



УЎТ: 332.33

ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИГА МЎЖАЛЛАНГАН ЕРЛАРНИ ШАҲАР ХУДУДИГА АЖРАТИШ ҲАҚИДА

О ПЕРЕДАЧЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГОРОДСКУЮ ТЕРРИТОРИЮ

ON THE TRANSFER OF AGRICULTURAL LAND TO THE URBAN TERRITORY

*Сафаев Санжарбек Зафарбек ўғли - “Ўздаверлойиҳа” ДИЛИ қ.х.ф.ф.д,
(PhD). Email: (safayev77@mail.ru)*

Аннотация. Ер юзида ердан фақатгина қишлоқ хўжалигида фойдаланиб қолмасдан барча иқтисодиёт тармоқларни ривожлантириш ҳамда башқа ер тоифаларини жойлаштиришда ва иқтисодий-ижтимоий соҳалардаги масалаларда ечим бўладиган ҳудудий асос бўлиб хизмат қилади. Ер ҳар доим тармоқлараро фойдаланилиб, соҳаларнинг ерга бўлган талаби қондирилади ёки ер майдонлари қисқаради. Қишлоқ хўжалиги мақсадлари учун унумдор ерлар ўзлаштирилса, ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун эса ер участкалари ажратилади. Ушбу мақолада Ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ажратилган ерлардан фойдаланиш механизми, Ер тузишда лойиҳавий ишларни илмий томонлама амалга ошириш механизми, ер ажратиш лойиҳасини тузиш, қишлоқ хўжалигига мўжалланган ерларни шаҳар ҳудудига ажратилишида ер тузиш лойиҳаларининг услубиятлари очиб берилган.

Калит сўзлар: Қишлоқ хўжалиги ери, ер майдонлари, ноқишлоқ хўжалиги ерлари, унумдор ерлар, ер тузиш, ер ажратиш.

Аннотация. На земле земля используется не только в сельском хозяйстве, но и служит территориальной основой для развития всех отраслей экономики и решения вопросов размещения различных категорий земель и в экономико-социальной сфере. Земля всегда используется межотраслевым образом, чтобы удовлетворить спрос на землю со стороны отраслей промышленности или уменьшить площадь земли. Для сельскохозяйственных целей осваиваются плодородные земли, а для сельскохозяйственных-земельные участки. В данной статье раскрывается механизм



использования земель, отводимых для сельскохозяйственных целей, механизм научной реализации проектных работ при землеустройстве для сельскохозяйственных целей, методика составления проекта землеустройства, методики землеустроительных проектов при выделении земель сельскохозяйственного назначения на городскую территорию.

Ключевые слова: Земли сельскохозяйственного назначения, земельные участки, земли несельскохозяйственного назначения, плодородные земли, землеустройство, землеотвод.

Abstract. Our manuscript serves as a territorial basis for the development of all economic sectors and the settlement of other land categories, as well as solutions to issues in the economic and social spheres. Land is always used cross-sectorally, meeting the demand for land in sectors or reducing land areas. Fertile lands are appropriated for agricultural purposes, and plots of land are allocated for non-agricultural purposes. In this article, the mechanism of using land allocated for non-agricultural purposes, the mechanism of scientific implementation of design work in land development, the preparation of a land allocation project, the methodology of land development projects in the allocation of agricultural land to the urban area are revealed.

Key words: Agricultural land, land areas, non-agricultural land, fertile land, land formation, land allocation.

Асосий қисм. Тарихга назар солсак, бизнинг давлатимизда бир қанча вақт ердан текин фойдаланиш тамойили ишлади. Натижада ердан олинган махсулотнинг катта қисми давлат томонидан тасарруф этилди. Бу эса нормал иқтисодий механизми яратилишига тўсқинлик қилиб келган. Ўтган асрнинг 70 йилларига келиб унумдор қишлоқ хўжалиги ерлари ноқишлоқ хўжалигига ўтказилганда компенсация тўланиш бошланди. Ваҳоланки, унда ҳам қоплама тўловлар тўлиқ эмас эди.

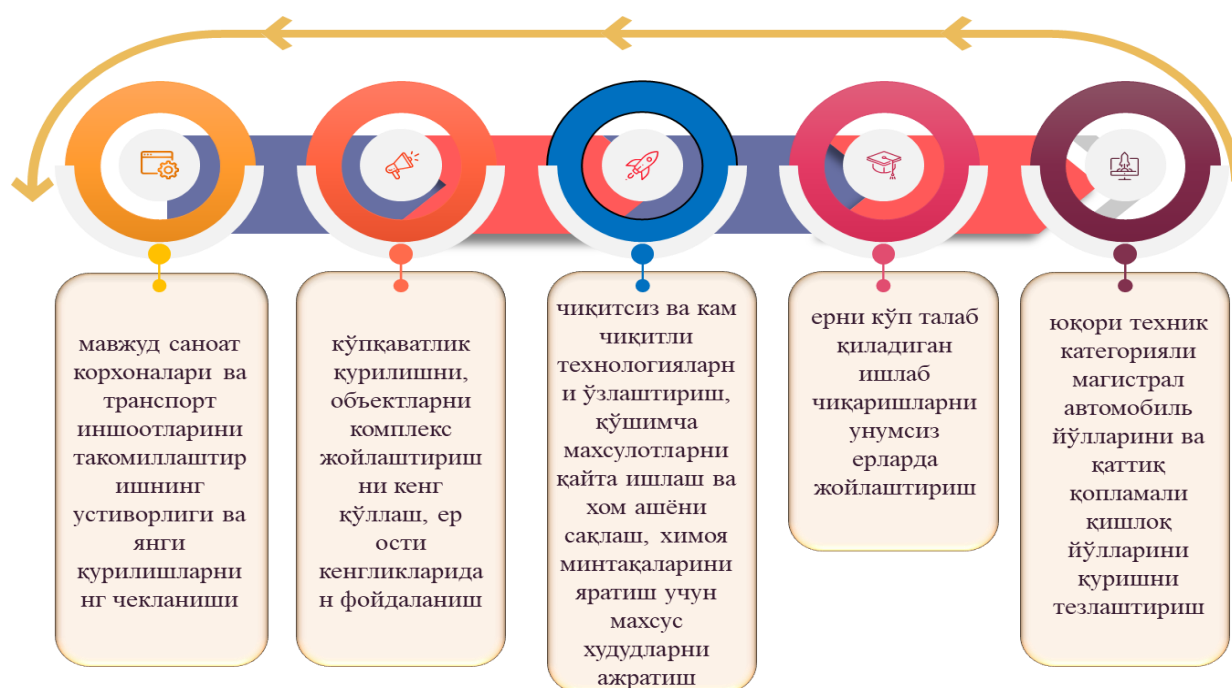
Бугунги кунда мамлакатимиз қонунчилигида табиий ресурслардан жумладан, ердан фойдаланишда албатта ер солиғи, ижара хақи каби тўловлар амалда олиб борилмоқда. Бунда ерларнинг жойлашган ҳудуди, унумдорлиги ҳисобига юзага келадиган дифференциал ер рентаси тўлиқ ҳисобга олинади. Назарий маълумотларга асосан «ердан фойдаланиш» ва «ер эгалиги» тушунчалари бир бирига мос келмайди.



Улар бир-биридан кескин фарқ қилади. Мамлакатимиз қонунларига кўра ер мулк қилиб, эгаллик қилиш, ердан фойдаланиш мақсадлари учун берилади. Ер участкалари давлат, жамоа ёки айрим фуқаролар мулки бўлиши мумкин. Давлат мулки ҳисобланган ерлар доимий фойдаланиш учун ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун берилади [5].

Ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ер ажратишда ерларни мутлоқ тежаш таъминоти асосида мукамал ишланган лойиҳа ва техник ечимлар асосида берилади. Бунда бош йўналиш - уларда ишлаб чиқариш объектлари эгаллаб турган ерларнинг нисбатини кўпайтириш, ҳудудларнинг қурилиш зичлигини оширишдир.

Ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ажратилган ерлардан фойдаланиш мавжуд саноат корхоналари ва транспорт иншоотларини такомиллаштиришнинг устиворлиги ва янги қурилишларнинг чекланганлиги, кўпқаватлик қурилишни, объектларни комплекс жойлаштиришни кенг қўллаш, ер ости кенгликларидан фойдаланганлиги, чиқитсиз ва кам чиқитли технологияларни ўзлаштириш, қўшимча маҳсулотларни қайта ишлаш ва хом ашёни сақлаш, химоя минтақаларини яратиш учун махсус ҳудудларни ажратганлиги, ерни кўп талаб қиладиган ишлаб чиқаришларни унумсиз ерларда жойлаштирилганлиги, юқори техник категорияли магистрал автомобиль йўллари ва қаттиқ қопламали қишлоқ йўллари қуришни тезлаштирилганлиги ҳисобига олиб борилади (1-расм).





1-расм. Ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ажратилган ерлардан фойдаланиш механизми

Бугунги кунда ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ер ажратишда мукамал ишланган ҳолда барча критерияларга асосланиб ажратилмоқда. Бунда қишлоқ хўжалиги устиворлиги асос бўлади. Ер ажратиш лойиҳалари учун ноқишлоқ хўжалигига ажратилаётган ерлардан фойдаланиш тавсифи, зарурийлик даражаси кабиларга тўла тасаввур уйғотадиган чизма ва хариталар тайёрлаш зарур бўлади. Бунда шаҳар, қишлоқ ва шаҳарчаларнинг оптимал чегараларини белгилашга ҳам катта эътибор қаратилади.

Ноқишлоқ хўжаликлари мақсадлари учун ер тузиш лойиҳаларни ишлаб чиқиш лойиҳа институтлари ўзларининг асосий вазифалари билан бир қаторда инвентаризация ва кадастр ишларини бажариш асносида ер тузиш чизмаларини тайёрлайдилар [2].

Бугунги кунда ер тузишда лойиҳавий ишларни илмий таъминланганлик даражаси мақтанарли эмас. Айниқса қишлоқ хўжалиги ва ноқишлоқ хўжалигида илмий изланишлар олиб борилмаган. Бунда айтарли жиддий ютуқларга эришиш учун ер тузиш ва уларнинг лойиҳа ишларининг умумуслубий жиҳатларини илмийлигини ошириш ва уларга аниқлик қиритиш учун назарий билимларнинг зарурий йўналишларини асосийларини кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ (2-расм).



2-расм. Ер тузишда лойиҳавий ишларни илмий томонлама амалга ошириш механизми



Ер тузиш назариясига ер тузишни ташкил этиш бўйича тадбирлар тизими тушунчасини, мақсад ва вазифаларини, мазмунини, турларини, шакллари ҳамда тамойилларини аниқлаш керади. Назария ва амалиётнинг бирлиги соҳанинг аниқ келажагини аниқлаб беради. Бунда асосан услубият, яъни, «нимани ва нима учун қилиш керак?» ҳамда усулни, яъни «қандай қилиб ва қандай кетма-кетликда уни бажариш керак?» ишлаб чиқиш энг асосий мақсад ҳисобланади.

Умумий ва хусусий илмий муаммоларни услубият ва услубларини ажратиш ҳам ер тузиш ва унда лойиҳалаш ишларининг илмийлигини асослайди. Ишлаб чиқариш воситаси ва табиий ресурс сифатида ернинг мақсадли фаолиятининг қонуниятларини ва ушбу қонуниятлар асосида ер ажратишни ташкил этишнинг умумий тамойиллари ишлаб чиқилади. Бунда лойиҳа ёки чизма ишларини бажаришда ердан фойдаланишни ташкил этиш йўллари, усуллари, амалларини эътибордан четда қолмаслик ер тузишнинг илмий асосларининг асосий мазмунини кўрсатади.

Ер тузиш ишларининг асосини лойиҳалаш ишлари ташкил этади. Демак, лойиҳалаш - ер тузиш жараёнининг асоси бўлса, ер тузишни лойиҳалаш ишларининг илмий асосланган усуллари, қоидалари ва амаллари энг асосий тармоқларининг асос деб қараш лозимдир. Бунда, ер тузишнинг иқтисодий-математик усуллар ва уларни моделлаштириш, режалаштириш ва прогнозлаш таҳлилларидан сўнг уларнинг вазифалари ва мазмунларини аниқлаштириш керак бўлади [2].

Ер тузиш ишлари инженерлик-иқтисодий тадбирлар мажмуасини берар экан, қонунчилик асосида тадбирлар тизимини ўзига қўшиб олади. Ер тузиш ишлаб чиқаришга ва айниқса унинг ҳудудий ташкил этилишига катта таъсир кўрсатади.

Ер тузишда инженерлик ер тузиш ва геодезик усуллари билан ер тузишнинг барча техник натижалари таъминланади. Чегаралар, майдонлар, массив ва участкаларнинг жойлашган ўрни, чизиқли элементлари ҳам чуқур иқтисодий асосланиши талаб қилинади.

Бугунги кунга келиб амалий ер тузишда ГАТ ва математик усуллар кенг қўлланилмоқда. Бу албатта, изланишларнинг ва лойиҳалаш ишларининг даражасини оширади. Бундан ташқари замонавий ўлчаш воситаларидан кенг фойдаланиш ер



тузишнинг лойиҳавий ечимларини график усулида тасвирлаш ва картографик таъминотини такомиллаштиради [3].

Ер тузиш ва ер тузиш лойиҳаларининг ҳар хил ижтимоий – иқтисодий, экологик, технологик, техник, ташкилий-хўжалик, ҳуқуқий томонларини ўзига хос қонуниятларни аниқлаш ва умумлаштириш тамойиллари ва аниқ масалаларни ечишга йўналтирилган услубий ёндашувларни илмий аниқлаш ва атамаларни асослаш.

Ер тузиш ишларида олдин тузилган ва ўзгариши зарур бўлган ер тузиш лойиҳаларини хўжаликлар томонидан қабул қилинган лойиҳавий элементларни такомиллаштириш ва башоратлаш учун зарурий вазифаларига мослаш. Ер тузиш лойиҳаларини асослаш усулларида юқори аниқликда тузилган ер тузиш ечимларининг иқтисодий асослаш тизимини тартибга солишни асослаш [3].

Эътиборлиси ер тузишни лойиҳалашдаги меъёрларга аниқлик киритиш, зарур ҳолларда кўп йиллар олдинги ишланган меъёрларни замонавий техника ва технологиялар талабларига мослаш талаб этилади.

Мақсадли олиб борилган тадқиқотларнинг муваффақияти фан ва ишлаб чиқариш ходимларининг доимий ижодий ҳамкорлигига ва маълумотларнинг ҳаққонийлик, иқтисодий ва ўзига хос ер тузиш усулларини қўллаш, ер тузиш ҳаракатларининг иқтисодий, ижтимоий ва экологик оқибатларини ҳисобга олишга боғлиқ.

Ноқишлоқ хўжалик мақсадларига ер участкаси ажратиладиган хўжаликлараро ер тузиш лойиҳаси маълум кетма-кетликда учта босқичдан -жойни олдиндан келишиш, ер участкасини бериш ва ердан фойдаланишни расмийлаштиришдан иборат бўлади.

Биринчи босқич – объектнинг жойлашадиган ўрнини ва тахминий майдонини олдиндан келишиб олиш. Лойиҳа ишлангунча белгиланган мақсад учун ер майдони ажратишни сўраб, унинг жойлашадиган ўрни ва тахминий майдони кўрсатилган ариза билан вилоят ҳокимиятига мурожаат қилади. Хўжаликлараро ер тузиш ўтказиш учун асос бўлиб объектнинг ўрнини аниқлаш тўғрисидаги қарорлари хизмат қилади.

Ер тузиш бўйича лойиҳа-қидирув ишлари шу қарор чиққандан кейин бошланади. Лойиҳалаш ишлари «Ўздаверлойиҳа» давлат илмий-лойиҳалаш институти



ва унинг бўлимлари томонидан амалга оширилади. Зарурат туғилганда лойиҳа–кидирув ишларига бошқа муассасалар ҳам жалб қилиниши мумкин. Бунда Кадастр агентлигининг вилоят бошқармалари ва туман бўлимлари, архитектура - қурилиш, соғлиқни сақлаш, табиётни муҳофаза қилиш, ёнғин назорати органлари ва бошқа манфаатдор ташкилотлар ҳамда ерлари қамраб олинган ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларнинг вакиллари қатнашиши талаб этилади.

Шу босқичда тайёргарлик ишлари, ер ажратиш лойиҳасини тузиш, уни кўриб чиқиш ва тасдиқлаш ишлари бажарилади. Лойиҳа ҳамма манфаатдор ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар томонидан кўриб чиқилади ва уларнинг розилиги олинади.

Тайёргарлик ишлари қуйидагиларни ўз ичига олади:

-ер участкасини бериш тўғрисидаги илтимоснома, унинг асосланганлиги, унга иловалар ўрганилади;

-лойиҳа қамраб олинган (масштаби 1:10000) худудга план-харита материалларини йиғиш ва тайёрлаш;

-объект жойлашадиган туманда ерларнинг қийматини тавсифловчи материалларни ва баҳолаш, ер ҳисоби маълумотларини тўплаш;

- талабгорга олдин берилган ерлар тўғрисидаги материалларни йиғиш ва улар томонидан қонунда кўзда тутилган талабларнинг бажарилишини ўрганиш.

Олинган маълумотлар асосида ноқишлоқ хўжалик объектининг ердан фойдаланишини ташкил этиш лойиҳаси ишланади. Унинг барча таркибий қисмларини тўла ва тўғри ишлаш шу босқичда амалга оширилиши керак, сабаби, кейинчалик ҳар қандай ўзгартиришлар ва қўшимчалар киритиш мумкин эмас ёки катта харажатлар билан боғлиқ бўлади. Ваколатли органлар лойиҳани тасдиқлайди ва объектнинг жойлашадиган ўрни тўғрисида қарор қабул қилади. Бу эса жойлаштирилаётган объектнинг ўзи бўйича лойиҳа қидирув ишларини бошлаш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Иккинчи босқич – ер ажратиш бўлиб, бунда лойиҳа тасдиқлангандан ва маблағ ажратилгандан кейин қурилиш ташкилотлари ер ажратишни сўрайди. Сўровномага керакли ҳужжатлар билан бир қаторда биринчи ва иккинчи босқичлар орасида ишланган ерни рекултивация қилиш, унумдор қатламни ажратиб олиш, сақлаш ва



кейинчалик фойдаланиш бўйича ишчи лойиҳалари, аҳолини кўчириш тўғрисидаги маълумотлар, туман хокимиятининг ерни фойдаланишга бериш шартлари ва бошқалар киритилади.

Туман хокимияти кадастир агентлигининг хизматларини жалб этиб, зарур материалларни тайёрлайди ва ер участкасини олиш ва сўралган мақсад учун бериш тўғрисида қарор қабул қилади. Қарорда ажратиладиган ер участкасининг майдони, ер участкасини бериш шартлари ва бошқа маълумотлар кўрсатилади.

Ер тузиш лойиҳасининг бу босқичида ишланган лойиҳага аниқлик киритилиши мумкин. Бундай тузатишлар қўшимча тарзда ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар билан келишилади.

Учинчи босқич – ер майдонлари ажратишни расмийлаштириш. Ер майдони ажратиш тўғрисидаги қарор қабул қилингандан кейин жойларда унинг чегаралари белгиланади, ердан фойдаланувчига ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномаси берилади. Шундан кейин объектдан фойдаланиш бошланади.

Ноқишлоқ хўжалик корхоналари, ташкилотлари ва муассасаларига ер ажратиш, жумладан қишлоқ хўжалигига мўжалланган ерларни шаҳар ҳудудига ажратилишида ер тузиш лойиҳаси – белгиланган яъни ажратилган ер майдонини аниқлаш, ажратилаётган ернинг майдонини сўралаётган ҳудудда жойлаштириш; салбий оқибатларини камайтириш чораларини ишлаб чиқиш; қишлоқ хўжалигига келадиган ва ердан фойдаланувчиларнинг зарарни қоплаш чораларини ишлаб чиқиш; ажратилаётган ер майдонининг унумдор қатламини кесиб олиш учун техник шароитлар тайёрлаш; янги ердан фойдаланишнинг шартлари ва мажбуриятлари учун таклифлар ишлаб чиқиш; аҳоли тизимини қайта ташкил қилиш бўйича таклифлар тайёрлаш каби таркибий қисмларни ўз ичига олади.

Қишлоқ хўжалигига мўжалланган ерларни шаҳар ҳудудига ажратилишида ер тузиш лойиҳаларининг услубиятларини қуйидагича изоҳлаймиз:

1. Ажратилаётган ер майдонини белгилаш учун объектнинг жойлашиши чизмаси ва бош плани чизма лойиҳаси ҳар хил мақсадлар учун ер ажратиш меъёрларидан келиб чиқиб ишлаб чиқилади. Лойиҳанинг кейинги қисмлари объектни жойлаштириш ечимлари бўйича ишланади.



2. Худудда жойлаштиришнинг ечимини манфаатдор томон учун тўғри келадиган, жойлаштиришнинг бир неча ечим вариантларини таҳлил қилинади. Бунда ноқишлоқ хўжалик ерлари объектларнинг лойиҳаланган қисми чегаралари 1:10000 масштабдаги лойиҳа планига туширилади. Ажратилаётган ер майдони катта бўлса 1:25000 ёки ундан ҳам майдароқ масштабдаги лойиҳа план тайёрланади.

3. Ажратилган ер чегаралари ернинг таркибини ва қимматлилигини аниқлаш. Ер турларининг таркиби ва майдонлари аниқланади ва 1:10000 ёки 1:25000 масштабдаги планларда 0,1 га аниқликда ҳисобланади.

4. Ер ажратишда қишлоқ хўжалик зарарлари миқдори аниқланади. Янги ерларни ўзлаштириш, бунда янги хўжаликларни ташкил этиш, қишлоқ хўжалигида фойдаланишга ноқишлоқ хўжалик ер турларини киритиш. Янги ерларни ўзлаштириш баҳолари меъёрлари давлат томонидан белгиланади.

5. Ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар зарарларининг турларини ва миқдорларини аниқлаш. Ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг ноқишлоқ хўжалик ердан фойдаланувчиларини жойлаштириш келтириб чиқарадиган зарарлари объектни жойлаштиришнинг ҳар бир ечими бўйича аниқланади.

6. Олинадиган ер участкасининг унумдор тупроқ қатламини қирқиб олиш, сақлаш ва фойдаланишнинг техник шароитларини тайёрлаш. Ноқишлоқ хўжалик объектлари жойлашадиган участкалардаги қишлоқ хўжалик ерларининг унумдор қатлами қирқиб олиниши, сақланиши ва бошқа ерларни яхшилаш учун фойдаланилиши керак. Бу ишларни бажариш учун ишчи лойиҳа тузилган бўлиши керак. Уни тайёрлаш учун тупроқларни қирқиб олиш, сақлаш ва фойдаланишнинг техник шароитлари шаклидаги топшириқ ер тузиш лойиҳаси таркибида ердан фойдаланишнинг жойлашадиган ўрнини бирламчи (олдಿಂದан) келишиш босқичида ишланади.

8. Участкани бериш шартлари бўйича тавсиялар тайёрлаш. Ер участкасини бериш шартлари ноқишлоқ хўжалик ердан фойдаланишларини ташкил этиш бўйича ер тузиш лойиҳасини тузишда тайёрланиши ва участкадан фойдаланишни бошлашгача ва ундан фойдаланиш жараёнида бажарилиши назорат қилинади.

9. Ер эгаликларини худудларини, ишлаб чиқаришини ва аҳоли тизимини қайта



ташқил этиш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш. Таклифлар ер тузиш чизмаси (схемаси) ёки хўжаликлараро ер тузиш лойиҳаси тарзида ишланади. Уларда ер ажратилаётган корхона билан чегарадош хўжаликлар ерларини қайта ташқил қилиш зарурати кўрсатилади. Агар қишлоқлар ёки бино ва иншоотларни кўчириш зарурати туғилса, аҳолининг кўчиб ўтадиган жойи, кўчириш ишлари хажми, корхонага ажратилаётган ер майдонида жойлашган бино ва иншоотларни кўчириш билан боғлиққурилиш ишлари белгиланади. Хўжаликлар ҳудудида ички ер тузиш ишларини ўтказиш зарурати ҳам аниқланади.

10. Таркибий қисмларни охириги қисмида лойиҳа ечимларини солиштириш ва ҳар томонлама фойдалисини баҳолаш ва танлаш.

Ноқишлоқ хўжалик ерларидан фойдаланишларини лойиҳалашда уларни жойлаштиришнинг бир неча ечимлари кўриб чиқилди ва баҳоланади. Яхши ечим лойиҳанинг таркибий қисмларини ишлашда ҳисобланадиган техник-иқтисодий кўрсаткичларни солиштириш йўли билан танланади. Бунда янги ердан фойдаланишни жойлаштиришнинг ва мазкур ҳудуддан келажакда фойдаланишнинг иқтисодий, ижтимоий ва бошқа оқибатлари ҳисобга олинади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Аvezбаев С. Рациональное использование земель в низовьях Амударьи. - Ташкент: «Мехнат», 1990. - 154 с.
2. Аvezбаев С., Волков С.Н. Ер тузишни лойиҳалаш. - Тошкент: «Янги аср авлоди», 2004. - 784 б.
3. Аvezбаев С. Ер тузишни лойиҳалашда автоматлашган тизимлар. - Тошкент: ТИМИ, 2010.
4. Аvezбаев С., Аvezбаев О.С. Рақамли технологияларни қўллаб қишлоқ хўжалик экинлари мониторингини ташқил этиш. - Ташкент: Агроилм, 2019. №3.
5. Тўраев Р.А. Суғориладиган ерлар мониторингини юритиш методологиясини такомиллаштириш. Диссертация (DSc) иши. Тошкент-2021й.
6. “ЎЗДАВЕРЛОЙИҲА” ДИЛИ., Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ва ўрмон фонди ерларининг ер фонди тоифаларини ўзгартириш бўйича ер тузиш лойиҳаларини ишлаб чиқиш юзасидан ички Регламент. Тошкент-2022 й.