



Кубанский государственный
аграрный университет

Землеустроительный
факультет

«Комплексное зонирование территории субъекта Российской Федерации на примере Карачаево-Черкесской Республики»

Выполнил магистрант группы ИЗ-1641
землеустроительного факультета:

Патов А.М.

Научный руководитель
к.э.н., доцент:

Яроцкая Е.В.

Краснодар, 2018



Цель работы - Проведение комплексного зонирования территории Карачаево-Черкесской Республики на основе множества показателей для управления земельными ресурсами.



Поставлены и решены следующие задачи:

Определены понятия, типы и виды зонирования территорий, изучены цели различных видов зонирования, выполнен анализ существующих подходов к комплексному зонированию территорий

Дана характеристика Карачаево-Черкесской Республики, выполнен анализ социально-экономических показателей муниципальных образований Карачаево-Черкесской Республики

Изучено существующее зонирование территории Карачаево-Черкесской Республики

Обоснована необходимость комплексного зонирования территории Республики, найдены подходы и выполнено комплексное зонирование территории Республики

Проанализирована возможность использования ГИС в комплексном зонировании территории Республики, обоснована эффективность предложений



Кубанский государственный
аграрный университет

Землеустроительный
факультет

Объект исследования – Территория Карачаево- Черкесской Республики



Карачаево-Черкесская Республика

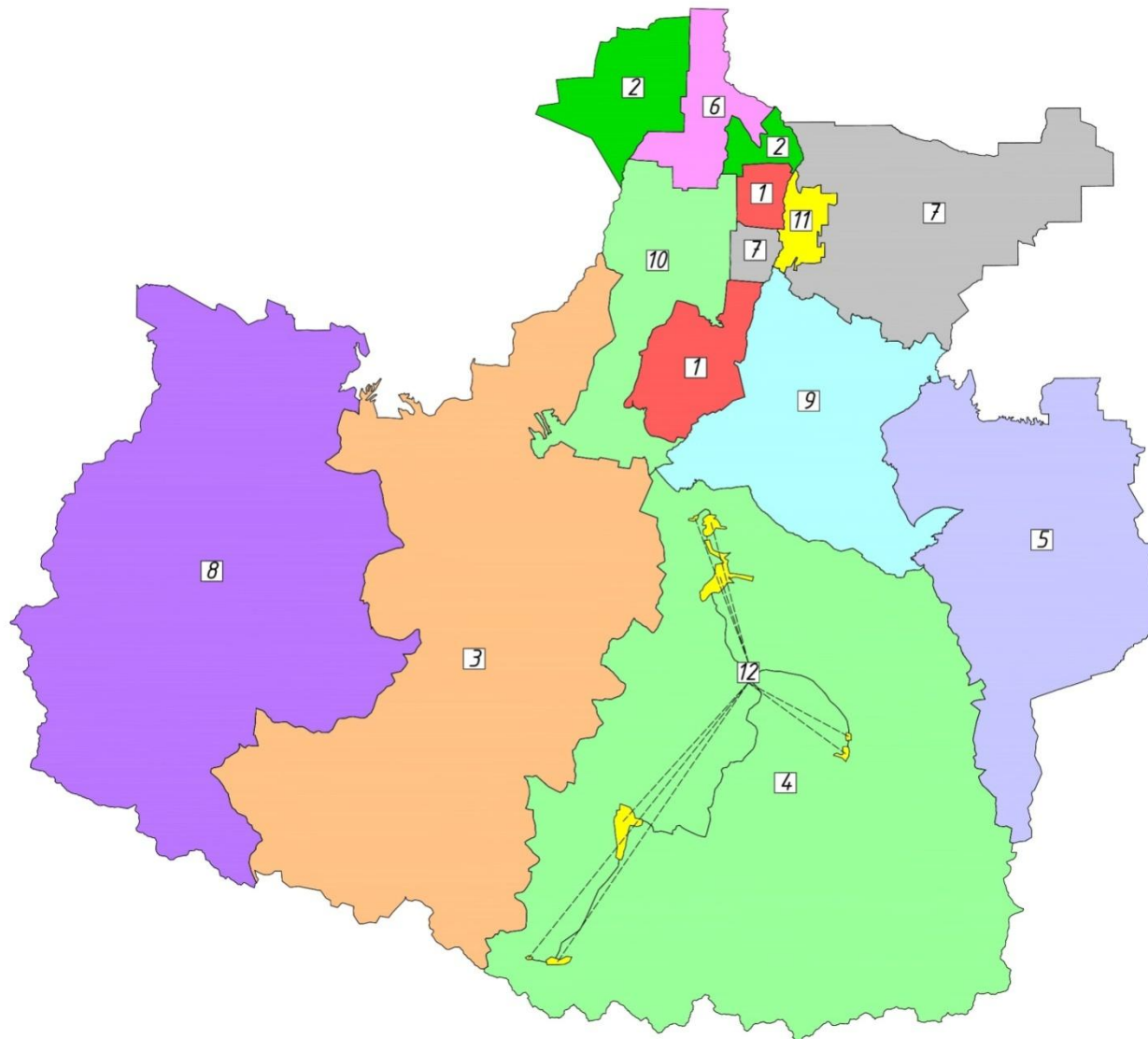


Комплексное зонирование территории региона – упорядоченное зонирование муниципальных образований по определенным количественным и качественным показателям.

Цель выполнения зонирования – выявление определенных групп муниципальных образований, схожих по своим характеристикам, для составления обоснованных рекомендаций при управлении земельными ресурсами.



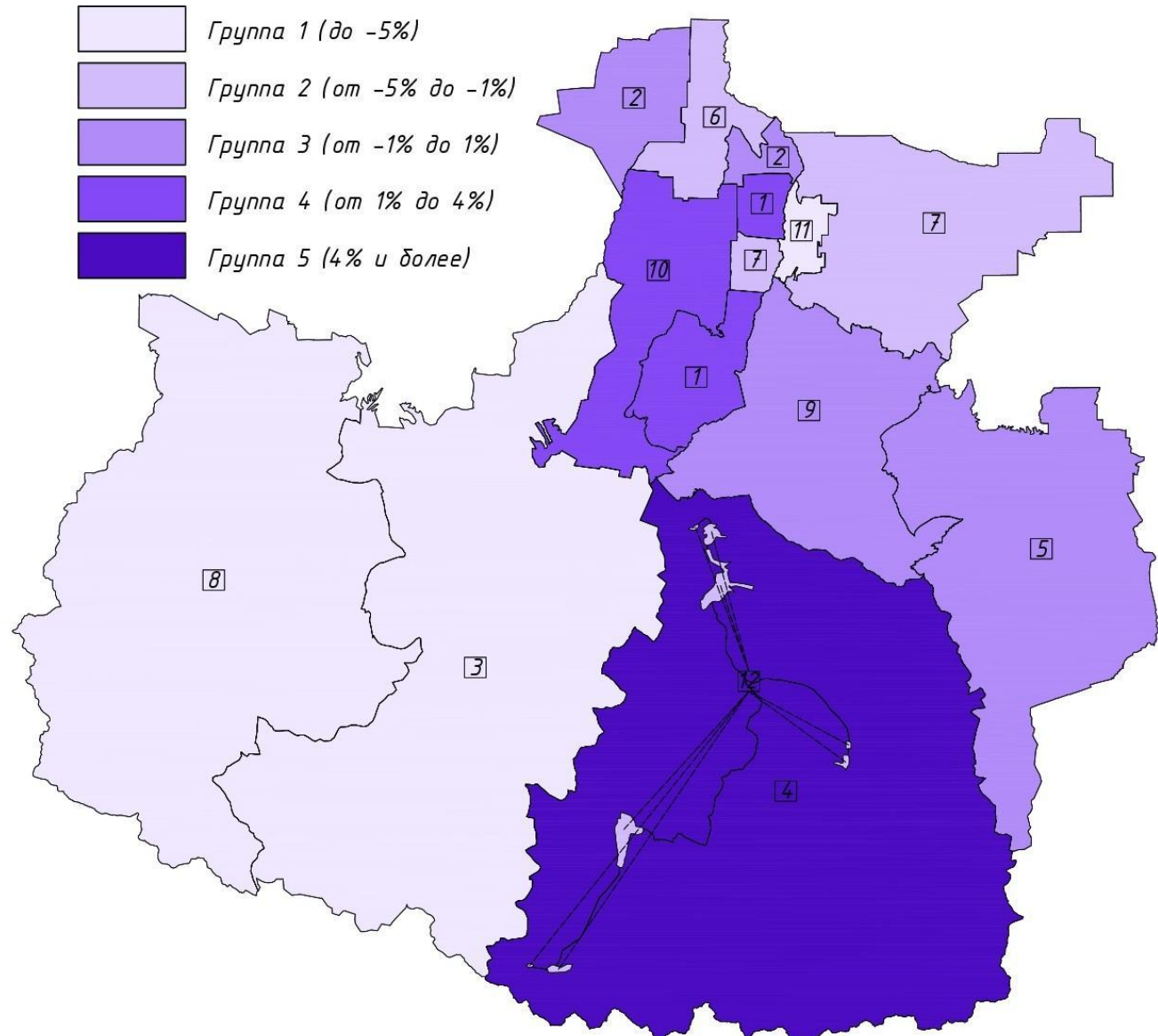
Муниципальные образования Республики



1. Абазинский район
2. Адыге-Хабльский район
3. Зеленчукский район
4. Карачаевский район
5. Малокарачаевский район
6. Ногайский район
7. Прикубанский район
8. Урупский район
9. Усть-Джегутинский район
10. Хабезский район
11. Город Черкесск
12. Город Карачаевск

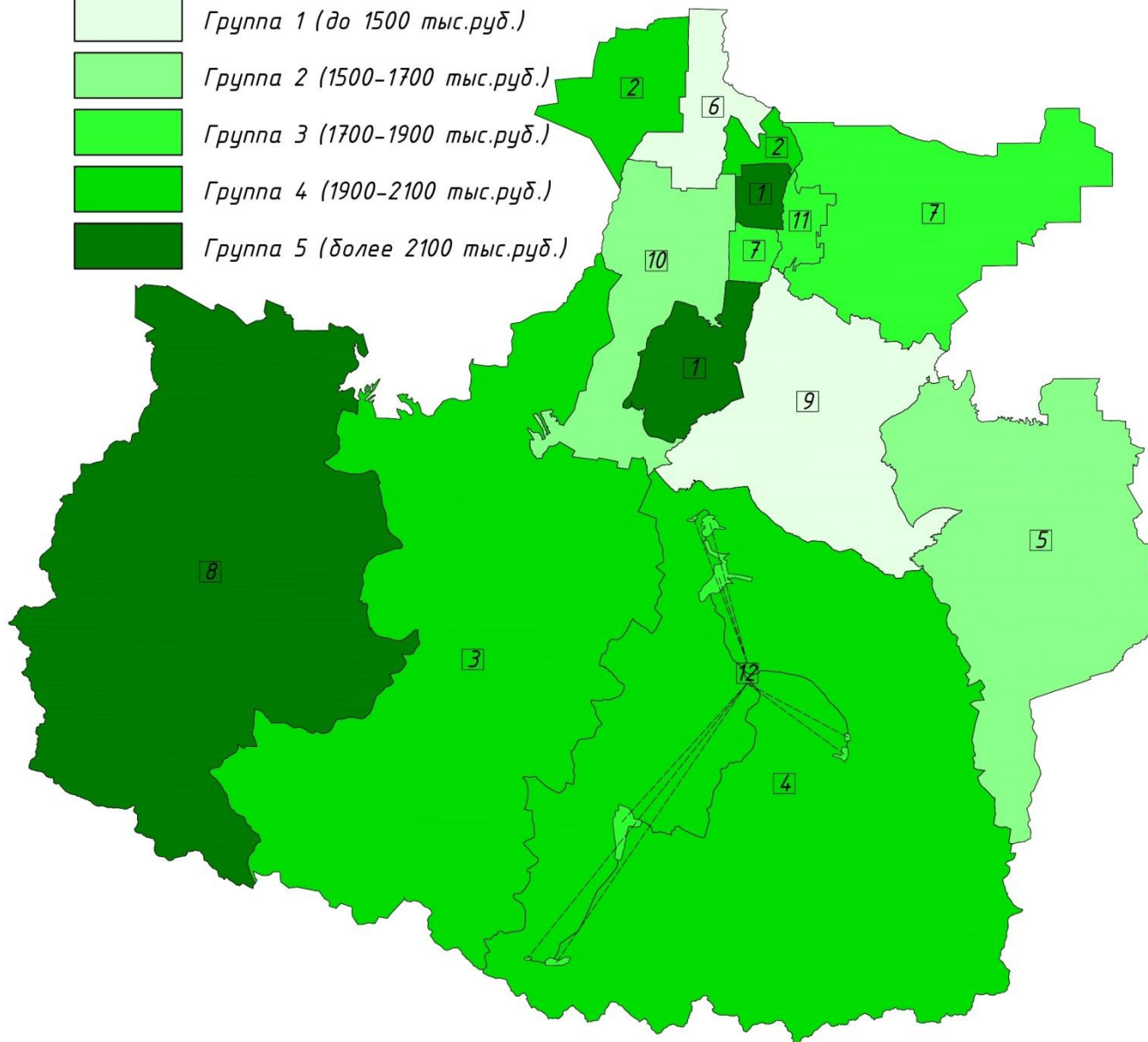


Группировка муниципальных образований по приросту населения




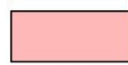





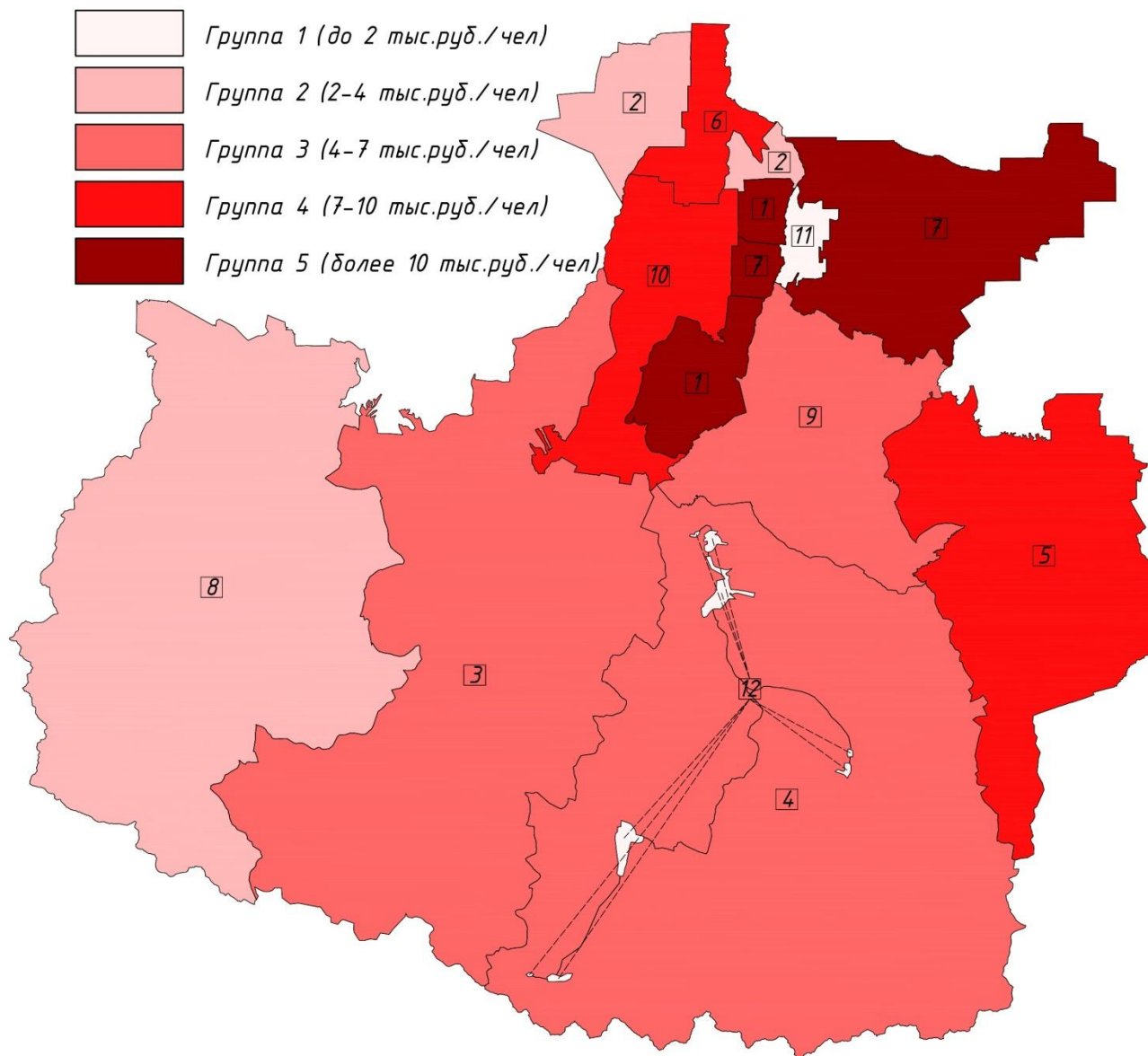
Группировка МО по приросту среднемесячной заработной платы





Группировка МО по объему производства с.-х. продукции

-  Группа 1 (до 2 тыс.руб./чел)
-  Группа 2 (2-4 тыс.руб./чел)
-  Группа 3 (4-7 тыс.руб./чел)
-  Группа 4 (7-10 тыс.руб./чел)
-  Группа 5 (более 10 тыс.руб./чел)





Основные проблемы при управлении земельными
ресурсами Карачаево-Черкесской Республики

Несоблюдение
правообладателями
земельных участков
установленных ограничений
и обременений, наложенных
на земельные участки

Несоответствие правил
землепользования и
застройки фактическому
использованию
земельных участков;

Недобор земельных платежей, связанный с
различными факторами (земельные участки, сведения
о которых не содержатся в ЕГРН, использование
земель не в соответствии с видами разрешенного
использования)



Метод **Анализа** **Иерархий** **(МАИ)** —
*математический инструмент системного
подхода к сложным проблемам принятия
решений.*

МАИ не предписывает лицу, принимающему решение (ЛПР), какого-либо «правильного» решения, а позволяет ему в интерактивном режиме найти такой вариант (альтернативу), который наилучшим образом согласуется с его пониманием сути проблемы и требованиями к ее решению.



Матрица парных сравнений для определения влияния сфер уровня 2 на управление земельными ресурсам

Сферы деятельности	Туризм	Сельское хозяйство	Промышле нность	Уровен ь жизни	Векторные приоритеты
Туризм	1	1/2	2	3	0,28
Сельское хозяйство	2	1	3	4	0,47
Промышленность	1/2	1/2	1	3	0,17
Уровень жизни	1/3	1/4	1/3	1	0,08
Индекс согласованности (ИС)	0,029	Отношение согласованности (ОС)			0,032



Для проверки согласованности при составлении матриц приоритетов рассчитывается индекс согласованности:

$$ИС = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1}$$

λ_{max} – максимальное собственное число матрицы;

n – порядок матрицы

После определения индекса согласованности (ИС), рассчитывается основной показатель согласованности матрицы – Отношение согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} < 0,1$$

СИ – случайный индекс (зависит от ранга матрицы)



Окончательный свод данных иерархии

Уровень жизни

Абазинский МР	0,063	0,151	0,047	0,141	0,108	3
Адыге-Хабльский МР	0,048	0,046	0,052	0,066	0,049	12
Зеленчукский МР	0,160	0,099	0,079	0,069	0,110	2
Карачаевский МР	0,103	0,098	0,120	0,086	0,102	4
Малокарачаевский МР	0,089	0,099	0,055	0,047	0,085	5
Ногайский МР	0,045	0,080	0,039	0,051	0,061	10
Прикубанский МР	0,070	0,166	0,082	0,060	0,116	1
Урупский МР	0,105	0,063	0,070	0,122	0,081	6
Усть-Джегутинский МР	0,045	0,069	0,096	0,080	0,068	9
Хабезский МР	0,072	0,093	0,057	0,060	0,078	7
Город Черкесск	0,059	0,012	0,225	0,139	0,072	8
Город Карачаевск	0,130	0,012	0,058	0,069	0,057	11



Группировка муниципальных образований Республики

Фактор	Группа	Муниципальные образования	Основные характеристики	Рекомендации
Туризм	Группа А	Зеленчукский МР, Город Карачаевск	Стремительное развитие туристско-рекреационной сферы, наличие потенциала для дальнейшего развития	Стимулирование инвестиций в данную сферу для развития потенциала, дополнительные проверки территорий населенных пунктов специалистами Государственного земельного надзора на соответствие фактического и разрешенного использования земельных участков
	Группа Б	Урупский МР, Карачаевский МР	Не большие темпы развития, большой туристско-рекреационный потенциал	Стимулирование инвестиций в данную сферу для развития потенциала, контроль фактического использования земельных участков, для предотвращения ситуации в Группе А



Группировка муниципальных образований Республики

Фактор	Группа	Муниципальные образования	Основные характеристики	Рекомендации
Сельское хозяйство	Группа А	Абазинский МР, Прикубанский МР	Лучшие показатели в сфере сельского хозяйства, высокий объем выпускаемой с.-х. продукции	Регулирование качества земель, нежелательный перевод земельных участков в другие категории
	Группа Б	Адыг-Хабльский МР, Урупский МР, Усть-Джегутинский МР	Худшие показатели в сфере сельского хозяйства, низкий объем выпускаемой с.-х. продукции	Повышение плодородия земель, субсидирование внесения удобрений, при необходимости допускать перевод земель в другую категорию (при условии достижения более высоких экономических результатов)



Группировка муниципальных образований Республики

Фактор	Группа	Муниципальные образования	Основные характеристики	Рекомендации
Промышленность	Группа А	Город Черкесск, Карачаевский МР, Усть- Джегутинский МР	Лучшие показатели в сфере промышленности, наличие потенциала для развития отрасли	Проверка объектов промышленности на наличие зарегистрированных прав на земельные участки и объекты капитального строительства, стимулирование разработки месторождения полезных ископаемых
	Группа Б	Хабезский МР, Ногайский МРАдыге- Хабльский МРУрупский МР, Малокарачаевс кий МР	Невысокие показатели в данной отрасли, наличие высокого потенциала	Стимулирование разработки месторождений полезных ископаемых, желательный перевод земельных участков в соответствующую категорию

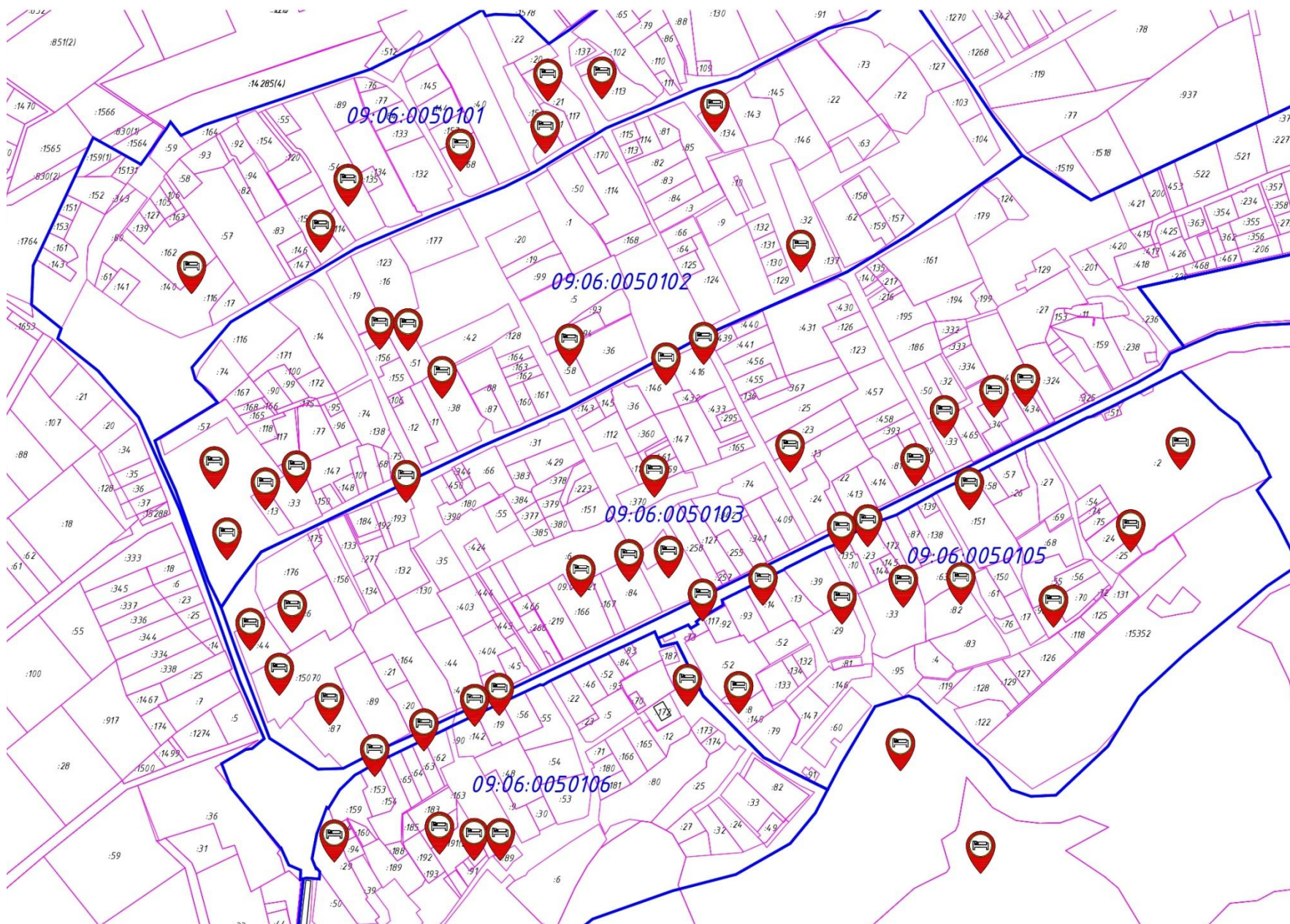


Группировка муниципальных образований Республики

Фактор	Группа	Муниципальные образования	Основные характеристики	Рекомендации
Уровень жизни	Группа А	Город Черкесск, Абазинский МР, Урупский МР	Высокая заработная плата, благоприятный уровень жизни	Предполагаемое развитие населенных пунктов, необходимость предусмотреть включение иных земель в границы населенных пунктов
	Группа Б	Малокарачаевский МР, Ногайский МР, Прикубанский МР	Низкая заработная плата, отток населения	Возможное уменьшение площади некоторых населенных пунктов с передачей земель в другие категории

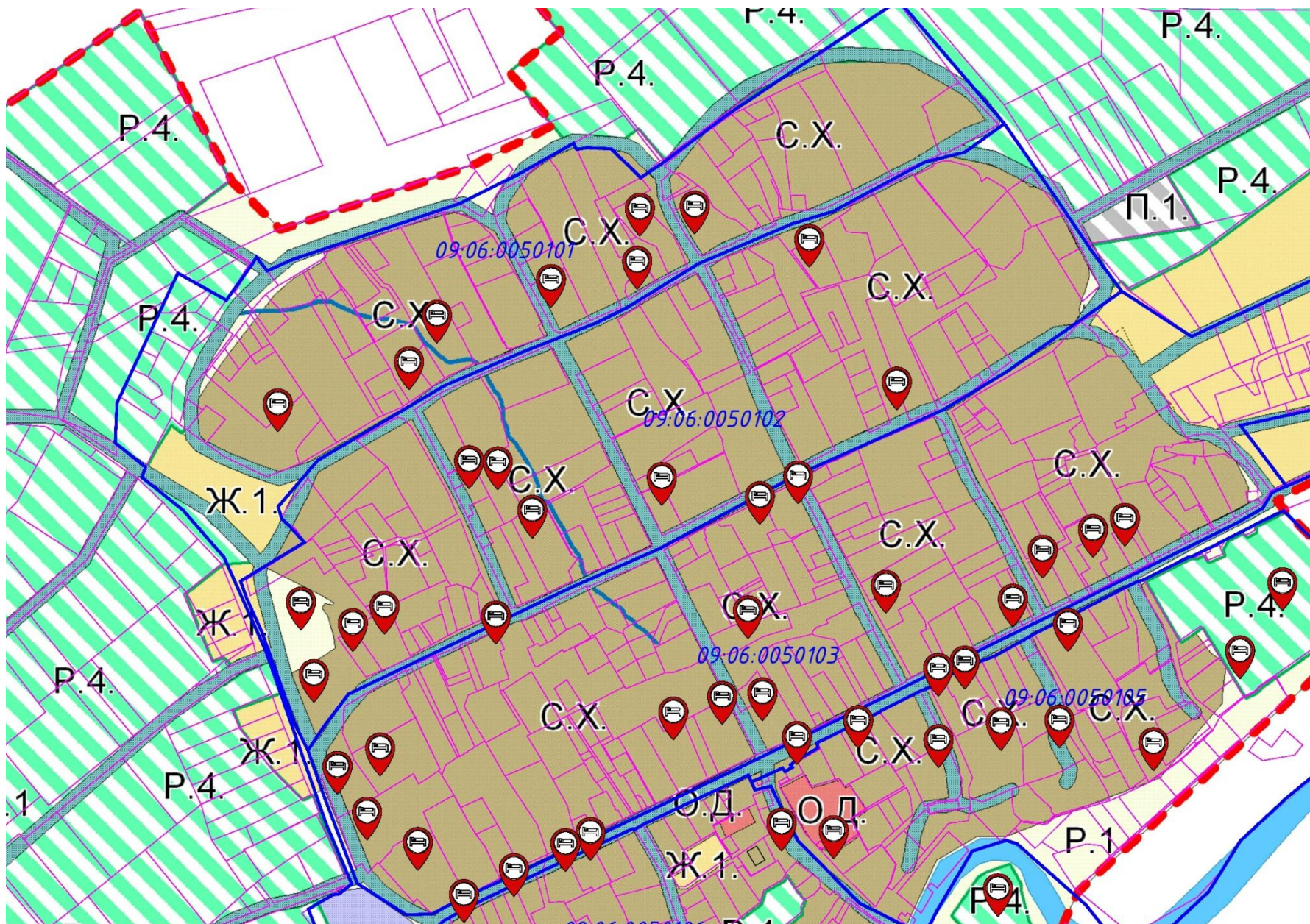


Объекты на кадастровом плане территории





Объекты на генеральном плане Архызского сельского поселения





Расчет возможного дохода муниципального образования после выполнения рекомендаций

Вид разрешенного использования	Общая площадь земельных участков	УПКС	Кадастровая стоимость земельных участков	Ставка земельного налога	Суммарный земельный налог
Для ведения личного подсобного хозяйства	116950	1826	213550700	0.3 %	640 652,1
Гостиницы и иные объекты временного проживания	116950	1826	213550700	1.5 %	3 203 261



ВЫВОДЫ:

- 1] Проведено комплексное зонирование территории Республики;
- 2] Выполнена группировка муниципальных образований региона;
- 3] Предложены различные рекомендации по улучшению системы управления земельными ресурсами Карачаево-Черкесской Республики;
- 4] Была рассчитана эффективность вносимых предложений;
- 5] Объем поступлений земельных платежей в бюджет муниципального образования увеличится в 3 раза.



Кубанский государственный
аграрный университет

Землеустроительный
факультет

Благодарю за внимание!