаңын ұлғайту, бау-бақша, мал шаруашылығы.

Цифрландыру жағдайында жер елді мекендерін пайдалану тиімділігін арттыру жер ресурстарын ұтымды пайдалану жөніндегі шаралардың жалпы жүйесінде жүзеге асырылуға тиіс. Жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыру, табиғи ландшафттарды жақсарту қазіргі жерге орналастырудың мазмұнын құрайды.

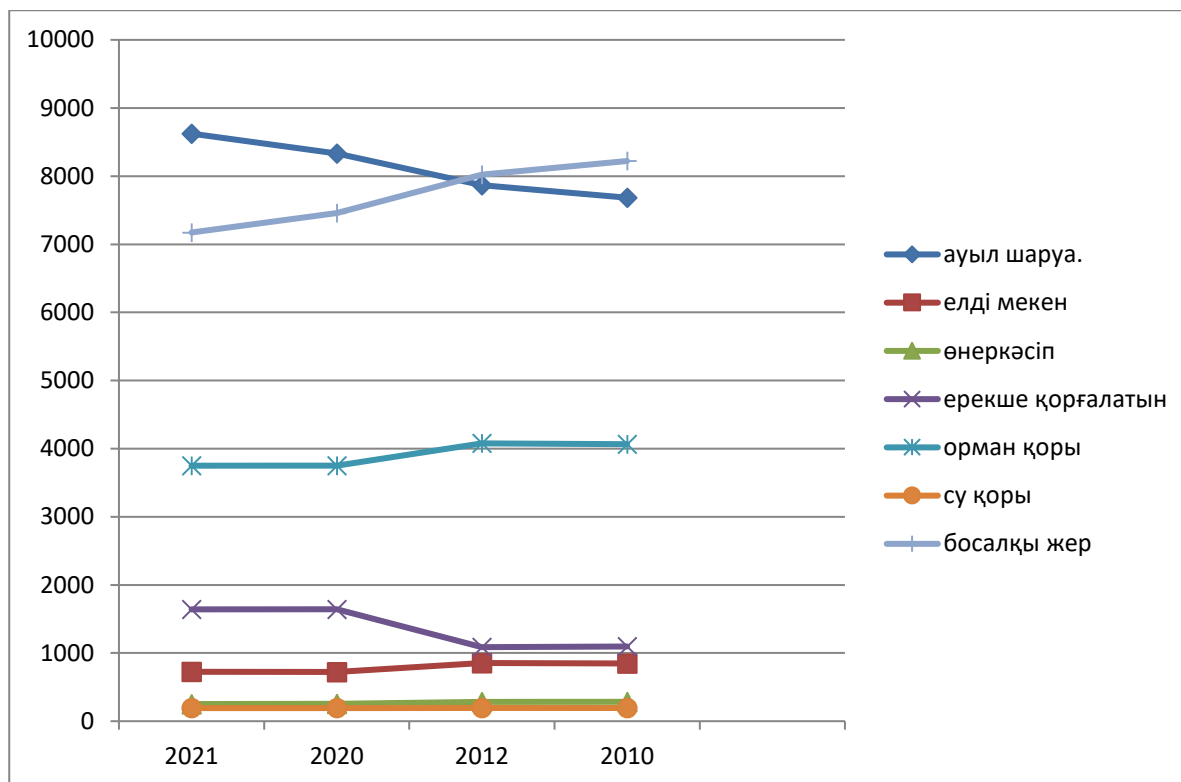
Алматы облысы — Қазақстан Республикасының оңтүстік-шығысындағы әкімшілік бөлігі. Жерінің аумағы 105,3 мың км².

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің ауданы 4,2 млн. га құрайды, оның ішінде егістік-457,8 мың га, 1-суретте көрсетілгендей ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің оның ішінде суармалы – 239,6 мың га, көпжылдық екпелер – 18,8 мың га, тыңайған жерлер – 55,3 мың га, шабындықтар – 63,1 мың га, жайылымдар-3,5 млн. га қамтиды[5].



Сурет 1 - Алматы облысының жер қоры мөлшері, 2023 жылдың 1 қарашасындағы мәлімет бойынша.

Жер туралы есепте көрсетілгендей, Алматы облысының жер қоры сурет бойынша 2010 және 2012 жылдарға қарағанда 2020 жылғы өзгерістер келтірілген. 2-Суретте көрсетілгендей барлық санаттар бойынша өзгерістер анықталды. Жалпы 2021 жылғы жер есебі бойынша Алматы облысында 22354,9 мың га жер көлемі бар, соның 37 % ауылшаруашылық мақсатындағы жерлер. Алматы облысында ауылшаруашылық мақсатындағы жердің көлемін ұлғайту мақсатында пайдаланбай жатқан жерлерді немесе нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланбаған жерлерді анықтауға мүмкіндік беретін жерлерді түгендеу жұмыстары жүргізілуде[6].

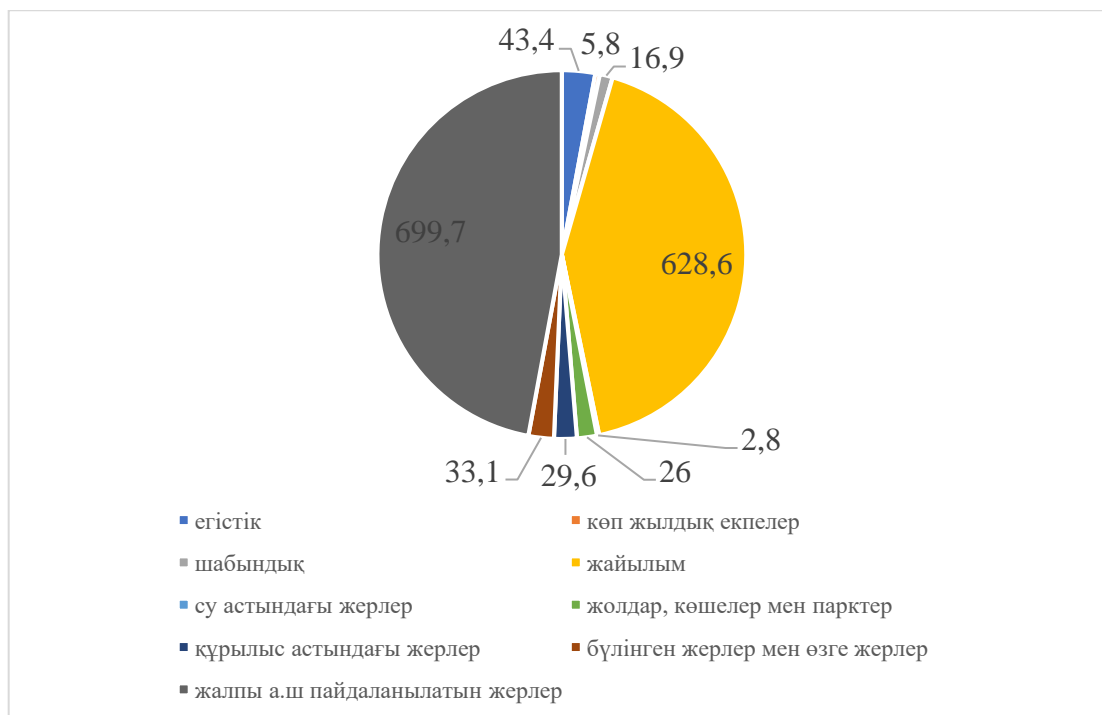


Сурет 2 - Алматы облысы жер қорының 2010,2021 жылдар аралығындағы жер қорының динамикасы.

Облыстың шаруашылық жүргізуші субъектілерінің саны 41 150 (оның ішінде шаруа қожалықтары – 39 836, АҚ,ЖШС – 1119, өндірістік кооперативтер – 108, ҒЗИ, мекемелер мен оқу орындары – 27, қосалқы басқа кәсіпорындар - 17, басқа мемлекеттік кәсіпорындар құрайды[7].

Жер санаттары бойынша келесідей ауыл шаруашылығы нысанындағы жерлер 486,613 мың гектар, елді мекен жерлері 29,710 мың гектар, өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналған өзге де жерлер -2,295 мың гектар, орман қорының жерлері 765,397 мың гектар, су қорының жерлері 1,153 мың гектар, босалқы жер қоры 1 014,903 мың гектар. Қалаларды, кенттерді, ауылдар мен басқа да қоныстарды дамыту үшін берілген жер учаскелері елді мекендер жерінің санатына жатады. Елді мекендердің жері өзге әкімшілік-аумақтық құрылымдардың жерінен қаланың шегі, кенттің шегі, ауылдық елді мекеннің шегі арқылы шектеледі [8].

2020 жылғы 1 қарашадағы жағдай бойынша елді мекендердің жері Республикада 23,8 млн. гектар, оның ішінде суретте көрсетілгендей 2,2 млн қалалар мен кенттердің жері болса, ауылдық елді мекендер - 21,6 млн. гектарды құрайды. Ал, облыс бойынша қалалар мен кенттердің жері 40,8 мың.га болса, ауылдық елдімекендердің жері 754,3 мың.га. 2019 жылмен салыстырғанда 2020 жылы Алматы облысында елді мекендердің жерлері 8,4 мың гектарға азайды, ал Талғар ауданының елді мекендерінің шегін белгілеу кезінде 14,1 мың гектарға азайып, инвентаризация нәтижесінде 5,7 мың гектарға өсті. Сонымен қатар, елдімекен жерлерінің құрамына ауылшаруашылығына пайдаланылатын жерлер де кіреді.

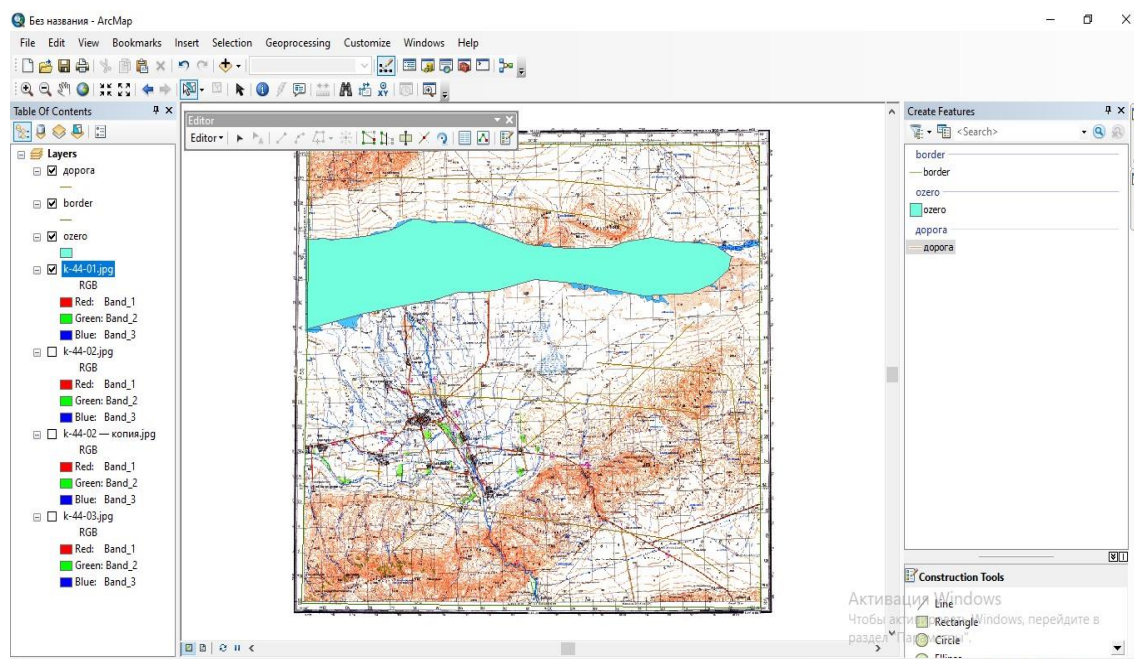


Сурет 3 - Елдімекен жерлерінің құрамы, мың га [9]

Суретте көрсетілгендей, елді мекен жерлерін белгілі функционалдық аймақтарға бөлу арқылы тиімді ұйымдастыруға болады.

ArcGIS географиялық объектілермен құбылыстарды көрсету үшін ГАЖ дамыған мәліметтерін пайдаланады, географиялық мәліметтерді құру және олармен жұмыс істеу үшін қажетті құрал жабдықтар жинағынан тұрады. ArcGIS жүйесі әртүрлі түсірістерді пайдалана отырып, сандық модель құруға бағытталған. ArcGIS бағдарламасы арқылы ғарыштан түсірілген суреттер мен жердің ситуациялық жоспарын біріктіре отырып елді мекеннің сандық картасын құруға болады. Ол үшін жаңа база құрып, қабаттарға әртүрлі нүктелік, сызықтық, полигоналдық қабаттарды орналастыру қажет [10].

Жол, су объектілерін, құрылыс объектілері мен шабындық, егістік жерлерді картада нақты көрсету арқылы жердің космостық суретін сандық карта арқылы көрсете аламыз. Жерді тұрақты пайдалану қағидаттарын сақтау ауыл шаруашылығының бәсекеге қабілеттілігінің өсуінің негізгі факторы болып табылады [11].



Сурет 4 - ArcGIS бағдарламасы арқылы елді мекен жерлерінің сандық бейнесін көрсету

ArcGIS бағдарламасы арқылы елді мекен жерлерін аймақтарға бөлуді көрсетуге болады. Жоспарланған аумақты аймақтарға бөлу.

Бөлінген аймақтарды пайдалану мақсаттары мен режимдерін анықтай отырып, аумақты мақсатына қарай бөлу функционалды аймақтарға бөлу деп аталады. Ауыл шаруашылығындағы негізгі ұсыныстардың бірі-аумақтарды аймақтарға бөлу және оларды кезең-кезеңімен пайдалану. Аймақтардың әрқайсысының белгілі бір пайдалану уақыты болуы керек, сонымен қатар оған рұқсат етілген жүктемеден аспауы керек[12].

Алматы облысының аймағын біз:

-тұрғын үй құрылысы аймағы (тұрғын үй құрылысы аудандары мен кварталдары, мектеп және мектепке дейінгі мекемелер);

- қоғамдық (әкімшілік, қоғамдық-іскерлік) аймақ;

- рекреациялық аймақтар (жағажайлар, саябақтар, бульварлар, скверлер, т. б.);

- инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары;

- өнеркәсіптік және индустриялық аймақтар (өндірістік аймақтар, индустриялық парктер);

- арнайы мақсаттағы аймақтар (коммуналдық);

- режимдік аумақтар аймақтары (әскери объектілер аймақтары);

- санитарлық-қорғау және су қорғау аймақтары;

- резервтік аумақтар (қала құрылысы ресурстары) деп бөле аламыз.

Ауыл шаруашылығының орнықты дамуын қамтамасыз ету және өңірлік жер қатынастары органдарының рөлін күшейту жер ресурстарын басқаруды жүзеге асырудың тұжырымдамалық тәсілдерін жетілдіруді талап етеді[13]. Сол себепті жерді пайдалануды жоспарлауда елді мекен жерлерінің дұрыс ұйымдастырылуы белгілі бір тәсілдерді зерттей келе ең ұтымдысын пайдалануды көздейді.

Қорытынды

Жерді ұтымды пайдалануды жоспарлау және ұйымдастыру әр түрлі кәсіпорындарға, ұйымдар мен фермерлік қожалықтарға жер беру арқылы жаңа жер пайдаланудың құрылуын, қолданыстағы жер пайдалануларды ретке келтіруді және ұтымды ұйымдастыруды, жердің орналасуындағы қолайсыздықтарды жоюды, жердің жекелеген түрлері арасындағы дұрыс

сандық және сапалық арақатынасты белгілеуді көздейтін жерді бөлуді жетілдіру мақсатында жүргізіледі.

Республиканың жер ресурстарын ұтымды және тиімді пайдалануға және қорғауға байланысты шараларды жүзеге асыру жерді жан-жақты зерделеу және республика ауқымында тиісті ақпарат алу қажеттілігін негіздейді. Елдің жер ресурстарының саны, жай-күйі және сапасы туралы ақпараттың болуы ғана маңызды емес, олардың әлеуетті мүмкіндіктері болуы қажет. Бұл өз кезегінде жерді табиғи ресурс және өндірістің негізгі құралы ретінде сапалы және сандық бағалау қажеттілігін объективті түрде анықтайды. Сондықтан жан-жақты есепке алудың бірыңғай жүйесін құру орын алады. Жаңа әдістемелерді қолдана отырып елді -мекен жерлерін тиімді пайдалану әрбір гектар жердің дұрыс және ұтымды пайдалануылуы өте маңызды болып табылады.

Елді мекен жерлерінің тиімді пайдаланылуы үшін әуеден түсірілген суреттерді ArcGIS бағдарламасына салып бұрынғы сурет форматтағы картаны алып, зонаға сәйкес кеңістікте байлап, әуесуретте көрсетілген ситуацияны картаға сызып шығу әдісі пайдаланылуға ұсынылған. Әуеден түсірілген суреттерді Sentinel 2, Google Earth Engine сайттары арқылы алуға болады.

Елді мекен жерлерін жоспарлау барысында Алматы облысының нақты ауданындағы халық саны, қала құраушы топ сияқты көрсеткіштер есепке алынады. Әрбір халықтың әлеуметтік қамтамасыздандырылуы мен қолайлы ортада өмір сүрілуі ескеріледі. Осындай жасалынған әдісті басқа аудандарда қолдану арқылы жерді тиімді пайдалана және ұтымды жоспарлай аламыз.

Пайдаланылған әдебиеттер

1. Қазақстан Республикасының Президенті Қ-Ж.Қ.Тоқаевтың «Әділетті мемлекет. Біріккен ұлт. Өркендеген қоғам» 2022 жылдың 1 қыркүйегі.
2. Қазақстан Республикасының Жер Кодексі. – Алматы: Жеті Жарғы, 2003. –256 б.
3. Дюсенбеков З.Д. Проблемы рационального использования потенциала земельных ресурсов Республики Казахстан и его охраны // Земельные ресурсы Казахстана №5 (44), -С.4-10.
4. Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2022 год. Астана, 2023,250 с.
5. Қала құрылысы жобаларын (елді мекендердің бас жоспарлары, егжей-тегжейлі жоспарлау жобалары мен құрылыс салу жобаларын) әзірлеу, келісу және бекіту қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 30 қыркүйектегі № 505 бұйрығы <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V2000021342>
6. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсету қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 3 ақпандағы № 71 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 6 наурызда № 10401 тіркелді.
7. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтер ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЕРЕЖЕЛЕР ЖИНАҒЫ, Астана- 2019, ресми басылым
8. Межрегиональная схема территориального развития Алматинской агломерации. Постановление Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2016 года № 302
9. «Автоматизированные системы проектирования в землеустройстве: учебное пособие» Пензенский государственный аграрный университет – 2021
10. Раклов В. П. "Географические информационные системы в тематической картографии": Учебное пособие для вузов. Издательство «Академический Проект» - 2020
11. Принципы устойчивого землепользования сельскохозяйственных земель Туркестанской области, Ермек Анарбаев, Гулсим Айтхожаева, Толеубек Пентаев, Ғани Бегарип, Айжан Жилдикбаева, 326-335 DOI: <https://doi.org/10.37884/3-2023/33>
12. Применение данных дистанционного зондирования земли и анализа ndvi в восточно-казахстанской области Тимур Рафиков, Мөлдір Ерболқызы, Айжан Жилдикбаева 183-191 DOI: <https://doi.org/10.37884/1-2024/18>

13. Анарбаев, Е., Айтхожаева, Г., Пентаев, Т., Жилдикбаева, А., Бегарип, Г. (2023). Совершенствование критерия оценки эффективности устойчивого землепользования. *Izdenister Natigeler*, (2 (98), 362–368. <https://doi.org/10.37884/2-2023/36>

References

1. Қазақстан Республикасының Президенті Қ-ЗН.Қ.Тоқаевтың «Әділетті мемлекет. Біріккен ұлт. Өркендеген қоғам» 2022 жылдың 1 күркіжегі.
2. Қазақстан Республикасының ЗНер Кодексі. – Алматы: ЗНети ЗНарғы, 2003. –256 б.
3. Dyusenbekov Z.D. Problemy ratsional'nogo ispol'zovaniya potentsiala zemel'nykh resursov Respubliki Kazakhstan i ego okhrany // *Zemel'nye resursy Kazakhstana* №5 (44), -S.4-10.
4. Svodnyj analiticheskij otchet o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' Respubliki Kazakhstan za 2022 god. Astana, 2023,250 s.
5. Қала құрылысы жобаларын (елді мекендердің бас зһоспарлары, егзһей-тегзһейлі зһоспарлау жобалары мен құрылыс салу жобаларын) әзірлеу, келісу зһөне бекіту қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Индустрія зһөне инфрақұрылымдық даму министрлінің 2020 жылғы 30 күркіжктегі № 505 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 30 күркіжкте № 21342 болып тіркелді.
6. Сәулет, қала құрылысы зһөне құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсету қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ұлттық эһкономика министрлінің 2015 жылғы 3 ақпандағы № 71 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылғы 6 наурызда № 10401 тіркелді.
7. Сәулет, қала құрылысы зһөне құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтер ҚАЗАҚСТАН RESPUBLIKASYNYҒ EREZHELER ZHINAFY, Astana- 2019, ресми басылым
8. Mezhhregional'naya skhema territorial'nogo razvitiya Almatinskoy aglomeratsii. Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazakhstan ot 24 maya 2016 goda № 302
9. «Автоматизированные системы проектирования в землеустройстве: учебное пособие» Пензенский государственный аграрный университет – 2021
10. Raklov V. P. "Geograficheskie informatsionnye sistemy v tematicheskoy kartografii": Uchebnoe posobie dlya vuzov. Izdatel'stvo «Akademicheskij Proekt» - 2020
11. Printsipy ustojchivogo zemlepol'zovaniya sel'skokhozyajstvennykh zemel' Turkestanskoy oblasti, Ermek Anarbaev, Gulsim Ajtkhozhaeva, Toleubek Pentaev, Fani Begarip, Ajzhan ZHildikbaeva, 326-335 DOI: <https://doi.org/10.37884/3-2023/33>
12. Primenenie dannyx distantsionnogo zondirovaniya zemli i analiza ndvi v vostochno-kazakhstanskoy oblasti Timur Rafikov, Meldir Erbolkyzy, Ajzhan ZHildikbaeva 183-191 DOI: <https://doi.org/10.37884/1-2024/18>
13. Anarbaev, E., Ajtkhozhaeva, G., Pentaev, T., ZHildikbaeva, A., Begarip, G. (2023). Sovershenstvovanie kriteriya otsenki ehffektivnosti ustojchivogo zemlepol'zovaniya. *Izdenister Natigeler*, (2 (98), 362–368. <https://doi.org/10.37884/2-2023/36>

М.С.Қалиева^{*1}, А.А.Қалмағамбетова², Ф.Ұылдыз³

^{*1} НАО «Казахский национальный аграрный исследовательский университет», г. Алматы, Республика Казахстан, madina.kalieva.1997@mail.ru

² НАО «Казахский национальный аграрный исследовательский университет», г. Алматы, Республика Казахстан, kaznu1934@mail.ru

³ Технический университет Коньи, Республика Турция, ferruhildiz@gmail.com

НАУЧНО ОБОСНОВАННЫЙ ПОДХОД К ПЛАНИРОВАНИЮ РАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ

Аннотация

Статья направлена на изучение механизмов научно обоснованного подхода к планированию населенных пунктов для регионов Республики Казахстан с использованием новых технологий рационального использования земельных ресурсов, а также на анализ и определение его содержания и методов.

Руководство местными исполнительными органами, а также организациями и предприятиями областей Республики Казахстан, в том числе Алматинской области, научно обоснованным планированием населенных пунктов (сельских округов, городов, сел и т.д.), формированием архитектурно-планировочных объектов и пространственной организацией, благоустройством и озеленением населенных пунктов, транспортными системами и инженерным оборудованием вы можете использовать детали.

Рекомендации, представленные в процессе научных исследований по территориальному планированию населенных пунктов в Республике Казахстан, могут применяться в практической землеустроительной деятельности, в частности, для разработки схем территориального планирования сельских населенных пунктов.

Включение указанных в статье предложений в землеустроительную практику позволит более полно и объективно оценить выявленные и существующие территориальные резервы для улучшения обустройства и организации территории перспективных населенных пунктов при проведении землеустроительных работ.

Составлена теоретическая основа для создания цифровой карты рационального использования земли путем загрузки аэросъемочных изображений земель населенных пунктов из космоса и внесения на карту состояния земли. Предусмотрены предпосылки для эффективного использования цифровых карт не только на сельскохозяйственных землях, но и на землях этой категории.

Ключевые слова: населенный пункт, земельные ресурсы, рациональное использование земель, оценка земельных ресурсов, кадастровая оценка, планирование, цифровая карта

M. Kaliyeva^{*1}, *A. Kalmagambetova*² *F.Yildiz*³

^{*1} NAO "Kazakh National Agrarian Research University", Almaty, Republic of Kazakhstan, madina.kaliyeva.1997@mail.ru

² NAO "Kazakh National Agrarian Research University", Almaty, Republic of Kazakhstan, kaznu1934@mail.ru

³ Konya Technical University, Republic of Turkey, ferruhvildiz@gmail.com

A SCIENTIFICALLY BASED APPROACH TO PLANNING RATIONAL LAND USE IN HUMAN SETTLEMEN

Abstract

The article is aimed at studying the mechanisms of a scientifically based approach to planning settlements for the regions of the Republic of Kazakhstan using new technologies for the rational use of land resources, as well as analyzing and determining its content and methods.

The management of local executive bodies, as well as organizations and enterprises of the regions of the Republic of Kazakhstan, including the Almaty region, scientifically based planning of settlements (rural districts, cities, villages, etc.), the formation of architectural and planning objects and spatial organization, landscaping and landscaping of settlements, transport systems and engineering equipment, you can use the details.

The recommendations presented in the process of scientific research on the territorial planning of settlements in the Republic of Kazakhstan can be applied in practical land management activities, in particular, for the development of territorial planning schemes for rural settlements.

The inclusion of the proposals indicated in the article in land management practice will allow for a more complete and objective assessment of the identified and existing territorial reserves for

improving the arrangement and organization of the territory of promising settlements during land management works.

The creation of digital maps on the methodological basis of the effective use of the lands of settlements has been studied by studying the rational use of the lands of settlements using a new methodology, converting agricultural maps into digital format.

Keywords: locality, land resources, rational use of land, assessment of land resources, cadastral assessment, planning, digital map

МРНТИ 10.55.41

DOI <https://doi.org/10.37884/2-2024/45>

*А.С. Атабек*¹, А.А. Шаймерденова¹, Н.Р. Ауесбеков², Д.С. Оналбаева¹,
Ж.К. Шокимова², Ж.У. Нұралы² А.Янкава³*

¹ «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ,
Алматы, Қазақстан;

e-mail: aisonatabek@mail.ru; aiya77@mail.ru; aslai@mail.ru

² «М.Х. Дулати атындағы Тараз өңірлік университеті» КЕАҚ,
Тараз, Қазақстан;

e-mail: nuril89@mail.ru; zannaz75@mail.ru; daisy_85_leo@mail.ru

³ Латвия жаратылыстану ғылымдары және технологиялар университеті,
Елгава, Латвия; e-mail: anda.jankava@llu.lv

ШУ ҚАЛАСЫНЫҢ ЖЕРЛЕРІН АЙМАҚТАРҒА БӨЛУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

Аңдатпа

Мақалада бағалау аймақтарының шекараларын белгілеуді және жер төлемінің базалық ставкалары үшін түзету коэффициенттерін әзірлеуді қоса алғанда, Шу қаласындағы жерлерді аймақтарға бөлу процесі сипатталады. Сондай-ақ осы қаланың жерлерін аймақтарға бөлудің егжей-тегжейлі схемасы әзірленді.

Қазақстан Республикасының елді мекендерінде жерді аймақтарға бөлу бағалау аймақтарының шекараларын айқындау және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын түзету мақсатында жүзеге асырылады. Қазақстанда аймақтарға бөлудің ерекшелігі оның тұрақты емес сипаты болып табылады: жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларға жерді пайдаланғаны үшін жыл сайын жоғарылатылған да, төмендетілген де төлемдер белгіленуі мүмкін. Бұл ағымдағы нарықтық жағдайларға сәйкес келу және салық салудың әділдігін қамтамасыз ету үшін әрбір бес жыл сайын қайта құрастыру жүргізуді қажет етеді.

Жерді аймақтау жұмыстарын жүргізу мақсаты: елді мекендегі жер телімдерін кадастрлық бағалау үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін анықтау.

Аумақтарды аймақтарға бөлу міндеттері:

- қалалар мен басқа да елді мекендерде есептік кварталдар бөлу;
- есептік орамдардың қиылыстарындағы аймақтардың шекараларын нақтылау;
- әр тоқсан үшін базалық салық салу тарифтеріне түзету коэффициенттерін айқындау;
- аймақтарға нөмірлер тағайындау;
- әртүрлі аймақтардағы жерлерге салық салудың базалық тарифтеріне түзету коэффициенттерін есептеу;
- аумақтарды кадастрлық бағалау мақсатында аймақтандыру картасын әзірлеу;
- елді мекендер үшін аймақтарға бөлу жобасын жасау.

Әзірленген аймақтандыру картасы жерге салық салудың неғұрлым әділ базалық тарифтерін белгілеуге көмектеседі, бұл жергілікті бюджеттердің қаржылық тұрақтылығын