Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского
Серия «ГЕОГРАФИЯ» Том 18 (57) № 2 (2005) 67-69

УДК 528.48:004

Лихогруд М.Г., Серединін Є.С.

АВТОМАТИЗОВАНА ЗЕМЕЛЬНО-ІНФОРМАЦІЙНА КАДАСТРОВА СИСТЕМА „ПІВДЕННИЙ БЕРЕГ КРИМУ"

(концепція створення)

Вступом до цієї концепції може слугувати виступ Президента України в АРК, в якому йшлося про значні порушення законодавства в процесі приватизації земель південного берегу Криму та продаж земель державної та комунальної власності по демпінговим цінам. Крім того, не до кінця вирішеною залишається проблема виділення земельних наділів репатрійованим кримським татарам.

На сьогодні прийнято рішення щодо тимчасового призупинення відведення земель та їх продажу на первинному ринку землі до закінчення інвентаризації земель південного берегу Криму та встановлення конкретних фактів порушення законодавства.

Проведення інвентаризації земель південного берегу Криму нерозривно пов'язане з створенням автоматизованої земельно-інформаційної кадастрової системи „ПІВДЕННИЙ БЕРЕГ КРИМУ". Перша черга системи, яка дасть можливість виконати поставлені Президентом України завдання, повинна бути створена на протязі найближчих двох-трьох місяців.

Головне функціональне призначення системи полягає в інформаційному забезпеченні процесу приватизації та оренди земель південного берегу Криму, розробки проектів землеустрою та містобудівної документації, а також підвищення ефективності процесу управління земельними ресурсами південного берегу АРК. Система забезпечить прозорість і контрольованість процесів відводу земельних ділянок, їх приватизації, оренди, іпотеки тощо.

Система буде надавати інформацію про земельні ділянки, їх правовий режим, цільове призначення та категорії земель, грошову оцінку, обмеження щодо забудови та використання, а також буде відображати земельні ділянки на електронній кадастровій карті.

Користувачами системи будуть органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, податкові інспекції, суди, прокуратура, розробники землевпорядної та містобудівної проектної документації, інші юридичні та фізичні особи. Порядок доступу до інформації буде регламентовано у відповідності до чинного законодавства.

Інформаційне забезпечення системи складається із двох компонент – картографічної і атрибутивної.

This document was created using SOLID CONVERTER PDF To remove this message, purchase the product at www.SolidDocuments.com

Картографічна компонента складається із індексних карт та кадастрових планів, які формуються шляхом оновлення існуючих планово-картографічних матеріалів на основі актуальних космічних знімків. Це дасть змогу у стислі терміни отримати необхідні карти для земель населених пунктів в масштабі 1: 2000, за їх межами в масштабі 1:5000 та для сільськогосподарських угідь в масштабі 1:10000. На картах будуть виділені контури (межі) окремих земельних ділянок, санітарні, історико-культурні та природоохоронні зони, будуть виділені землі за категоріями цільового призначення, тощо.

Створення індексних карт та кадастрових планів включає наступні етапи:

- інвентаризацію існуючого планово-картографічного матеріалу, його сканування та первинну обробку;
- замовлення космічних знімків супутника Quick Bird з роздільною здатністю 0.6 м/піксель, їх ректифікацію та прив'язку до єдиної системи координат;
- оновлення існуючого планово-картографічного матеріалу (шляхом накладання космічних знімків на існуючий матеріал та їх векторизації);
- створення багатопрошаркових кадастрових планів в ГІС-середовищі.

Атрибутивна компонента – це бази геоданих з інформацією про кадастровий номер земельної ділянки, її межі, площу, цільове призначення, оцінку, про її правовий режим. Передбачається, що система буде мати інформаційний зв'язок з автоматизованою системою „Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" в відповідних регіонах АРК.

Структура бази геоданих системи на логічному рівні включає наступні реєстри:

- об'єктів адміністративно-територіального устрою;
- територіальних зон;
- земельних ділянок;
- власників та користувачів;
- будівель та споруд;
- правовстановлюючих документів;
- прав та їх обмежень.

Реєстри – це умовно виділені фрагменти бази гео даних, які являють собою сукупність реляційних відношень (таблиць) з інформацією про відповідні об'єкти обліку.

В базі геоданих формується реєстр Об'єктів Адміністративно-Територіального Устрою (ОАТУ), що знаходяться в межах південного берегу Криму. Узгоджену за змістом та структурою інформацію про кожний населений пункт, міську, селищну чи сільську Раду буде внесено в базу даних, а зовнішні межі будуть відображені на відповідному прошарку карти. Це дасть можливість розглядати ситуацію з „земельними питаннями" локалізовано по кожному з ОАТУ.

Після цього формуються прошарки карти з контурами територіальних зон (природо-заповідних, охоронних, санітарних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних, прибережних та інших зон). Територіальна зона – це частина території, що характеризується особливим правовим режимом використання земельних ділянок і межі якої визначені при зонуванні земель відповідно до земельного

This document was created using SOLID CONVERTER PDF To remove this message, purchase the product at www.SolidDocuments.com

законодавства, містобудівним законодавством, лісовим законодавством, водним законодавством, законодавством про охорону навколишнього природного середовища. Відведення земельних ділянок, їх використання та забудова повинні здійснюватись на підставі містобудівної та природоохоронної документації з визначеними зонами функціонального призначення та дозволеного використання території населеного пункту чи за його межами.

Тому виникає задача формування в базах геоданих АЗІКС ПБК інформації про територіальні зони з метою визначення територіальної належності (входження) земельної ділянки до однієї чи одночасно до декількох територіальних зон та врахування відповідних обмежень щодо використання та забудови конкретної земельної ділянки. Такий підхід досить ефективно реалізується засобами ГІС-технологій і дасть змогу забезпечити достовірність та значною мірою автоматизувати процес виявлення обмежень щодо використання та забудови земельних ділянок.

Наступні етапи створення АЗІКС ПБК пов'язані з наповненням „Реєстру земельних ділянок" бази геоданих системи інформацією про земельні ділянки та формуванням прошарків карти з полігонами земельних ділянок, тобто, із створенням кадастрових карт для всіх ОАТУ південного берегу Криму. Для цього необхідно провести інвентаризацію проектів відводу та інвентаризації земельних ділянок, кадастрових справ, рішень місцевих Рад про дозвіл на викуп та приватизацію земельних ділянок та іншої документації.

Передбачається формування бази геоданих та відображення прошарків кадастрового плану для наступних груп земельних ділянок:

- про земельні ділянки, які були приватизовані шляхом викупу (первинний ринок) за станом на 1 травня 2005 року;
- про земельні ділянки державної та комунальної власності, що надані в оренду за станом на 1 травня 2005 року;
- про земельні ділянки державної та комунальної власності, що надані в оренду;
- про інші земельні ділянки державної та комунальної власності, не приватизовані і не надані в оренду за станом на 1 травня 2005 року;
- про земельні ділянки державної та комунальної власності, що використовуються без дозволу (так званий „самозахват").

Рішення щодо архітектури системи, її програмно-інформаційного та технічного забезпечення, а також щодо виділення етапів створення системи, організації робіт та їх фінансування будуть прийняті на стадії розробки документу „Технічне завдання на створення АЗІКС ПБК".

Статья поступила в редакцию 18.05.05

This document was created using SOLID CONVERTER PDF To remove this message, purchase the product at www.SolidDocuments.com