

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Бақытжанқызы Ақтолқын, Жамбыл Жанеля

«Тараз қаласындағы жер учаскелерін түгендеу және оларды бағалау»

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304– «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2025

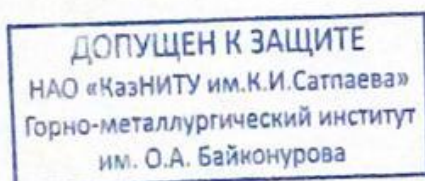
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия



ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасының
менгерушісі.

т.ғ.к., к.т.ғ.м. профессор
Г. Мейрамбек

"09" 06 2025 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Тараз қаласындағы жер учаскелерін түгендеу және оларды бағалау»

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындағандар:

Бақытжанқызы Ақтолықын, Жамбыл Жанеля

Пікір беруші:

ҚазҰАУ т.ғ.к., профессоры

Сарыбаев О.А.

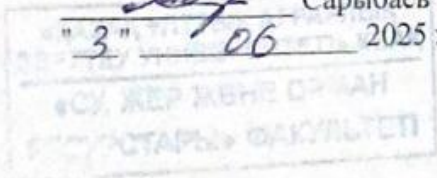
"3" 06 2025 ж.

Ғылыми жетекші:

т.ғ.д. профессор

Нурпеисова М.Б.

"05" 06 2025 ж.



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті»
коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

6B07304— «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және
геодезия» кафедрасының меңгерушісі,
т.ғ.к., доц. профессор

Г. Мейрамбек

" 09 " 06 2025 ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушылар: Бақытжанқызы Ақтолқын, Жамбыл Жанеля

Тақырып: «Тараз қаласындағы жер учаскелерін түгендеу және оларды бағалау»
Академиялық мәселелер жөніндегі проектор бұйрығының № 26-П/Ө «29» қаңтар
2025 ж. бекітілген

Орындалған жұмысты тапсыру мерзімі: 2025 жылғы " 11 " 06 маусым

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Оқу барысында алынған теориялық
материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі

а) Тараз қаласы жер және жылжымайтын мүлік нысандарын бағалау

б) Тараз қаласының аумағына жер учаскелерін түгендеу жұмыстарын жүргізу

*Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете
отырып): жұмыс презентациясы 25 слайдтармен ұсынылған.*

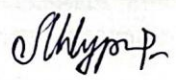
Ұсынылатын негізгі әдебиет 20 атаудан:

1. Сагинова Б.К., Бименова А.Е. «Жылжымайтын мүлік экономикасы» Алматы, 2014 ж.
2. Тасанова Ж.Б. Жер ресурстарын басқару: Оқу құралы. – Алматы: Альманахъ, 2019. – 104 б.

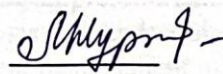
**Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ**

Бөлімдер атауы, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Жерді түгендеу жұмыстарының және бағалаудың теориялық аспектілері.	28.05.2025	Ескерту жоқ
Жамбыл облысы Тараз қаласының табиғи климаттық және әлеуметтік-экономикалық жағдайлары.	30.05.2025	Ескерту жоқ
Тараз қаласы бойынша жерді түгендеу және бағалау жұмыстары.	02.06.2025	Ескерту жоқ

Аяқталған дипломдық жобаның және оларға қатысты диплом жобасының бөлімдерінің кеңесшілерінің және қалып бақылаушылардың қолдары

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер, (аты, әкесінің аты, тегі (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Бастапқы бөлім	Нурпеисова М.Б. т.ғ.д, профессор	02.06.2025	
Негізгі бөлім	Нурпеисова М.Б. т.ғ.д, профессор	02.06.2025	
Қорытынды бөлім	Нурпеисова М.Б. т.ғ.д, профессор	02.06.2025	
Қалып бақылаушы	Тоқтар М., PHD докторы, қауым. профессор	09.06.2025	

Ғылыми жетекшісі



Нурпеисова М.Б.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы



Жамбыл Ж.Қ. Бақытжанқызы А.

Күні

"30" 01 2025ж.

АНДАТПА

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты - Тараз қаласы аумағындағы жер учаскелерін түгендеу және олардың кадастрлық әрі нарықтық құнын бағалау арқылы жер ресурстарын тиімді басқару мүмкіндіктерін айқындау. Жұмыстың бірінші бөлімінде жерді бағалау мен түгендеудің теориялық негіздері, бағалау әдістері, жер нарығы мен кадастрлық жүйенің ерекшеліктері қарастырылған. Екінші бөлімде Тараз қаласының физикалық-географиялық орналасуы, әлеуметтік-экономикалық жағдайы, жер учаскелерінің түрлері мен пайдалану ерекшеліктері, сондай-ақ қаланың аумағын аймақтарға бөлу әдістемелері сипатталады. Үшінші бөлімде нақты жер учаскелері бойынша бағалау есептеулері жүргізіліп, кадастрлық және нарықтық құн көрсеткіштері салыстырмалы түрде талданып, жер ресурстарын басқару мен пайдалануға қатысты ұсыныстар берілген.

АННОТАЦИЯ

Целью данной дипломной работы является инвентаризация земельных участков в городе Тараз и проведение их оценки с целью выявления потенциала рационального управления земельными ресурсами на основе кадастровой и рыночной стоимости. В первой главе рассматриваются теоретические основы инвентаризации и оценки земли, методы определения стоимости, а также особенности функционирования земельного рынка и кадастровой системы. Во второй главе описываются физико-географическое положение и социально-экономическое развитие города Тараз, виды земельных участков, особенности их использования, а также методика зонирования городской территории. В третьей главе представлены расчёты по оценке отдельных участков, выполнен сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости, и даны рекомендации по эффективному использованию и управлению земельными ресурсами.

ANNOTATION

The main objective of this thesis is to conduct an inventory and valuation of land plots within the city of Taraz in order to assess the potential for effective land resource management based on cadastral and market values. The first chapter explores the theoretical framework of land inventory and valuation, including valuation techniques and the structural characteristics of land markets and cadastral systems. The second chapter outlines the physical and geographical characteristics of Taraz, its socio-economic development, land plot categories and usage specifics, along with the methodology for urban land zoning. The final chapter presents calculation-based valuation of selected land parcels, provides a comparative analysis of cadastral and market values, and offers recommendations for the sustainable and efficient management of land resources in the city.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 ЖЕРДІ ТҮГЕНДЕУ ЖҰМЫСТАРЫНЫҢ ЖӘНЕ БАҒАЛАУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ	9
1.1 Жерді түгендеу жұмыстарының шығу және қалыптасу тарихы	9
1.2 Жерді бағалау түсінігі, мазмұны және түрлері	11
1.3 Жерді жылжымайтын мүлік ретінде қарастырудың және бағалаудың экономикалық мәні және маңыздылығы	15
2 ЖАМБЫЛ ОБЛЫСЫ ТАРАЗ ҚАЛАСЫНЫҢ ТАБИҒИ КЛИМАТТЫҚ ЖӘНЕ ӘЛЕУМЕТТІК-ЭКОНОМИКАЛЫҚ ЖАҒДАЙЛАРЫ	20
2.1 Тараз қаласының географиялық орны	20
2.2 Тараз қаласының топырақ жамылығысы мен өсімдіктер дүниесі	21
2.3 Қаланың климаттық жағдайы, су қорының бағалауға әсері	25
3 ТАРАЗ ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ЖЕРДІ ТҮГЕНДЕУ ЖӘНЕ БАҒАЛАУ ЖҰМЫСТАРЫ	29
3.1 Тараз қаласының жері оны пайдалану жағдайы	29
3.2 Тараз қаласында жерлерді пайдаданудың мәселелері және түгендеу жұмыстары	34
3.3 Тараз қаласында жер телімдерінің кадастрлық құнын анықтаудың негізгі принциптері мен әдістері	56
Қорытынды	63
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	65
Қосымша А	66

КІРІСПЕ

Жұмыстың өзектілігі - Қазақстан Республикасында жер ресурстары - елдің экономикалық дамуындағы басты стратегиялық байлықтарының бірі болып табылады. Жер - өндірістің негізгі факторы ғана емес, сонымен қатар меншік объектісі, жылжымайтын мүлік ретінде нарықтық қатынастарда белсенді айналымда жүрген маңызды ресурс. Қазіргі уақытта жер ресурстарын тиімді және ұтымды пайдалану, олардың нақты сандық және сапалық есебін жүргізу - елдің тұрақты дамуын қамтамасыз етудегі басты міндеттердің бірі болып отыр.

Жерді түгендеу - елді мекендер мен аумақтарда орналасқан барлық жер учаскелерінің нақты көлемін, пайдаланылу мақсатын, құқықтық мәртебесін және сапалық жай-күйін анықтайтын жүйелі процесс. Ал жерді бағалау - осы учаскелердің нарықтық, кадастрлық немесе жалдық құнын анықтауға бағытталған маңызды экономикалық құрал. Бұл екі бағыт - жер қатынастарын басқару, жер ресурстарының ашықтығы мен тиімділігін арттыру үшін маңызды база болып табылады. Тарихи тұрғыдан алғанда, жерді түгендеу жұмыстары адамзаттың алғашқы егіншілік пен жерге меншік орнатқан кезеңдерінен бастау алады.

Жерді бағалау - бұл жер учаскесінің нарықтық, кадастрлық, жалдық немесе басқа да құндық сипаттамаларын анықтауға бағытталған экономикалық және құқықтық процесс. Бағалау негізінен меншік иелері, жер пайдаланушылар, мемлекет немесе басқа да мүдделі тараптар үшін жер ресурстарының нақты құнын айқындау мақсатында жүргізіледі.

Зерттеу өзектілігі - Тараз қаласында урбанизация мен экономикалық белсенділіктің өсуі жер ресурстарына деген сұранысты арттырып, олардың тиімді пайдаланылуын қамтамасыз етуге жаңа талаптар қояды. Қала аумағындағы жер учаскелерін түгендеу және бағалау жұмыстары жер ресурстарының нақты жағдайын анықтап, оларды тиімді басқару шешімдерін қабылдауға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, бұл жұмыс қалалық кадастр деректерінің нақтылығын арттырып, жерге қатысты заңсыз иеленулердің алдын алуға септігін тигізеді.

Тараз қаласындағы жер ресурстары – қала дамуы мен инфрақұрылымын жоспарлауда маңызды рөл атқаратын стратегиялық қор. Жер учаскелерін түгендеу – олардың нақты санын, көлемін, құқықтық мәртебесін және пайдалану мақсатын анықтауға бағытталған маңызды шара. Бұл үдеріс қалалық жер қорын тиімді басқаруға, пайдаланылмай жатқан немесе заңсыз иеленіп отырған учаскелерді анықтауға мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, жер учаскелерін бағалау олардың нарықтық құнын анықтап, мемлекеттік және жеке меншік мүдделерді теңгерімді реттеуге септігін тигізеді. Осы жұмыстардың нәтижелері қала экономикасын дамыту, инвестициялық жобаларды жүзеге асыру және бюджетке түсетін кірісті арттыру мақсатында пайдаланылады.

Жұмыстың мақсаты:

Тараз қаласы бойынша жер учаскелерін түгендеу мен бағалау жұмыстарын жүргізе отырып, олардың пайдалану жағдайын, экономикалық құндылығын және басқару тетіктерін зерттеу.

Жұмыстың міндеттері:

1. Жерді түгендеу мен бағалаудың теориялық негіздерін талдау;
2. Тараз қаласының табиғи-климаттық және әлеуметтік-экономикалық жағдайларын сипаттау;
3. Қала аумағындағы жер учаскелерінің қазіргі жағдайын зерттеу;
4. Жерді пайдалану мәселелерін анықтап, оларды шешу жолдарын ұсыну;
5. Тараз қаласы жерлерінің кадастрлық құнын анықтаудың әдістері мен принциптерін қарастыру.

Осы дипломдық жұмыс арқылы Тараз қаласындағы жер ресурстарының жағдайын жан-жақты бағалап, олардың тиімді әрі заңды негізде пайдаланылуына ықпал ететін ұсыныстар мен қорытындылар беріледі.

1 Жерді түгендеу жұмыстарының және бағалаудың теориялық аспектілері

1.1 Жерді түгендеу жұмыстарының шығу және қалыптасу тарихы

Жерді түгендеу - бұл мемлекеттік жер қорын басқарудың негізгі құралдарының бірі болып табылатын кешенді іс-шаралар жүйесі. Бұл жұмыстар жер учаскелерінің саны мен сапасын, орналасуын, құқықтық мәртебесін, иеленушілер мен пайдаланушылардың түрін, жер пайдалану мақсатын, сондай-ақ жердің нақты пайдалану жағдайын анықтауға бағытталған. Жерді түгендеу жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен қорғалуына баға беруге және басқарушылық шешімдер қабылдауға мүмкіндік береді [1].

Тарихи тұрғыдан алғанда, жерді түгендеу жұмыстары адамзаттың алғашқы егіншілік пен жерге меншік орнатқан кезеңдерінен бастау алады. Ежелгі Египетте, Месопотамияда және Қытайда жер есебі мен салық салу мақсатында жерлерді түгендеу кеңінен қолданылған. Бұл деректер жердің құнарлылығы, көлемі және иелері жөнінде мәлімет беріп отырған. Орта ғасырларда Еуропада феодалдық жер иеліктерін түгендеу «кадастр» деп аталатын алғашқы түсініктің қалыптасуына алып келді.

Кеңестік кезеңде Қазақстан аумағында жерге орналастыру және түгендеу жұмыстары жоспарлы экономика жүйесіне сәйкес жүргізілді. Бұл кезеңде ауыл шаруашылығына жарамды жерлерді анықтау, оларды суармалы егіншілікке бейімдеу, жайылым мен шабындықтарды есепке алу мақсатында жерді жан-жақты зерттеу жұмыстары жүзеге асырылды.

1991 жылдан кейін Қазақстан Республикасы дербес мемлекет ретінде өз жер заңнамасын қабылдап, нарықтық экономикаға бейімделген жер қатынастарын қалыптастыруға кірісті. Осыған орай, жерді түгендеу жұмыстары да жаңа сапалық деңгейге көтерілді.

Жерді түгендеу - бұл ел аумағындағы барлық жер учаскелерін жүйелі түрде есепке алу, олардың нақты көлемін, сапалық және құқықтық сипаттамаларын анықтау мақсатында жүргізілетін кешенді мемлекеттік іс-шаралар жиынтығы. Бұл процесс мемлекеттік жер кадастрының және жер ресурстарын басқарудың негізі ретінде қарастырылады. Жерді түгендеу жұмыстары мемлекеттің аумақтық ресурстарын тиімді әрі ұтымды пайдалану үшін қажет маңызды ақпаратты қамтамасыз етеді [1].

Түгендеу жұмыстары жер ресурстарын басқару саласындағы маңызды құралдардың бірі бола отырып, елдің жер қорына қатысты нақты мәліметтерді алуға мүмкіндік береді. Түгендеудің нәтижесінде бос, пайдаланылмай жатқан, заңсыз иемденілген немесе мақсатына сәйкес пайдаланылмаған жер учаскелері анықталады.

Бұл - жер қатынастары саласында заңдылықты сақтау, жер айналымын жандандыру және жерге қатысты мемлекеттік бақылауды күшейту үшін аса маңызды.

Жерді түгендеу келесі негізгі міндеттерді шешуге бағытталады (1-сурет):



1-сурет - Жерді түгендеу жұмыстарының негізгі міндеттері [1]

Жерді түгендеу жұмыстарының негізінде алынған мәліметтер жер кадастрының, ауыл шаруашылығы, экология, қала құрылысы және басқа да салаларда кеңінен қолданылады. Сонымен қатар, түгендеу нәтижелері мемлекеттік стратегиялық жоспарлауға, әлеуметтік-экономикалық дамудың өңірлік бағдарламаларын жасауға негіз болады.

Қазақстан Республикасында жерді түгендеу жұмыстары Жер кодексі, «Мемлекеттік жер кадастры туралы» заң және басқа да нормативтік-құқықтық актілермен реттеледі. Жер ресурстарын басқару комитеті, жергілікті атқарушы органдар және уәкілетті ұйымдар (мысалы, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы) жерді түгендеу жұмыстарын ұйымдастыру және жүргізу бойынша негізгі жауапты құрылымдар болып табылады [2].

Жерді түгендеу жұмыстары кезең-кезеңімен жүзеге асырылады. Әуелі дайындық жұмыстары жүргізіледі – құжаттық деректер жиналады, картографиялық материалдар қарастырылады, алдыңғы түгендеулердің нәтижелері зерттеледі. Кейіннен далалық зерттеулер, жер учаскелерінің нақты шекараларын анықтау, мақсатты пайдалану сәйкестігін тексеру, фотосурет пен спутниктік мәліметтерді талдау арқылы түгендеу жүзеге асады.

Бүгінде геоақпараттық технологиялардың (ГАТ) және қашықтықтан зондтау әдістерінің дамуына байланысты жерді түгендеу жұмыстары жаңа сапалық деңгейге көтерілуде. Қазіргі замандағы цифрлық карта жасау, жерсеріктік мониторинг, дронмен түсірілім және автоматтандырылған

кадастрлық жүйелер түгендеу процесінің дәлдігін арттыруға мүмкіндік беріп отыр [2].

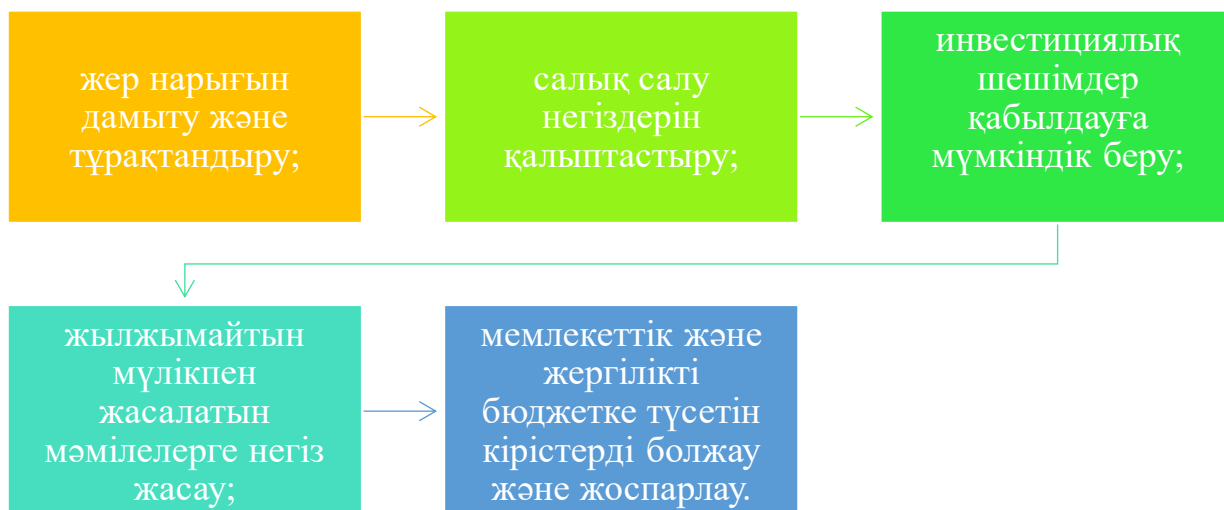
Жерді түгендеудің экономикалық, әлеуметтік және экологиялық маңызы зор. Экономикалық тұрғыдан алғанда, жер - мемлекеттің маңызды активтерінің бірі, оны нақты есепке алу салық салу жүйесін жетілдіруге, инвестиция тартуға және жер нарығын дамытуға мүмкіндік береді. Әлеуметтік аспектіден - жерге қатысты заңдылықты сақтау, тұрғындар мен шаруашылық субъектілерінің жер пайдалану құқықтарын қорғау қамтамасыз етіледі. Экологиялық тұрғыдан - жер ресурстарының жағдайы мен сапасына мониторинг жүргізіліп, деградацияланған немесе бүлінген жерлерді қалпына келтіру бағытында шаралар қабылдауға жағдай жасалады.

Сонымен қатар, жерді түгендеу қоршаған ортаны қорғау, ауыл шаруашылығы мен құрылыс саласын реттеу, табиғи ресурстарды орнықты басқару мақсатында да қажет. Бұл жұмыстар ауылдық елді мекендердің дамуына, жер реформаларының тиімді жүргізілуіне және азаматтардың жерге қатысты құқықтарының айқындалуына оң әсер етеді.

1.2 Жерді бағалау түсінігі, мазмұны және түрлері

Жерді бағалау - бұл жер учаскесінің нарықтық, кадастрлық, жалдық немесе басқа да құндық сипаттамаларын анықтауға бағытталған экономикалық және құқықтық процесс. Бағалау негізінен меншік иелері, жер пайдаланушылар, мемлекет немесе басқа да мүдделі тараптар үшін жер ресурстарының нақты құнын айқындау мақсатында жүргізіледі.

Жерді бағалау бірқатар маңызды функцияларды атқарады (2-сурет):



2-сурет - Жерді бағалаудың функциялары [3]

Жерді бағалаудың бірнеше түрі бар, олардың әрқайсысы белгілі бір мақсаттарға сәйкес жүзеге асырылады:

1. **Нарықтық бағалау** - жер учаскесінің еркін нарықтағы сұраныс пен ұсыныс негізінде қалыптасатын құны. Бұл бағалау мәміле жасау кезінде, ипотекаға беру немесе мүлікті сату үшін қажет.

2. **Кадастрлық бағалау** - жер учаскесінің сипаттамаларына (орны, сапасы, инфрақұрылыммен қамтылуы және т.б.) байланысты есептелетін стандартталған құн. Қазақстанда бұл бағалау түрі жер салығын есептеу үшін қолданылады.

3. **Жалдық (арендалық) бағалау** - белгілі бір мерзімге жерді пайдалану құнын анықтау. Бұл, әсіресе, ауыл шаруашылығына арналған жерлер мен өндірістік нысандар үшін өзекті.

4. **Эксперттік (жеке) бағалау** - тәуелсіз сарапшы немесе бағалаушы ұйым жүргізетін, нақты бір мақсатқа бағытталған баға. Ол, әдетте, сот істері немесе даулы жағдайларда қолданылады [3].

Елді мекендер жері мен оның құрамы: қалаларды, кенттерді, ауылдарды, селолар мен басқа да қоныстарды дамыту үшін берілген жер учаскелері.

Елді мекендердің жері өзге әкімшілік-аумақтық құрылымдардың жерінен қаланың шегі, кенттің шегі, ауылдық (селолық) елді мекеннің шегі арқылы шектеледі.

Елді мекендер жерінің құрамына:

1) құрылыстар алып жатқан әрі көп пәтерлі және көп қабатты тұрғын үйлер, үй іргесіндегі жер учаскелері бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын жай салатын жер;

2) денсаулық сақтау, мәдениет, сауда, қоғамдық тамақтандыру, тұрмыстық қызмет көрсету, коммерциялық қызмет объектілері, сондай-ақ мектепке дейінгі ұйымдар, орта, техникалық және кәсіптік, орта білімнен кейінгі ұйымдар және жоғары білім беру мекемелері, әкімшілік, ғылыми-зерттеу мекемелері, ғибадат үйлері мен өзге де іскерлік үйлері, құрылыстар мен ғимараттар салынған және соларды орналастыруға арналған қоғамдық іскерлік құрылыс салатын жер;

3) өнеркәсіп, коммуналдық және олардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін қойма объектілері, инженерлік және көлік инфрақұрылымы объектілері салынған және соларды орналастыруға арналған, сондай-ақ осы объектілердің санитарлық-қорғау аймақтарын белгілеуге арналған өндірістік құрылыс салатын жер;

4) темір жол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары өтетін және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері;

5) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;

6) өзендер, табиғи және жасанды су айдындары мен акваториялар, су қорғау аймақтары, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан су айдындары мен акваториялар жері;

7) ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жер;

8) алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаулар, парктер, гүлзарлар, қаладағы ормандар, бульварлар, су айдындары, жағажайлар, зираттар және халықтың қажеттерін қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылыту құбырлары, тазарту құрылыстары және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жер;

9) қала құрылысы қызметіне тартылмаған, елді мекенді аумақтық тұрғыдан дамытуға және өзіндік қосалқы шаруашылықты дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер;

10) крематорийлерді, мал қорымы, тұрмыстық қалдықтар тастау орындарын және арнаулы нормативтер мен ережелер белгіленбейінше пайдалануға болмайтын өзге де объектілерді орналастыру үшін бөлінетін арнайы мақсаттағы жер;

11) қорғаныс қажеттері үшін берілген және өзге де пайдалану режиміндегі жер кіруі мүмкін [4].

Елді мекен жері басқа жерден қалалық және ауылдық шекарамен бөлінеді. Әр елді мекеннің бас жоспары болады. Республикалық, облыстық маңызы бар қалаларының бас жоспарын үкімет бекітеді, ал одан кіші қалалардың бас жоспарын облыстық атқару органдары бекітеді.

Ірі қалалардың маңында қала жанындағы аймақтар бөлінеді. Олар қала шекарасының сыртында орналасады, және осы қаламен біртұтас аймақтардың экономикалық, табиғи аймақты құрайды. Бұл аймақтарға ауыл шаруашылық өндірісі қарқынды дамыған аймақтарды, жасыл аймақтарды, орман астындағы аймақтарды және қала құрылысын ерекше реттеу аймақтары бөлінеді [5].

Елді мекен жерін бағалық аймақтарға бөлу мақсатында елді мекен жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны анықталады. Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін мамандандырылған мемлекеттік кәсіпорындар мемлекеттің жеке меншікке немесе жалға өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді және облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдарының жер учаскелерін беру жөніндегі құзыреті шегінде облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы бекітетін жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен ресімдейді [6].

Салық салу мақсатымен жерді кадастрлық аймақтарға бөлу сызбаларын әзірлеу

Кадастрлық аймақтарға бөлу жұмыстары табиғи және әлеуметтік экономикалық жағдайды бағалау негізінде әкімшілік аудан бойынша жасалады.

Аймақты қалыптастыру кезінде негізгі есепке алу бірлігі ретінде кадастрлық квартал алынады. Кадастрлық аймақтарға бөлу жұмыстары 3 кезеңмен жүргізіледі:

- дайындық кезеңі;
- аймақтарға бөлу жобасын әзірлеу;
- аймақтарға бөлу жобасын рәсімдеу, келісіп бекіту [6].

1. Дайындық жұмыстарына мыналар жатады: картографиялық материалдарды, жерді түгендеу, топырақ және геоботаникалық ізденістердің материалдарын инженерлік желілермен, қондырғылармен қамтамасыз етілуі, олардың орналасуы, сумен қамтамасыз етілуі, жолдардың күйі, қоршаған ортаның күйі жайлы материалдарды жинап талдау.

2. Картографиялық материал ретінде ауданның кадастрлық картасы алынады, немесе ауданның жобалық негізі жасалынады. Масштаб М 1:100 000, 1:200 000.

3. Аймақтарға бөлу жобасын әзірлеу. Кадастрлық аймақтарға бөлу жұмыстары аудан территориясын табиғи және антропогенді факторлардың кешені бойынша салыстырмалы түрде бағалау негізінде жасалынады.

Қолайлы факторлар, яғни жер салығының базалық ставкаларын жоғарылататын коэффициенттер:

- жер учаскелерінің қала маңындағы аймақта орналасуы;
- көлік және инженерлік желілермен, қондырғылармен жақсы қамтамасыз етілуі;
- инфрақұрылымның жағдайы;
- өнімді сату нарықтарының қамтамасыз ету базаларының, қызмет көрсету орталықтарының жақындығы [6].

Салық ставкаларына кері әсерін тигізетін факторлар:

- пайдалану шарттары ерекше аймақтар болса немесе санитарлық қорғау аймақтары болса;
- экологиялық жағдайдың нашар болуы;
- көлік және инженерлік желілермен, қондырғылармен нашар қамтамасыз етілуі немесе мүлдем қамтамасыз етілмеуі;
- өнімді сату нарықтарының қамтамасыз ету базаларының, қызмет көрсету орталықтарының алыстығы.

Бірыңғай интегралдық көрсеткішті есептеу:

$$K = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6 * k_7 * k_8 * \dots * k_n, \quad (1)$$

мұндағы,

k_1 - кадастрлық кварталдың орталығының ауданның орталағынан алшақ орналасуына түзету коэффициенті;

k_2 - кадастрлық квартал орталығының облыс орталығынан ірі өндірістік орталықтан өнімді сату нарықтарымен қамтамасыз ету базаларынан алшақ орналасуына түзету коэффициенті;

k_3 - жол желісінің сапасына түзету коэффициенті;

k_4 - ауыл шаруашылық алқаптарының құрылымына түзету коэффициенті;

k_5 - жайылымдардың суландырылуына түзету коэффициенті;
 k_6 - жайылымдардың сапасына түзету коэффициенті;
 k_7 - кадастрлық кварталдың қала маңындағы аймақта немесе курорт аймағында орналасуына түзету коэффициенті;
 k_8 - жерді пайдаланудағы шектеулерге түзету коэффициенті;
 k_n - басқа да есепке алынбаған шарттарға түзету коэффициенті [7].

Жер салығының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін белгілеу үшін интегралды көрсеткіштерінің ауданы бойынша орташа мәнін есептейді.

Түзету коэффициенттерінің мәндерін кадастрлық кварталдың интегралды көрсеткіштерін ауданның интегралдық көрсеткішіне бөліп анықтайды:

Түзету коэффициенттерінің мәндері бірдей немесе бір-біріне жақын кварталдарын жеке аймақтарға біріктіреді.

Коэффициенттердің интервалдарын 0,1-0,2 деп алады. Бір аймаққа табиғи экономикалық жағдайы бірдей бірнеше кадастрлық квартал кіруі мүмкін. Сонымен қатар аумағы әртүрлі табиғи экономикалық жағдайда орналасқан бір кадастрлық кварталдың территориясын әртүрлі аймақтарға жатқызуға болады, және аймақтың шекаралары жер бетінде анық көрінуі керек, мысалы, жол, өзен, жер бедерінің басқа ба элементтері.

1.3 Жерді жылжымайтын мүлік ретінде қарастырудың және бағалаудың экономикалық мәні және маңыздылығы

Жерді экономикалық бағалау - экономикалық көрсеткіштер бойынша экономикалық құнарлығын салыстырып бағалау [8].

Жерді экономикалық бағалау-жер кадастры жүйесінде экономикалық, өндірісе қолданылатын жердің құндылығын, табиғи және экономикалық жағдайларын есептеудегі экономикалық көрсеткіш көмегімен топырақтың әртүрлілігімен өндірістік қабілеттілігін анықтаумен мінезделеді. Экономикалық бағалау мәліметтері келесі есептерді шешуге қажет [9]:

Жерді пайдаланушылардың, жеке меншік иесінің, жалға алушының меншігіндегі жерлердің шаруашылық іс-әрекетін бағалауға;

Жер учаскесін бөлуге және беруге;

Жердің нормалық бағасын, жер салығын, жердің жалға беру бағасын бекітуге;

Мемлекеттік меншіктегі жер қорларын жеке және мемлекеттік меншікке беруге қажет.

Экономикалық бағалаудың ең басты мақсаты-көп жақтылы есептеу негізінде ауыл шаруашылығындағы әр-бір шаруашылық жерлерінің өнімділігін және оларды пайдаланудағы экономикалық тиімділігін және жер учаскесінің әртүрлілігін пайдаланудағы қоғамдық еңбекті анықтау болып табылады.

Республикада ауыл шаруашылық жерлерін бағалау келесі мақсаттарға сәйкес жүргізіледі:

Нысаналы мақсатты ескере отырып, жер учаскелерін пайдалану тиімділігін анықтау;

Жер учаскесін кепілдікке беру арқылы несие алу;

Салық салу, жерді жалға алу төлемдерін анықтау;

Мемлекеттік мүдделер үшін жер учаскелерін алып қою кезінде;

Жер учаскелерінің жемесе жерді пайдалану құқығын сату кезінде оның бағасын білу.

Жерді бағалау үшін жер бағалық аудандау өткізіледі. Содан кейін, сол жерлердің шекараларынада топырақ бонитировкасы және жердің экономикалық бағалау жүргізіледі. Жерді экономикалық бағалау 2-ге бөлінеді.

Жалпы бағалау-жалпы ауылшаруашылық дақылдары бойынша бағаланады;

Жеке бағалау-жеке ауыспалы егістіктер бойынша бағаланады.

Бағалау көрсеткіштері: өнім құндылығы (ӨҚ), шығын қайтарымы (ШҚ), дифференциалдық табыс (ДТ)

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

- дайындық жұмыстары, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;
- топырақтарды бонитеттеу;
- жерлерді жалпы және жеке экономикалық бағалау;
- жерді бағалау мағлұматтарын қарау;
- жерді бағалау материалдарын жасап шығару, беру.

Дайындық жұмыстары 2 бөлінеді:

- камеральдық, дайындық жұмыс;
- далалық жұмыстар.

Камеральдық дайындық жұмыстары келесі мәліметтерді қамтиды:

- жердің сапалық және сандық есепке алу мәліметтері;
- агро климаттық көрсеткіштері.

Жерді бағалау кезеңдері:

- 1 кезең - Бастапқы құжаттарды жүйелі түрде жұмысқа дайындау.
- 2 кезең - Жер бағалаудағы аудандау.
- 3 кезең - Топырақты агроөндірістік топтастыру.
- 4 кезең - Өнімділік бойынша бағалау шкаласын құру.
- 5 кезең - Жер бағалау жұмыстарын жүргізу.
- 6 кезең - Жер бағалаудағы құжаттарды дайындау және беру [9].

Жер бағалау жұмыстарын жүргізудегі құжаттар:

Есептік нормативтік құжаттама (коэффициенттік кестелер). Ішкі шаруашылық жерді бағалау жеке шаруашылықтар бойынша жүргізіледі. Жерді бағалау үшін жер жер бағалық аудандау өткізіледі. Содан кейін, сол жерлердің шекараларынада топырақ бонитировкасы және жердің экономикалық бағалау жүргізіледі.

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

- дайындық жұмыстары, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;
- топырақтарды бонитеттеу;
- жерлерді жалпы және жеке экономикалық бағалау;

жерді бағалау мағлұматтарын қарау;

жерді бағалау материалдарын жасап шығару, беру;

Бағалаудың есептік - конструктивтік әдісі. Шаруашылықтардың егістік жерлеріне бағалау шкаласын жасау төмендегі ретпен жүргізіледі:

Шаруашылықтың егістік жерлерінің балл бонитеті әрбір топырақ түрлерінің балл бонитеттерінің орташа өлшемдері бойынша мына формуламен анықталады:

$$B_{\text{ш}} = \sum K_{1-\text{п}} \cdot B_{1-\text{п}}, \quad (2)$$

бұндағы $\sum K_{1-\text{п}}$

$B_{\text{ш}}$ -шаруашылық егістігінің балл бонитеті,

$K_{1-\text{п}}$ -топырақ түрлері тармақтарының көлемі;

$B_{1-\text{п}}$ -топырақ түрлері тармақтарының балл бонитеті [10].

Құрама (комплексі) топырақты жер участкелерінің балл бонитеті әр құрамның (комплексінің) компонентінің орташа өлшем мөлшеріне сәйкес біркелкі контурға негізделіп қайтадан есептеледі: әрбір топырақ түрлерінің сапалық баллдары ауыл шаруашылық дақылдардың көпжылдық орташа шығымдылығымен салыстырылады.

Суармалы егістік жерлерінің топырақ сапасын айыру.

Суармалы егістік жерлердің топырақ сапасын айырғанда жоғарыда айтылған алты көрсеткіштерге қосымша төмендегі көрсеткіштер ескеріледі: топырақ құрамындағы тұздың орта мөлшері топырақтың 0-50 см. қабатына қоса 50-100 см қабатында алынады (топырақтың екінші қайтара тұздануын білу үшін; топырақтың 0-50 см қабатындағы кішкене бөлшектердің орташа өлшем мөлшері; топырақтың ұсақ бөлшекті қабатының қуаты.

Эталон ретінде топырақтың 0-50 см қабатындағы қарашіріннің 2,5%-ке тең мөлшері алынады. Шығымдылық пен топырақтың балл бонитетінің арасындағы байланыстың тығыздық өлшемі ретінде бірнешедең корреляциялық коэффициентті қолданған жөн. Егер олардың арасында тікелей байланыс (тәуелдік) болса, онда регрессия теңдеуі есептелінеді. Сол арқылы шығымдылықтың өзгеруіне сәйкес топырақ сапасының балл көрсеткішінің өзгерісі анықталады. Регрессия теңдігі бойынша топырақ сапасы балының және шығымдылықтың шамасын теориялық тұрғыдан есептелінеді. Осыдан кейін оларды практикалық көрсеткіштермен салыстырып, олардың айырмасының екі есе дәрежесінің орташа мәні үйлесімдік шама ретінде пайдаланылынады [11].

Табиғи жайылым алаптарының топырағының сапасын айыру.

Бұл жұмысты геоботаникалық зерттеу мәліметтерінің негізінде өсімдіктердің белгілі бір топырақ түрлерінің бағалау топтарына ұштастырылған түрлері бойынша жүргізіледі. Табиғи жайылымдық алаптардың топырақ сапасы екі түрлі көрсеткішпен анықталады: мал азықтық бірлік (кормовая единица) және сіңірілгіш протеин (переваримый протеин) арқылы. Бірінші (малазықтық бірлік) негізгі көрсеткішті болып саналады, ал екінші көрсеткішті анықтаудың мақсаты

сіңірілгіш протеиннің қаншалықты жетіспеушілігін және оның орнына пайдаланатын қажеттілікті көрсету болып саналады. Эталон ретінде (100 балл) бір гектар алаптың 10 ц. Малазықтық бірлікке және 100 кг протеинге тең өнімділігі алынады. Осы жолмен анықталған баллдардың нәтижесі бойынша бонитировкалық шкала жасалады. Жер учаскесінің кадастрлық номері мемлекеттік кадастр кітабына енгізіледі және есептік кварталдың кадастр картасына қойылады [12].

Жер иеленушілер және пайдаланушылар бойынша бағалау шкаласын құру.

Жоғарыда қарастырылған әдістемелер бойынша жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың жерлерінің балл бонитеті әрбір топырақ түрлерінің балл бонитеттерінің орташа өлшемдері бойынша мына формуламен анықталады:

$$B_{\text{ш}} = \sum K_{1-\text{п}} \cdot B_{1-\text{п}} \quad (3)$$

Бұндағы,

$\sum K_{1-\text{п}}$

$B_{\text{ш}}$ -шаруашылық егістігінің балл бонитеті,

$K_{1-\text{п}}$ -топырақ түрлері тармақтарының көлемі;

$B_{1-\text{п}}$ -топырақ түрлері тармақтарының балл бонитеті [13].

Құрама (комплекті) топырақты жер учаскелерінің балл бонитеті әр құрамның (комплектінің) компонентінің орташа өлшем мөлшеріне сәйкес біркелкі контурға негізделіп қайтадан есептеледі. Әрбір топырақ түрлерінің сапалық баллдары ауыл шаруашылық дақылдардың көпжылдық орташа шығымдылығымен салыстырылады.

Жердің экономикалық мәні, ең алдымен, оның шектеулі және орны толмайтын ресурс болуында жатыр. Қалалар мен елді мекендер кеңейіп, халық саны артқан сайын, құрылысқа, ауыл шаруашылығына және өндірістік мақсаттарға жарамды жер телімдеріне сұраныс артады. Бұл сұраныс өз кезегінде жердің нарықтық құнына әсер етеді. Әсіресе, урбанизация процесі белсенді жүріп жатқан ірі қалалар мен олардың маңындағы аймақтарда жерге деген сұраныс пен бағалаудың маңыздылығы арта түсуде. Жердің құны инфляцияға қарсы құрал ретінде де қарастырылады, себебі оның бағасы уақыт өте келе көбіне төмендемей, керісінше, өсіп отырады.

Экономикалық айналымда жерді тиімді басқару үшін оның нақты бағасы белгілі болуы тиіс. Жерді бағалау процесі – бұл белгілі бір учаскенің нарықтық, баланстық немесе кадастрлық құнын анықтауға бағытталған жүйелі жұмыс. Бұл бағалау нәтижелері жерді сату-сатып алу, жалға беру, салық салу, инвестициялық жобалар құру, ипотекалық несиелеу, жерге қатысты дауларды шешу сияқты көптеген шешімдерді қабылдау кезінде негіз болады.

Жердің бағалауы барысында оның пайдалану мақсаты (тұрғын үй құрылысы, ауыл шаруашылығы, өндірістік нысан), географиялық орналасуы, инфрақұрылымға жақындығы, топырақ құрамы мен сапасы, табиғи-климаттық жағдайлар, экологиялық жағдай, құқықтық шектеулер мен жүктемелер

ескеріледі. Мысалы, орталық ауданда орналасқан, барлық инженерлік желілерге қосылған тұрғын үй құрылысына арналған жердің құны қаланың шетіндегі бос жатқан ауыл шаруашылығы жерінен бірнеше есе жоғары болуы мүмкін.

Жерді экономикалық тұрғыда бағалау жер ресурстарын тиімді басқаруға мүмкіндік береді. Ол мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдарға жер қорын дұрыс пайдалануға, салық салу жүйесін жетілдіруге, әлеуметтік-экономикалық жобаларды жоспарлауға, аумақтық даму стратегияларын құруға негіз болады. Сонымен қатар, бұл жеке меншік иелері үшін де маңызды - олар өз активінің нақты құнын біле отырып, оны тиімді пайдалана алады немесе инвестиция ретінде қолдана алады [13].

Соңғы жылдары Қазақстанда жер кадастрын цифрландыру, геоақпараттық жүйелерді (ГАЗ) енгізу арқылы жердің құнын бағалау үдерісі жетілдіріліп келеді. Бұл жаңа әдістер бағалау процесінің ашықтығы мен дәлдігін арттырып, мемлекеттік органдар мен халық арасындағы сенімді нығайтады.

Қорыта айтқанда, жерді жылжымайтын мүлік ретінде қарастыру және оның экономикалық құнын бағалау - қазіргі заманғы нарықтық қатынастар жүйесінде аса маңызды құрал болып табылады. Бұл қоғам үшін - экономикалық тұрақтылық пен тиімді жер пайдалану саясатының кепілі болса, жеке меншік иелері үшін - қаржылық тұрақтылық пен мүліктік құқықтарды іске асырудың басты негізі. Сондықтан жерді бағалауға қатысты жұмыстар тек техникалық емес, сонымен қатар әлеуметтік, құқықтық және стратегиялық деңгейдегі маңызды міндеттерді шешуге бағытталуы тиіс.

2 Жамбыл облысы Тараз қаласының табиғи климаттық және әлеуметтік-экономикалық жағдайлары

2.1 Тараз қаласының географиялық орны

Тараз қаласы - Қазақстан Республикасының оңтүстігінде, Жамбыл облысының әкімшілік орталығы болып табылатын тарихи әрі экономикалық маңызды қала. Қала ежелгі Жібек жолының бойында, Талас өзенінің жағалауында орналасқан. Географиялық координаттары шамамен $42^{\circ}54'$ солтүстік ендік пен $71^{\circ}22'$ шығыс бойлықты құрайды (3-сурет).



3-сурет – Тараз қаласының географиялық орны (авторлармен сызылған)

Тараз Қазақстанның ең ежелгі қалаларының бірі ретінде Орталық Азияның мәдени, тарихи және экономикалық дамуында маңызды рөл атқарған. Қаланың орналасуы стратегиялық жағынан өте тиімді: ол республиканың оңтүстігіндегі ірі көлік тораптарының қиылысында, яғни Батыс Еуропа - Батыс Қытай халықаралық дәлізі мен теміржол және автомобиль жолдарының бойында орналасқан. Бұл жағдай қаланың аймақтық және халықаралық қатынастарда маңыздылығын арттыра түседі.

Тараз қаласы Талас аңғарында, теңіз деңгейінен шамамен 600-650 метр биіктікте орналасқан. Қала аумағының көп бөлігі жазықты және сәл белесті болып келеді. Геоморфологиялық тұрғыдан алғанда, бұл аймақ Бетпақдала шөлейтінің оңтүстік-батыс шетіне және Тянь-Шань тауларының етегіне жақын орналасқан. Бұл жағдай қала климатына және жер пайдалану ерекшеліктеріне тікелей әсер етеді.

Қаланың оңтүстігі мен шығысы таулы және төбелі аймақтармен шектеседі, ал батысы мен солтүстігі жазық болып келеді. Талас өзені қаланың негізгі су көзі болып табылады, ол жергілікті егін шаруашылығы мен халықты сумен қамтамасыз етуде маңызды рөл атқарады. Сонымен қатар, қаланың айналасындағы жерлердің құнарлығы мен табиғи ресурстарының молдығы оның ауыл шаруашылығына бейімделуін қамтамасыз еткен.

Тараз қаласы Жамбыл облысының басқа аудандарымен және Қазақстанның басқа өңірлерімен тұрақты көлік желілері арқылы тығыз байланыс орнатқан. Теміржол торабы арқылы қала Алматы, Шымкент, Түркістан және Астана қалаларымен тікелей жалғанған. Сонымен қатар, қаладан Қырғызстанмен шекаралас аймақтарға да шығатын жолдар бар. Бұл халықаралық сауда және логистикалық байланыстар үшін үлкен маңызға ие.

Географиялық тұрғыдан алғанда, Тараз қаласының орналасуы табиғи ресурстарға бай, қолайлы климаттық және экологиялық жағдайларға ие аумақта орналасқанын көрсетеді. Қала маңында жерасты су көздері, минералды бұлақтар және құрылыс материалдарының кен орындары кездеседі. Мұндай табиғи байлықтар қаланың өндірістік және тұрмыстық қажеттіліктерін қамтамасыз етіп қана қоймай, сонымен қатар экологиялық қауіпсіздік пен тұрақты дамуға мүмкіндік береді.

Сонымен бірге, Тараздың географиялық орны оның туристік әлеуетін де арттырып отыр. Қала тарихи-мәдени ескерткіштерге бай, соның ішінде Айша бибі, Бабаджа хатун кесенелері, Қарахан мазары және басқа да көне заман мұралары туристердің қызығушылығын тудырады. Бұл өз кезегінде аймақтың әлеуметтік-экономикалық дамуына оң әсер етеді.

Тараз қаласының географиялық орны - табиғи, тарихи, экономикалық және көліктік факторлардың тиімді ұштасқан нүктесі. Бұл оның аймақтағы жетекші рөлін нығайтып, болашақтағы тұрақты дамуына берік негіз қалайды.

2.2 Тараз қаласының топырақ жамылығысы мен өсімдіктер дүниесі

Тараз қаласының аумақтық топырағы әртүрлі механикалық құрамды сұр топырақтар болып табылады [11].

Олардың көптеген сорттары бар. Бұл түрдегі топырақтың өзіндік ерекшелігі гумустың шамалы жинақталуы және күрт айқын білінетін карбонатты деңгейжиек болмаған кезде топырақтың салыстырмалы жоғары карбоматтылығы болып табылады. Бұл топырақ эфемерлердің (ебелек, баданалы қоңырбас, шөлдік қиякөлең және т.б.) қатысуымен типтік-жусанды өсімдіктің астында қалыптасты. Сондықтан бұл топырақ қоректік заттарға бай емес. Гумус құрамы 2,9% - дан 0,9% - ға дейін ауытқиды. Қара сұр топырақтар аралық орын алады (2,7-1,5% гумус).

Жер асты сулары жер бетіне жақын жатқан сұр топырақтарда, олар сұр топырақты және шалғындық топырақтардың белгілерін біріктіретін шабындық сұр топырақтар дамиды. Топырақ жақсы гумустелген. Жыртылған қабатта 1,31-

ден 3,8% - ға дейін болады. азоттың және фосфаттың жеңіл түзілетін түрлерімен қамтамасыз етілуі төмен (1,42-1,7 мг фосфор 100 г топырақ), Топырақ калийімен өте жоғары қамтамасыз етілген (100 г топыраққа 50,8-144 мг). Тараз қаласының оңтүстік бөлігіндегі топырақ жамылғысы келесі топырақ типтерімен ұсынылған: тау-шалғынды альпілік, тау-шалғынды субальпілік, тау-қоңыр [13].

Бұл аймақтың топырақтарының жалпы өзіндік ерекшеліктері жоғары гумусдылық (7-20%), күшті шымды (15-20 см) қараңғы түсті, гумус көкжиегі оқ-дәрілі құрылымға ие.

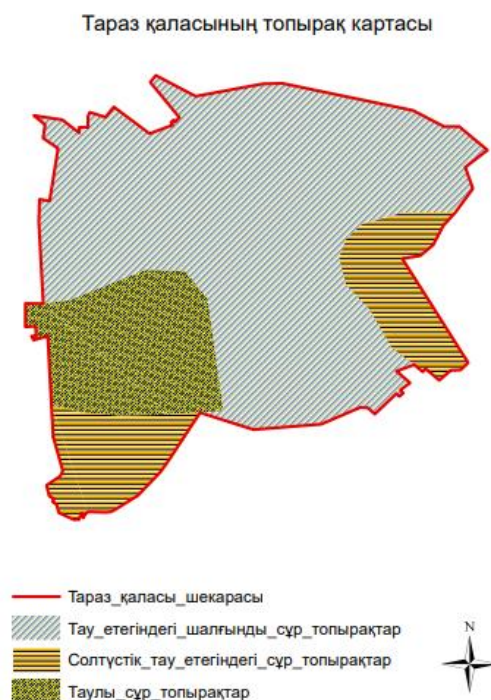
Топырақ сорттары тік ретпен орналасады. Ауданның солтүстік бөлігі - Мойынкұм құмдары ірі құмдармен ұсынылған (4-сурет).

Мойынкұм құмды жазығында ағымсыз төмендеулерде тақыр, сортаңдар, гидроморфтық қатардың топырақтары сияқты тақыр топырақтар қалыптасты. Аллювиалды типті топырақпен қатар Мойынкұм жазығының үлкен кеңістіктерінде жартылай бекітілген лектер таралған.

Тақырлар мен тақыр тәрізді топырақтар барлық жерде тұздалған және сода - тұздалған. Жоғарғы горизонттардағы гумустың құрамы шамалы 0,3-тен 10% - ға дейін. Механикалық құрамы ауыр, жоғарғы қабатта көп және ұсақ бөлшектер басым. Мұндай топырақ шаю жағдайында күріш себуге пайдаланылуы мүмкін.

Тақырдар егіншілік үшін жарамсыз. Құмның шаруашылық маңызы жоғары, жыл бойы жайылымдар ретінде пайдаланылады.

Өсімдіктер бойынша аудан 3 бөлікке бөлінеді (Солтүстік, орташа және төменгі). Бұл бөліктердің флорасы жүйелі құрамы бойынша, сондай-ақ өсімдіктердің сыртқы орта жағдайларына бейімделуінің сипаты бойынша белгіленген.



4-сурет - Жамбыл облысы Тараз қаласының топырақ картасы (Ескерту: ArcGis бағдарламасымен автормен жасалынған)

Өңірдің солтүстік бөлігінде - Мойынкүм құмды массивінде өсімдіктер әртүрлі. Мәселен, солтүстікте ерек-бұта өсімдіктері кең таралған. Бұл жерде бургун, мия, жантақ, осочка қауымдастығы кездеседі. Құмның оңтүстік-батыс бөлігінде қамыс өсіндісін төменгі қабаттағы эфемерлермен кездестіруге болады.

Құмға дейінгі жазықтар төмен және тұздалған. Мұнда жусанды-ажрекмия өсімдіктерінің жолақтары, әр түрлі шөптер, дәнді дақылдар, жусанды уыт дақтары кезектеседі [12].

Тәтті станциясының солтүстік-батыс және солтүстік-шығысына қарай төменгі жерлер бойынша және темір жол бойымен шошқа өсіретін өсімдіктері бар шабындықтар кездеседі.

Тау бөктеріндегі жазық толығымен жыртылған. Тау бөктеріндегі жазықтар мен саяжайларда жусан-ажрек, ажрек ассоциациялары кеңінен таралған. Шөп дақтары уытпен ластанған. Саяжайларда дәнді дақылдардың қатысуымен жусанды өсімдіктер өседі. Аспара өзені бойынша мия және қияқөлең басым.

Ең үлкен алқаптар шошқа өсіретін жайылымдармен қамтылған. Саят бойындағы биік учаскелер бургун және ебелек тіршілігі бар.

Қырғыз жотасының тау бөктерінде сақалды, эфемерлік, қалтық ассоциациялары кеңінен таралған. Ең үлкен алқаптар (Мерке өзенінің шатқалынан шығысқа қарай, Қызыл ту құламасының солтүстік-батысына қарай) түсірілген бидайықпен қамтылған. Олар мал жаю үшін қолданылады.

Кенес ауылының солтүстігі мен солтүстік-батысына қарай тау бөктеріндегі жазықтың ең үлкен массивін кездестіруге болады.

Қаланың таулы бөлігінің өсімдіктері үшін айқын аймақ тән. Аймақтар биіктік, топырақ жамылғысы және өсімдіктер салдарынан ерекшеленеді.

Таудың шеткі бөлігі бойынша теңіз деңгейінен 900-1300 метр биіктікте таудың ашық қоңыр топырағында сақалды және тырс қауымдастықтары таралған. Шығыс шеті Аспара өзенінің бойында жусанды өсімдіктермен (жусанды) айналысады. Ірі тасты беткейлерде бұталарды кездестіруге болады (бидайық, тобылғы).

1300-1400м биіктіктен бастап жоғары шаң жинағыштар жолағы (төмен түскен шаң) созылып жатыр. Бидайық арасында шалғынды әртүрлі шөптер, Альберт немесе Бегтерианның бұталары кездеседі. Әсіресе, Қырғыз жотасының батыс бөлігінде шаң жинағыштың үлкен массивтері орналасқан. Одан әрі теңіз деңгейінен 2200-2300 метрге дейін көтеріледі, таулы қара топырақты жолақ басталады.

Бұл жерде экстрогоң, бұта өсімдіктері бар дәнді-аралас шөпті кең таралған. Мерке өзенінің батысына қарай дәнді-аралас шөпті шабындықтар басым.

Тік тасты баурайларда сирек өсімдіктері бар бұталар кездеседі.

2200-2300 биіктіктен 2700 метрге дейін теңіз деңгейінен субальпілік аймақ басталады. Топырақ қара шалғынды. Мұнда аралас шөпті-дәнді және экстрагонды шалғындар кең таралған. Бұл аймақта биіктігі 6 метрге дейін ағаш тәрізді арша шағын алқаптары бар.

2700 метр биіктіктен бастап альпі шалғыны бар. Бұл шалғындар негізгі жотаға дейін созылды.

Мұнда типтік қауымдастық. Қызылауз шатқалынан солтүстікке қарай сол өсімдіктер. Солтүстік және шығыс беткейлерде таулы шалғынды топырақтарда шөгінді өсімдіктер өседі. Альпілік биік таулы шалғындарда (биіктігі 2700 және 3000 метрден жоғары) шөгінділер мен типтік өсімдіктер басым. Осы жолақта Түркістан аршасы шағын аудандармен өсуде [13].

Табиғи-климаттық жағдайы бойынша Тараз қаласы Қырғыз жотасының солтүстік-батыс беткейінде Тянь-Шань таулы облысының шегінде орналасқан, мұның өзі климаттың ерекшелігін көрсетеді. Құрылыс үшін климаттық аудандастырудың схемалық картасына сәйкес Тараз қаласы ШБ климаттық шағын ауданға жатады.

Мұнда қыс әдетте жылы және қар аз түседі. Қаңтардағы орташа температура - (-) 2,30 0С, минус 100С дейін төмендейді. Қаладағы ең ыстық ай - шілде, орташа айлық температура - +250С. Қаңтар айындағы салыстырмалы орташа айлық ылғалдылық 80 %-ды құрайды, қараша мен наурыз кезеңінде түсетін жауын-шашын 170 мм-ден асады.

Қала Қырғыз жотасының батыс шетіндегі тау бөктерінде (Тянь-Шань жүйесі) Талас-Аса өзен аралығында орналасқан, мұнда тау жоталарының жалпы биіктігі 1600 метрден 800 метрге дейінгі абсолютті биіктіктегі аласа тау болып төмендейді. Тау бөктері таудың және өзеннің солтүстікке қарай еңіс ысырынды конустарының жазықтығынан тұрады. Қала аумағындағы тау беткейі жазығының абсолютті биіктігі - 662 метрден 568 метрге дейін. Жамбыл маңы тау бөктерінің ерекшелігі - жазықтар арасында Үлкен және Кіші Бұрылтау жалпы тау жүйесінен оқшауланған байырғы жыныстардан да, Қырғыз жотасының батыс шеті - Тектұрмас сілеміне жалғасып жатқан жыныстардан да қалыптасқан тілімденген төбе-тау рельефінен және ұсақ шоқылардан тұратын жекелеген арал учаскелерінің болуы.

Қала аумағының шығыс бөлігін (шамамен 4 км²) Тектұрмас қыратының батыс шеті алып жатыр. Тараз қаласы аумағының солтүстік бөлігін Аса мен Талас өзендерінің біріккен конусы алып жатыр. Жер үсті аздап тілімденген.

Қаланың орталық бөлігін ежелгі ысырынды конусының ойық жырасы алып жатыр. Оның беті тегіс, солтүстікке қарай сәл еңіс, тереңдігі 6 - 8 м "Қарасу" сияқты жыра аңғарының сирек тіліктерімен күрделене түседі.

Аумақтың шығыс жақ жартысында Тектұрмас қыраты мен ойықты жыралар арасында Талас өзенінің жайылма үсті террасасы кешені орналасқан.

Қала аумағы шегінде 6 инженерлік-геологиялық аудан белгіленген:

I - төбе-тау (Тектұрмас қыраты);

II - ежелгі тау бөктерінің ысырынды конусы (қаланың орталық бөлігі);

III - ысырынды конусының етегі (Тектұрмас қыратты алаптың солтүстік етегінде);

IV - Аса және Талас өзендерінің бірыңғай ысырынды конусы (қаланың солтүстік бөлігі);

V - Талас өзенінің 1-ші жайылма үсті террасасы;

VI - Талас өзенінің жайылмасы мен арнасы.

Тараз қаласын және Жамбыл, Байзақ аудандарының 24 елді мекенін шаруашылық-ауыз сумен және өндірістік-ауыз сумен жабдықтауды ұйымдастыру мақсатында Талас-Аса жерасты су көзіне барлау жүргізіліп, пайдаланылуда.

2.3 Қаланың климаттық жағдайы, су қорының бағалауға әсері

Тараз қаласының климаттық жағдайларының ерекшелігі гидротермиялық режимдердің контрастылығында байқалады. Бұл мезгілдер бойынша және тәуліктік температуралардың күрт ауытқуымен, қыстан жазға тез ауысумен, тұрақсыз әрі аз мөлшердегі жауын-шашынмен және олардың жыл мезгілдері бойынша біркелкі түспеуімен, сондай-ақ жылы уақытта болатын қарқынды буланумен сипатталады. Ең көп жауын-шашын көктем мезгілінде – наурыз, сәуір және мамыр айларында түседі, олардың басым бөлігі қаланың оңтүстік-шығыс беткейіне жақын аумақтарға шоғырланған [14].

Тараз қаласының климаты – континенталды, қысы салыстырмалы түрде жұмсақ, ал жазы ыстық әрі құрғақ. Қаңтар айындағы ауаның жылдық орташа температурасы $-6-8^{\circ}\text{C}$, ал шілде айында $+20^{\circ}\text{C}$ -тан $+25^{\circ}\text{C}$ -қа дейін жетеді. Жауын-шашынның жылдық мөлшері жазық аумақтарда 200-250 мм шамасында болса, қала маңындағы биік аймақтарда 450-500 мм-ге дейін жетеді. Қаланың топырақ жамылғысы күңгірт және тақыр түстес сұр, шалғынды сұр, қарақошқыл және қаратопырақты болып келеді.

Қаланың солтүстік бөлігін өте құрғақ әрі ыстық агроклиматтық аймақ қамтиды. Бұл аумақта, атап айтқанда қаланың шеткері құмды жерлерінде, орташа тәуліктік температура $+10^{\circ}\text{C}$ -тан жоғары деңгейде тіркеледі. Семенин әдістемесі бойынша гидротермиялық коэффициент (ГТК) шамамен 0,2-0,3 аралығында.

Климаттық жағынан алғанда, Тараз қаласының аумағында Солтүстік және Оңтүстік Орта Азия шөлдеріне тән өтпелі белгілер байқалады. Мұнда температураның үлкен амплитудамен ауытқуы тән: қаңтар айындағы абсолюттік минимум -39°C -тан -45°C -қа дейін, ал шілдедегі абсолюттік максимум $+44^{\circ}\text{C}$ -тан $+47^{\circ}\text{C}$ -қа дейін барады. Қаңтардағы орташа температура -7°C - 14°C болса, шілдеде $+24^{\circ}\text{C}$ - 27°C шамасында.

Жылы кезең, әдетте, ауаның өте құрғақтылығымен сипатталады. Бұл уақытта жауын-шашын өте аз мөлшерде болады, тиімді температура кезеңіндегі жауын-шашын көлемі 45 мм-ден аспайды. Күзгі жауындар әдетте қыркүйектің соңы мен қазанның алғашқы онкүндігінде басталады. Аязсыз кезең ұзақтығы ауада 145-180 күнге, ал топырақ бетінде 125-165 күнге дейін созылады. Қалалық аумақта тұрақты қар жамылғысы желтоқсанның бірінші жартысында қалыптасады және оның биіктігі әдетте 10-25 см-ден аспайды. Тараз қаласының шеткі жерлері көктемгі және күзгі жайылым ретінде тиімді пайдаланылуы мүмкін [14].

Құрғақ әрі ыстық агроклиматтық аймақ Тараз қаласының орталық және шеткері бөліктерін қамтиды. Бұл аймақта тиімді температуралардың жылдық қосындысы $3500-3700^{\circ}\text{C}$ аралығында ауытқиды, ал ГТК шамамен 0,3-0,5

деңгейінде. Қала климаты суық емес қысымен және өте ыстық жазымен ерекшеленеді. Қаңтар айындағы орташа температура -6.9°C – -8.8°C аралығында, ал шілде айында $+24.5^{\circ}\text{C}$ – $+25.5^{\circ}\text{C}$ шамасында. Климаттың континенталдылығы айқын байқалады: қысы жұмсақ, жазы құрғақ әрі ыстық. Жауын-шашынның жылдық көлемі жазық жерлерде 200-250 мм, ал таулы және жартылай таулы жерлерде 450-500 мм-ге дейін жетеді. Қаланың топырақ жамылғысы таулы-шалғынды, шалғынды-сұр және шалғынды-батпақты болып кездеседі.

Жазы өте құрғақ, ыстық, жауын - шашынның аз мөлшері жаздың соңында-күздің басында түседі. Жауын - шашынның жылдық сомасы 200-300 мм. Жылы кезеңнің жауын-шашын 160-180 мм құрайды.

Қыс салыстырмалы түрде суық емес, ең суық ай - қаңтар, қарлы күндер саны - 71. Жылымық Тараз қаласының климатына тән ерекшелік болып табылады. Жылымық күндер саны қыс мезгілінде 57-ге жетеді. Жиі жылымықтар егістіктерді қардан босатады, соның нәтижесінде күздік дақылдарды қыстыру үшін қолайсыз жағдайлар қалыптасады.

Қала аумағында оңтүстік-батыс, батыс, солтүстік-шығыс бағыттағы жел басым және жыл бойы 110-130 күнді құрайды. Орташа тәуліктік ауа температурасы 0°C жоғары кезең өте ұзақ және 260-270 күнді құрайды. Аязсыз, вегетациялық кезең 160-165 күнді құрайды. Ірі қара мал үшін жайылымдық кезеңнің ұзақтығы 171 күнді құрайды. Қой жыл бойы - 283 күн орташа, ауарайының қолайсыздығынан (82 күнге дейін) қолайсыз күннен басқа. Климаттық деректерді талдай отырып, вегетативтік кезеңнің жылумен қамтамасыз етілуі жоғары деп қорытынды жасауға болады. Ол дәнді дақылдарды, көкөністерді, жеміс-жидек дақылдарын өсіру үшін жеткілікті. Өсімдік шаруашылығы бай және суармалы болуы мүмкін. Дәнді дақылдар мен көпжылдық шөптерді, ал барлық ауыл шаруашылығы дақылдарын (қант қызылшасы, көпжылдық шөп, көкөніс және т. б.) суаруда өсірілуі мүмкін. Қаланың климаттық жағдайлары тек дәнді, көкөніс, жеміс және техникалық дақылдарды өсіруге мүмкіндік береді.

Ылғалмен қамтамасыз етудің жеткіліксіз болуына байланысты қарқынды егін шаруашылығын жүргізу үшін суару қажет. Өңірде жер бетінде және астында арнасы бар өзендер аз емес. Мұндай өзендер Тараз өңірінде де баршылық. Тау жақтан бастау алатын оннан аса өзендер бар. Солардың ең үлкені - Талас өзеніне қосылатын Қарақыстақ, Жамбыл, Қостөбе өзендері. Батыстан шығысқа қарай, құмды жағалай ағатын Талас өзенінің жаратылысы да қызық. Таудан бастау алатын өзендердің жер астына сіңіп, одан жазық далада бұлақтар түрінде қайта жер бетіне шығатыны белгілі.

Қала аумағында өзен желісі біркелкі емес. Оңтүстік және оңтүстік-батыс бөлігінде жақсы дамыған өзен желісі бар, ал солтүстік жазықтар өзен торының сиректігімен сипатталады.

Қалада екі негізгі су көзі бар: Қырғыз жотасының солтүстік баурайларынан ағатын тау өзендері және ұсақ Қарасу сулар.

Таулы өзендерден ең ірілері - Қарақыстақ және Жамбыл өзендері. Қарақыстақ өзені Талас өзенінің оң саласы болып табылады және Қырғыз

жотасының солтүстік беткейінде теңіз деңгейінен 3600 м биіктікте өз бастауын алады. Өзен көзі мұзсыз мұз айдынынан шығатын шағын мұздық бұлақтардан тұрады. Негізінен өзеннің жоғарғы жағы таулы, қатты тілімделген рельефте ағады. Таудан төменде шлейф (шығару конусы) аймағында жайылма алқаптан тыныш ағып өтіп, түгелдей дерлік суаруға жұмсалады. Қарақыстақ ауылы маңында өзен даланың жазық аймағына шығып, осы учаскеде шөлейт ландшафты арасында ағады.

Жамбыл өзені - Талас өзенінің оң жақ саласы. Ол да Қырғыз жотасының солтүстік баурайында абсолюттік биіктікте 3440 м шағын мұздықтан бастау алып, жер бедеріне қарай тау және тау бөктеріндегі көлбеу жазық арқылы өтеді. Өзеннің арнасы барлық ұзындығы бойынша әлсіз ирелендеген, тау бөлігінде тарамдалған, таудан шыққан соң бірнеше ағынға бөлініп ағады. Өзен таудан шыққаннан кейін суғаруға су алу және кейбір учаскелерде реттелуіне байланысты оның режимі күрт өзгеріп бұрмаланады [15].

Өзендегі су шығыны тек көп су жылдары ғана арнасынан асады. Қалыптты жылдары өзен арнасынан шыққан соң үлкен қашықтықта құрғайды, тек 30-50 км жерде ғана жер асты суларының шығуы есебінен ағыны қайта пайда болады. Аталған және ұсақ өзендер аралас қоректену типіне жатады. Қар суы басым. Жазда өзендер мұздықтар мен жаңбыр суымен, қыста тек жер асты суларымен қоректенеді. Жыл бойы өзендерде екі тасқын байқалады. Біріншісі – көктемгі қар еруінен, екіншісі - жазда биік таулы мұздықтардың еруінен пайда болады. Жамбыл қаласы маңында жер асты сулары бетке шығып, олардан бастау алатын бұлақтар (Қарасу) пайда болады. Кейбіреулері шағын су қоймаларымен реттеліп, суғаруға және шаруашылыққа пайдаланылады.

Өте құрғақ тау етегіндегі агроклиматтық аудан Тараз қаласының орталық және шығыс бөлігін қамтиды. Тиімді температуралардың сомасы $3000^{\circ} - 3500^{\circ}\text{C}$, ГТК - 0.5-0.7. Кезең ұзақтығы шамамен 168-180 күн. Шілде айының орташа температурасы $24^{\circ} - 25^{\circ}\text{C}$, қаңтарда - $4.4^{\circ} - 9.5^{\circ}\text{C}$. Жауын-шашын жылына 300-400 мм.

Ауаның төмен салыстырмалы ылғалдылығы жылына 120-130 күн байқалады, құрғақ күндер саны - 90-100, оның ішінде 10 күн өте құрғақ. Орташа тәуліктік температураның 0°C -тен өтуі және көктемнің басталуы наурыздың екінші жартысында байқалады. Оның ұзақтығы 60-70 күн. Соңғы көктемгі аяз сәуірдің екінші жартысында-мамыр басында тоқтайды. Күзгі аяз қыркүйек ортасында басталады. Аязсыз кезең ұзақтығы 120-190 күн. Қыста 20-30 см биіктіктегі тұрақты қар жамылғысы тән, ол желтоқсанның алғашқы онкүндігінде қалыптасады. Қардағы су қоры 40-75 мм, топырақтың қату тереңдігі орта есеппен 20-25 см, максимум - 56 см.

Аймақта бай және суармалы егіншілік дамыған. Бұл аймақта негізінен техникалық және мал азықтық дақылдар өсіріледі. Суармалы жағдайда көкөніс, бақша, жеміс-жидек және жүзім шаруашылығы дамуы мүмкін. Таулы агроклиматтық аудан Тараз қаласының оңтүстік бөлігін қамтиды. Тиімді температура сомасы 30°C -тан кем, гидротермиялық коэффициент - 0.7-ден жоғары. Қаланың климаты қалыптты құрғақ жазбен және салыстырмалы суық

қыспен сипатталады. Ауа температурасы 10°C жоғары кезең ұзақтығы – 168 күн және одан да аз. Шілде айының орташа температурасы - 22.2°C , қаңтар - 7.3°C . Өсімдік өсу кезеңінде және жыл бойы жауын-шашын басқа агроклиматтық аудандарға қарағанда көбірек түседі: 10°C жоғары температура кезеңінде олар 125-250 мм және одан жоғары.

Жыл бойы салыстырмалы төмен ылғалдылық 120 күн байқалады. Қаланың солтүстік бөлігіне Мойынқұм құм массивінің шеті кіреді - грядобугристый, аздап тегістелген, шетінде жалпақ дөңестер мен аралық ойыстар бар.

Жер бедері негізінен жазық болғанына қарамастан, Тараз қаласының табиғаты әртүрлілігімен ерекшеленеді. Қаланың оңтүстігі таулы, онда Қырғыз Алатауының Қаратау, Көксай, Бетпақдала және басқа да жоталары орналасқан. Қаланың орталығы мен солтүстік бөліктері жазық, солтүстігінде Мойынқұм құмдарына ұласып кетеді. Жер қойнауынан құрылыс материалдары мен емдік жер асты сулары (Тараз бұлақтары) барланған.

3 Тараз қаласы бойынша жерді түгендеу және бағалау жұмыстары

3.1 Тараз қаласының жері оны пайдалану жағдайы

Тараз қаласы - Қазақстан Республикасының оңтүстігінде орналасқан, Жамбыл облысының әкімшілік орталығы болып табылатын облыстық маңызы бар ірі қала. Ол - елдің әлеуметтік-экономикалық құрылымында елеулі орын алатын, көлік-коммуникациялық желілері дамыған, өнеркәсіптік және мәдени орталығы. Тараз қаласы өзінің көпғасырлық тарихымен ерекшеленетін Қазақстанның ежелгі қалаларының бірі болып табылады және бүгінде ол аймақтың ғана емес, бүкіл республиканың маңызды стратегиялық нүктесіне айналған.

Қаланың экономикалық дамуына қолайлы жағдай жасайтын факторлардың бірі - оның географиялық орналасуы. Тараз қаласы - ауыл шаруашылығына қолайлы шұрайлы Талас-Аса жазығында орналасқан. Бұл аймақ - ежелден бері егіншілік пен мал шаруашылығына тиімді табиғи-климаттық ресурстарымен танымал. Сонымен қатар, Тараз - елдің оңтүстік-шығысы мен оңтүстігін байланыстыратын ірі көлік тораптарының түйіскен жері. Қала арқылы шығыстан оңтүстік-батысқа қарай өтетін Алматы - Шымкент магистральдық темір жолы мен Алматы - Тараз - Шымкент (А-2) республикалық маңызы бар автомобиль жолы қаланың логистикалық әлеуетін арттыра түседі [16].

Бұдан бөлек, Тараз қаласының солтүстігін айналып өтетін Қаратау бағытына тартылған жол желісі және оңтүстік-шығыстан өтетін Бішкек - Жамбыл халықаралық көлік дәлізі қаланың көлік-логистика жүйесінің маңызды бөлігі ретінде танылып отыр. Аталған дәліз өңірлік, ұлттық және халықаралық сауда тасымалдарын жеңілдетіп, экономикалық белсенділіктің артуына себеп болуда. Қалада республикалық, облыстық және жергілікті маңызы бар автомобиль жолдарының шоғырлануы - инфрақұрылымның кеңеюіне және жүк тасымалы, ауылшаруашылық өнімдерін өңдеу, нарыққа шығару мүмкіндіктерінің артуына жол ашуда.

Қала маңындағы аумақтарда ауылдық елді мекендердің тығыз шоғырлануы байқалады. Бұл ауылдық қоныстар қала агломерациясының кеңеюімен және урбанизация процесінің қарқын алуымен түсіндіріледі. Алайда, Тараз қаласының орталық бөлігінен алыстаған сайын ауылдық елді мекендердің орналасу тығыздығы біртіндеп сирей түседі. Бұл жағдай қалалық және ауылдық аумақтар арасындағы табиғи шекараны, сондай-ақ қаланың болашақта кеңейетін бағыттарын айқындайды.

Қала шекарасының кеңеюі де оның урбанизациялық даму қарқынын көрсетеді. Қаланың бастапқы аумағы 18 787,0 гектарды құраса, кейінгі жоспарлау және әкімшілік-аумақтық өзгерістер нәтижесінде 2022 жылғы есеп бойынша оның жалпы аумағы 31 693,7 гектарға жеткен. Бұл кеңею негізінен Жамбыл облысының Байзақ және Жамбыл аудандарының құрамындағы кейбір елді мекендер мен саяжай-бақшалық алаптардың - атап айтқанда, «Новоджамбулец» және «Дорожник» аумақтарының - қала шекарасына қосылуы арқылы жүзеге

асты. Қосылған аумақтың көлемі 12 906,7 гектарды құрайды, бұл Тараз қаласының аумағы мен функциялық мүмкіндіктерін едәуір кеңейткен.

2024 жылғы 1 қаңтардағы ресми статистикалық деректерге сәйкес, Тараз қаласының халқы 422,8 мың адамды құрады. Бұл - Жамбыл облысы тұрғындарының жалпы санының шамамен 36,8 пайызын құрайды. Яғни, облыс халқының үштен біріне жуығы дәл осы қалада шоғырланған. Бұл көрсеткіш Тараз қаласының демографиялық және әлеуметтік маңызын, сондай-ақ оның аймақтың әкімшілік-саяси құрылымындағы жетекші орнын айқындайды.

Жалпы алғанда, Тараз қаласы - экономикалық-географиялық жағынан тиімді орналасқан, табиғи және өндірістік ресурстарға бай, көлік және сауда байланыстары жақсы дамыған, ауыл шаруашылығына бейім табиғи-климаттық әлеуеті жоғары қала. Мұндай жағдайлар оның тек Жамбыл облысы шеңберінде ғана емес, тұтас оңтүстік өңір бойынша жетекші урбанизациялық және индустриалды орталық ретінде дамуына негіз бола алады.

Қаланың қазіргі жер қоры Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес келесі санаттарға бөлінеді:

- елді мекендер жерлері,
- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер,
- өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығы емес мақсаттағы жерлер,
- рекреациялық және ерекше қорғалатын аумақтар,
- су қорының жерлері,
- орман қоры жерлері,
- бос жатқан және резервтегі жерлер (1-кесте) [17].

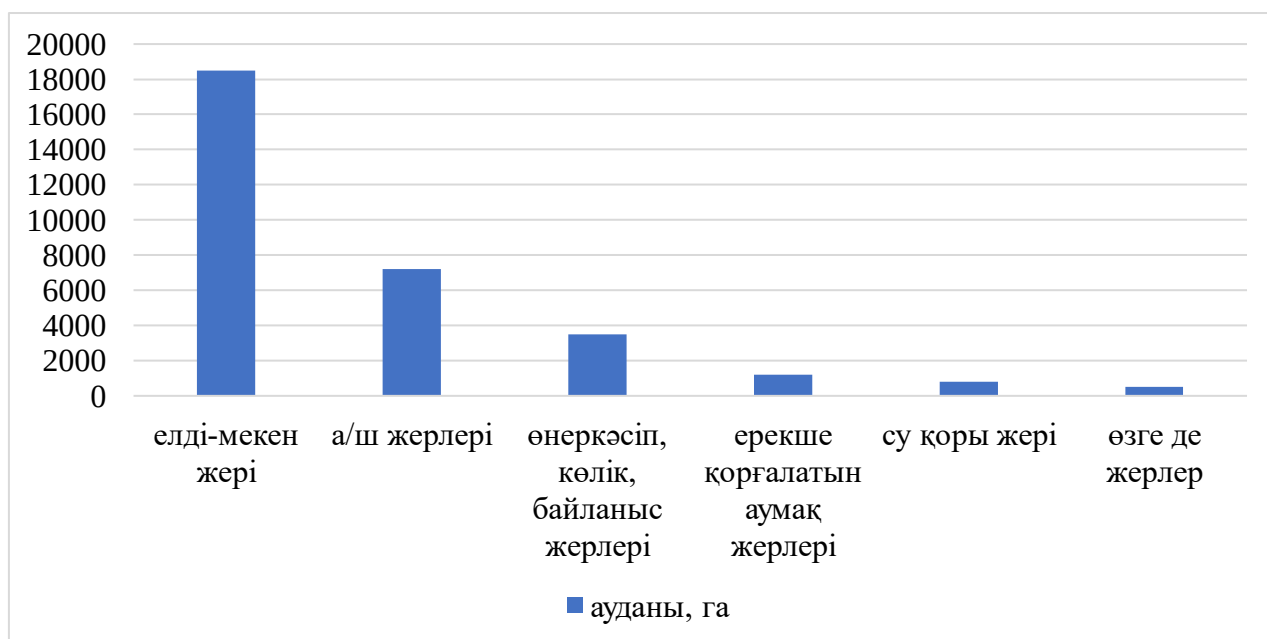
Кесте 1 - Тараз қаласының жер қоры және оны пайдалану, 2023 жыл

Жер санаты	Аумағы (га)	Жалпы аумақтағы үлесі (%)	Пайдалану ерекшеліктері
1	2	3	4
Елді мекен жерлері	18 500	58.4	Тұрғын үй құрылысы, әлеуметтік нысандар, көлік және инженерлік инфрақұрылым
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	7 200	22.7	Егіншілік, мал шаруашылығы, бау-бақша және жеке қосалқы шаруашылықтар
Өнеркәсіп, көлік, байланыс және өзге де мақсаттағы жерлер	3 500	11.0	Өнеркәсіптік кәсіпорындар, қоймалар, көлік инфрақұрылымы, байланыс нысандары

1	2	3	4
Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлері	1 200	3.8	Саябақтар, қорықтар, рекреациялық аймақтар
Су қорының жерлері	800	2.5	Өзендер, көлдер, су қоймалары және олардың қорғау белдеулері
Басқа санаттағы жерлер	493.7	1.6	Орман қоры, бос жатқан және резервтегі жерлер
Жалпы аумақ	31 693.7	100	

- Дереккөз: Жамбыл облысының жер қатынастары басқармасының 2023 жылғы есебі.

Бұл кестеде Тараз қаласының жер қорының құрылымы мен әр санаттағы жерлердің пайдалану ерекшеліктері көрсетілген. Елді мекен жерлері қала аумағының басым бөлігін алып жатыр, бұл урбанизация деңгейінің жоғары екенін көрсетеді. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер де елеулі үлеске ие, бұл аймақтың аграрлық әлеуетін көрсетеді. Өнеркәсіптік және көлік инфрақұрылымына арналған жерлер қаланың индустриалды дамуын қамтамасыз етеді (5-сурет).



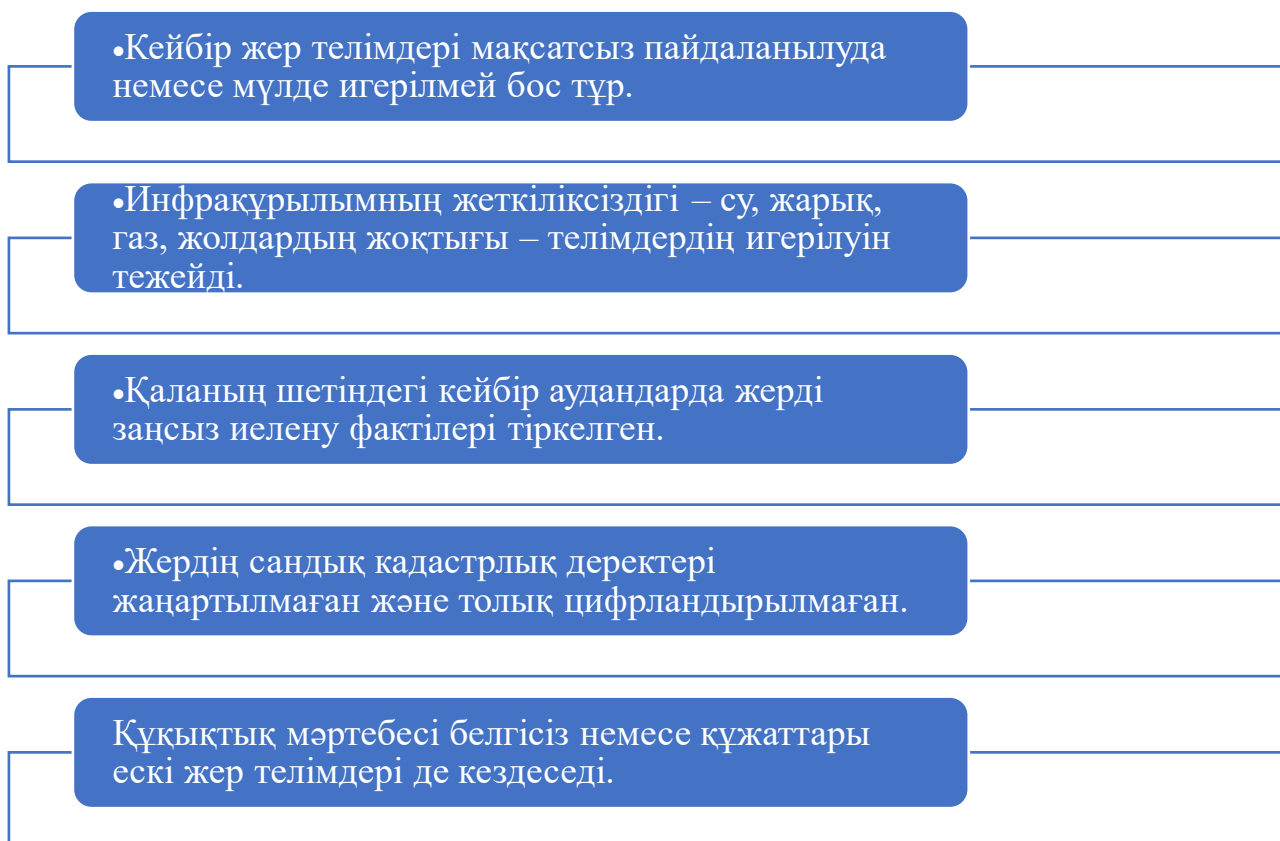
5-сурет - Тараз қаласы жер қорының диаграммасы (авторлармен жасалды)

Осы санаттар ішінде елді мекендер жерлері Тараз қаласының негізгі жер қорын құрайды. Бұл аумақтарда тұрғын үй құрылысы, әлеуметтік нысандар, көлік және инженерлік инфрақұрылым орналасқан. Сонымен қатар, қала маңында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер де кездеседі, олар негізінен жеке қосалқы шаруашылық, бау-бақша, егіншілік пен мал жайылымына қолданылады.

Қаладағы жер пайдаланушылар бірнеше санатқа бөлінеді: жеке тұлғалар (тұрғындар), коммерциялық ұйымдар, мемлекеттік мекемелер және коммуналдық кәсіпорындар. Жер телімдері жеке меншікке, тұрақты немесе уақытша пайдалану құқығымен берілген. Бұл қатынастар құқықтық тұрғыда жер актілері, жалға алу келісімшарттары немесе мемлекеттік актілер арқылы бекітілген [18].

Алайда, Тараз қаласындағы жерді пайдалану жағдайына терең талдау жүргізгенде бірқатар мәселелер байқалады (6-сурет):

Жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында қала әкімдігі мен уәкілетті органдар түгендеу (инвентаризация) және цифрландыру жұмыстарын жүргізіп келеді. Бұл процестердің нәтижесінде бос жатқан немесе мақсатсыз қолданылған телімдер анықталып, қайта айналымға енгізіледі. Сонымен қатар, геоақпараттық жүйелер (ГАЗ) арқылы жер телімдерінің шекарасы, құқықтық мәртебесі мен пайдалану түрі нақтыланып отыр.



6 - сурет – Тараз қаласы жер пайдалану жағдайының мәселелері (авторлармен құрастырылды)

Жалпы алғанда, Тараз қаласының жер ресурстарын тиімді басқару мен дамытудың негізгі бағыттары мыналарды қамтиды:

- Жерлерді функционалдық аймақтарға бөлуді жетілдіру;
- Тұрғын үй құрылысын қолдау үшін инфрақұрылымды дамыту;
- Қаланың тарихи орталығын сақтай отырып, жаңа жоспарлау аудандарын дамыту;

- Заңсыз иеленген жерлерді қайтару және сот арқылы реттеу;
- Ауыл шаруашылығына жарамды жерлерді тиімді пайдалануды ынталандыру;
- Жер пайдалану деректерін бір орталықтан басқару және ашықтықты қамтамасыз ету.

Тараз қаласының жері - тек физикалық кеңістік емес, сонымен қатар әлеуметтік, экономикалық және экологиялық дамудың іргетасы. Сондықтан жер қорын дұрыс басқару, оны ұтымды пайдалану, түгендеу және кадастрлық жүйені жетілдіру - қаланың ұзақ мерзімді даму стратегиясының маңызды бөлігі [14].

Қаланың жобалық шекараларын өзгерту қаланың орталық бөлігінде аз қабатты және орташа қабатты құрылыстарды орналастырып (сондай-ақ оны реконструкциялап және тығыз орналастырып) және қаланың солтүстік, солтүстік-батыс және солтүстік-шығыс бөліктерінде орташа қабатты және биік құрылыстар мен оңтүстік бөлігінде аз қабатты тұрғын үйлерді салып, тұрғындарды қоныстандырудың жаңа тұжырымдамасын қалыптастыруға ықпал етеді. Осыған байланысты осы жобамен тұрғын үй қорының құрылымын қалыптастыруға және қала аумағы бойынша бөлуге қатысты белгілі бір түзетулер енгізіледі.

Жаңа тұрғын үй құрылысы қаланың Солтүстік бөлігінде шоғырланатын болады және онда әр жоспарлау ауданында қалыптасатын халыққа қызмет көрсету орталықтары бар орташа қабатты құрылыс, биіктігі әрқилы көп қабатты тұрғын үй кешендері болады. Бұдан басқа, қала келбетінің түпнұсқасы сақталып, реконструкцияланатын жерде шағын және орташа қабатты құрылыс салынып, тарихи орталық (Орталық жоспарлау ауданы) реконструкцияланады.

Қаланың оңтүстік бөлігінде инженерлік инфрақұрылымы мен әлеуметтік қызмет көрсету жақсартылатын шағын және орташа қабатты құрылыстар басым болады.

Қалаға кіретін магистральдар мен орталық көшелерде орамдық құрылыс салу көзделуде.

Жалпы құрылыс сұлбасы климаттық, орографиялық ерекшелік, жергілікті өмір салты мен туристік тартымдылық, сондай-ақ азаматтардың жайлы қоныстану ортасы ескеріліп, елдің оңтүстік қалаларының сәулеттік даму тұжырымдамасымен ұштастырылатын болады.

Бірінші кезекке тұрғын үймен қамтамасыз ету бір адамға 25,0 м² құрайды.

Есепті мерзімге тұрғын үймен қамтамасыз ету бір адамға 27,0 м² болып қабылданды.

Есепті мерзімнің соңына қарай сүріп тасталатын жалпы құрылыс көлемі 942,9 мың м² құрайды.

Есепті мерзімнің соңына қарай тұрғын үй қоры 15471,0 мың м² құрайды. Жаңа тұрғын үй салу - 7722,1 мың м² [15].

Қаланың әлеуметтік саласын қалыптастырудың негізгі басымдығы - оны Жамбыл облысының облыс орталығы әрі өңірдің туризм, демалыс және спорттық рекреация индустриясы орталығы мәртебесіне сәйкес дамыту.

Қызмет көрсету объектілерінің толық кешені, саябақ және спорттық аймағы бар жоспарлау аудандарының қоғамдық орталықтарын дамыту, сондай-ақ қолданыстағы саябақтарды, скверлер мен сауда аймақтарын реконструкциялау және абаттандыру жоспарлануда.

Бүгінде облыс орталығы Тараз қаласында 433 мыңнан аса халық тұрады.

Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы Заңына сәйкес, қаладағы халық саны 400 мыңнан асқан кезде, аудандар құрылады.

2024 жылы 29-шы қаңтарда Үкіметтің қаулысымен қаланың жаңа Бас жоспары бекітілді. Осы Бас жоспарда екі аудан құру қарастырылған [15].

Бас жоспарға сәйкес, Тараз қаласы маңындағы Жамбыл, Байзақ аудандарынан аумағы 13 мың гектарды құрайтын, 45 701 халқы бар 14 елді мекен қалаға қосылып, халық саны 479 мыңнан асады деп жоспарлануда. Қазір Тараз қаласының шекарасын өзгерту туралы Жамбыл облысы әкімдігі мен облыстық мәслихаттың бірлескен шешімінің жобасы әзірленуде. ҚР Үкіметінен келісім алынғаннан кейін, Тараз қаласында 2 аудан құру туралы облыс әкімдігі мен мәслихаттың бірлескен шешімі қабылданады.

Екі аудан құру бүкіл қаланы бақылауды, қызметтерді тиімді ұйымдастыруды және қаланы оңтайлы басқаруды қамтамасыз ететін болады.

Негізі әлеуметтің әлеуеті артуы үшін өндіріс өркендеуі қажет. Сондай-ақ, экономикалық өсімді тұрақты қамтамасыз ету үшін жаңа өндіріс орындарын ашып, экономиканың нақты секторына инвестиция тартуымыз қажет.

Осы бағытта, ағымдағы жылы құны 6,9 млрд. теңге болатын «Alina Group» ЖШС-ның құрғақ құрылыс қоспалар зауыты іске қосылды. Зауыттың қуаттылығы жылына 350 мың тоннаны құрайды. 35 жаңа жұмыс орындары ашылды.

Бұдан бөлек, жалпы құны 34,7 млрд. теңгені құрайтын 5 инвестициялық жобаны іске асыру жоспарлануда, жобалар іске асырылғанда 944 жаңа жұмыс орындары ашылады.

Шағын және орта кәсіпкерлікті дамыту мақсатында жергілікті және республикалық бюджет қаражаты есебінен Тараз қаласы бойынша барлығы 18,7 млрд. теңгеге 386 жоба қаржыландырылды.

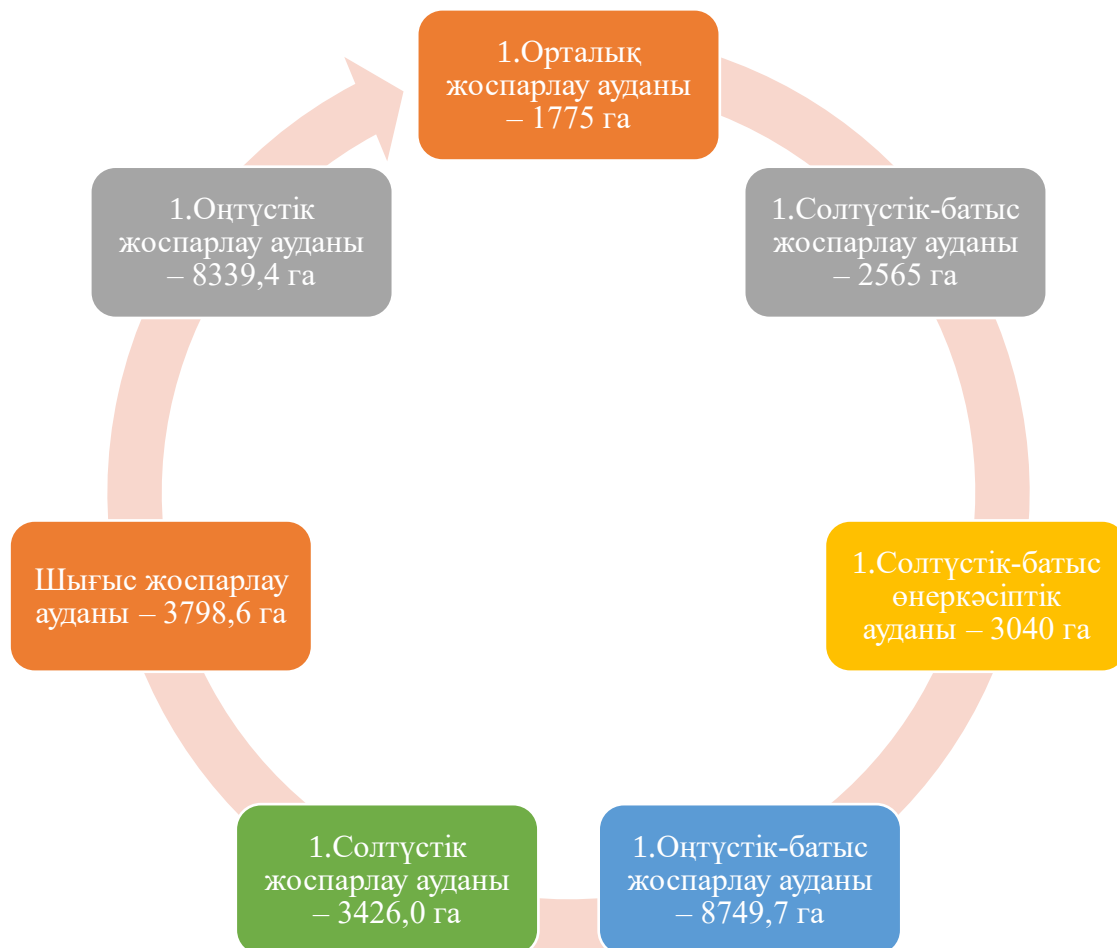
Бүгінгі таңда Тараз қаласында 15 сауда базары жұмыс жасауда. Сауда базарларында (модернизация) жаңарту жұмыстары жол картасына сәйкес жүргізілуде. Модернизация жұмыстары 2026 жылға дейін толық аяқталады [13].

3.2 Тараз қаласында жерлерді пайдаланудың мәселелері және түгендеу жұмыстары

Тараз қаласында кеңістіктік аумақты тиімді ұйымдастыру, жаңа тұрғын аудандарды, қоғамдық орталықтар мен әлеуметтік инфрақұрылым нысандарын орналастыру, инженерлік жүйелерді жаңарту және қоршаған ортаны жақсарту - қалалық ортаның сапасын кешенді арттыруға бағытталған басты бағыттардың бірі болып табылады.

Қаланың аумақтық құрылымы ұзақ жылдар бойы қалыптасқан жоспарлау ерекшеліктерін сақтай отырып дамып келеді. Қаланың қазіргі жай-күйі мен даму болашағы, кешенді құрылыс салу мүмкіндіктері, қала шекараларының өзгеруі ескеріліп, функционалдық аймақтарға бөлінуі қайта қаралуда.

Тараз қаласының жер аумағы 7 жоспарлау ауданына бөлінген (7-сурет):



7-сурет - Тараз қаласының жоспарлау аудандары [15]

Қаланың тарихи қалыптасқан радиалды-жартылай шеңбер құрылымы негізінде экологиялық жағынан қолайлы солтүстік-шығыс және оңтүстік-шығыс бағытта дамытылуы көзделген. Бұл бағыттарда ауылдық елді мекендердің қала аумағына қосылуы, көлік желілерін кеңейту, қоғамдық орталықтар мен жасыл белдеулер құру қарастырылған.

Тараз қаласында көлік-коммуникациялық инфрақұрылымға негізделген қоғамдық орталықтар мен көліктік торабы бар құрылым құру, сондай-ақ ескі және жаңа қалалық орталықтар арасындағы байланысты күшейту - жерді тиімді пайдалану стратегиясының маңызды бөлігі.

Талас өзенінің жайылма аумағында көгалдандырылған қоғамдық кеңістіктер мен агропарк жасыл белдеуін қалыптастыру арқылы қаланың табиғи ландшафтық құрылымын сақтау мен қалпына келтіру көзделеді. Арықтар жүйесі

мен су арналарының көше-жол желілерімен қиылысатын жерлерінде қоғамдық тораптар орналастыру - қаланың табиғи және инфрақұрылымдық жүйелерін ұштастыруға мүмкіндік береді.

Селитебті аумақтарды дамытуда шектеулер мен қоршаған ортаға әсерлер ескерілді: инженерлік-геологиялық және гидрологиялық жағдайлар, топырақ ластануы, су қорғау аймақтары, шекаралық белдеулер мен әуежайдың шу аймақтары сияқты факторлар жерді жоспарлауда негізгі шектеулер ретінде қарастырылды.

Қаланың аумағына Байзақ және Жамбыл аудандарынан 14 ауылдық елді мекен қосылды.

Солтүстік-шығыстан: Ақбұлым, Талас, Қызыл Жұлдыз;

солтүстіктен - Қоңыртөбе, Шайқорық, Танты;

батыстан - Бектөбе, Қызылшарық;

оңтүстіктен - Кемел, Түркісіб, Пригородное, Жалпақтөбе ауылдары [17].

Бұл ауылдардың бірі әуежай шу аймағында орналасқан, бұл жер пайдалануда экологиялық және санитарлық шектеулерді қажет етеді.

Селитебті аумақты кеңейту мен тұрғын аудандарды дамыту негізінен солтүстік-шығыс және оңтүстік-шығыс бағыттарда Сарыкемер және Алматы бағытындағы қоныстану осьтерінің бойымен жүзеге асырылады.

Тараз қаласының аумағы 18 787,0 гектардан 31 693,7 гектарға дейін 2024 жылдан бастап ұлғайтылды. Бұл өз кезегінде қаланың әлеуметтік, өндірістік және рекреациялық әлеуетін кеңейтуге мүмкіндік береді.

Функционалдық аймақтарға бөлуде қаланың негізгі аймақтары: селитебті, өнеркәсіптік, қойма-аймақтар, қоғамдық орталықтар, рекреациялық және санитарлық-қорғау аумақтары айқындалған.

Солтүстік-шығыс бағытта жаңа тұрғын аудандар салу, бұрынғы аз қабатты жеке тұрғын үй құрылысы орналасқан аудандарды реконструкциялау, қоғамдық орталықтар желісін қалыптастыру және тарихи-мәдени мұраларды сақтау - жерді жоспарлаудағы басты бағыттардың бірі болып табылады.

Көне Тараз және Тектұрмас кешені аралығында көгалдандырылған кеңістік қалыптастыру, Майская тоғайы сияқты демалыс аймақтарын дамыту, қаланың тарихи бөлігін қазіргі заманмен ұштастыру міндеті қойылған. Арықтар желісі мен су арналары негізінде қоғамдық кеңістіктер мен көгалдандыру жүйесі құрылады.

Өнеркәсіптік аймақтарды дамытуда өндірістік нысандардың бос жатқан алаңдарын түгендеу, пайдаланылмай жатқан кәсіпорындарды қайта қолдану, экологиялық тұрғыда қауіпті өндірістерді тұрғын аймақтардан тыс шығару көзделген.

Қазіргі таңда Тараз қаласы Қазақстанның оңтүстік өңіріндегі қарқынды дамып келе жатқан урбанизацияланған аймақтардың бірі болып отыр. Қаланың демографиялық, экономикалық және инфрақұрылымдық дамуы жыл сайын артып келеді. Бұл үрдіс қалалық аумаққа жүктемені күшейтіп, жер ресурстарын тиімді және мақсатты пайдалану қажеттілігін алдыңғы қатарға шығарып отыр. Алайда, қала аумағындағы жер телімдерінің нақты пайдаланылу жағдайын

зерттеген кезде, бірнеше өзекті мәселе мен қайшылықтардың бар екені анықталады. Олардың шешімі тікелей жер қорын инвентаризациялау, яғни түгендеу жұмыстары арқылы іске асады.

Тараз қаласындағы жер пайдалану құрылымы түрлі мақсаттарға қызмет етеді: тұрғын үй құрылысы, ауыл шаруашылығы, өндіріс, көлік пен байланыс, рекреация, инженерлік инфрақұрылым, әлеуметтік нысандар және т.б. Дегенмен, осы көпқырлы пайдалануға қарамастан, жер ресурстарын басқаруда әлі де жетілдіруді қажет ететін бірқатар маңызды бағыттар бар.

Ең алдымен, тиімсіз және мақсатсыз пайдаланылатын жер телімдері мәселесі ерекше назар аудартады. Қалада жеке меншікке немесе жалға берілген, бірақ ұзақ жылдар бойы игерілмей бос жатқан телімдер жиі кездеседі. Көп жағдайда олар құрылыс жүргізуге бөлінгенімен, нақты жобалар жүзеге аспаған, инфрақұрылым тартылмаған немесе меншік иесі жерді мақсатты түрде қолдануға ниет танытпаған. Мұндай жағдайлар жер ресурстарының толық экономикалық әлеуетін іске асыруға кедергі келтіреді. Сонымен қатар, бұл жағдай қаланың аумақтық даму стратегиясына теріс әсер етеді, себебі бос жатқан телімдер аймақтың жалпы сәулеттік және инфрақұрылымдық құрылымын бұзады.

Тағы бір маңызды мәселе - жердің заңсыз иеленілуі немесе рұқсатсыз пайдаланылуы. Қаланың шеткі аумақтарында, әсіресе қосылған ауылдық елді мекендер мен саяжай алаптарында тұрғындар өз бетімен жер телімдерін қоршап алып, ешбір құжатсыз үй салып немесе шаруашылық жүргізіп жатады. Мұндай заңсыз иелену фактілері тек қала құрылымын бұзып қана қоймай, сондай-ақ мемлекеттік бақылау мен салықтық әкімшілендіру жүйесін де әлсіретеді.

Үшінші өзекті мәселе - жер құжаттарының сәйкессіздігі мен кадастрлық ақпараттың ескіруі. Көптеген телімдердің нақты шекарасы, меншік иесі, пайдалану түрі мен мәртебесі жайлы деректер әртүрлі мемлекеттік органдардың ақпараттық базаларында қайшы немесе толық емес күйде сақталады. Кейбір телімдердің құқықтық мәртебесі нақты айқындалмаған, тіркеу құжаттары мен картадағы жағдайы сәйкес келмейді. Мұндай олқылықтар жерге қатысты даулардың туындауына, инвестициялық жобалардың тежелуіне алып келеді.

Сонымен қатар, инженерлік инфрақұрылымның жеткіліксіздігі де жер телімдерін тиімді пайдалану мүмкіндігін шектейді. Көптеген жаңа аудандарда немесе қала маңындағы тұрғын үй массивтерінде су, газ, жарық және жол инфрақұрылымының болмауы жер телімдерінің нарықтық айналымын тежейді. Бұл мәселе әсіресе мемлекеттік бағдарламалар арқылы бөлінген тұрғын үй мақсатындағы телімдерге қатысты өзекті.

Осыған байланысты жерді түгендеу жұмыстары жүргізілуде. Бұл жұмыстар жер қорын нақтылап, иесіз немесе пайдаланылмай жатқан жерлерді анықтауға, оларды айналымға қосуға, заңсыз иеленілген аумақтарды қайтаруға бағытталған.

Түгендеу нәтижесінде:

- бос жатқан және пайдаланылмай жатқан учаскелер тізімі жасалды;
- селитебті және өнеркәсіптік аймақтардың нақты шекаралары айқындалды;

- көгалдандыру, рекреация, инженерлік инфрақұрылымға арналған резервтік жерлер айқындалды;
- қаланың болашақта кеңею аймақтары анықталды.

Бұл деректер негізінде қаланың даму стратегиясы мен жер қатынастарын реттеу саясаты қалыптастырылады. Жер түгендеу жұмыстары - Тараз қаласының орнықты даму жолында маңызды құрал болып табылады.

Тараз қаласы - Жамбыл облысының әкімшілік, әлеуметтік-экономикалық және мәдени орталығы ретінде қарқынды урбанизация және халық санының өсуі процестерін бастан өткеріп отырған ірі өңірлік қала. Қазақстан Республикасының оңтүстігінде орналасқан бұл қала көлік-логистикалық, өндірістік, тарихи және рекреациялық әлеуетімен ерекшеленеді. Соңғы жылдары қала халқы мен құрылысы қарқынды түрде артып келеді. Бұл үрдіс жер ресурстарына деген сұраныстың артуына және жер қорын басқарудың заманауи тәсілдерін енгізуге деген қажеттілікке алып келді.

Қазіргі таңда қала аумағында жер ресурстары әртүрлі мақсатта пайдаланылуда: тұрғын үй құрылысы, өндіріс, ауыл шаруашылығы, рекреация, инфрақұрылым нысандары және т.б. Алайда, бұл процестің ретсіздігі, заңсыз пайдаланулар мен мақсатсыз қолданулар жер қатынастары жүйесінде бірқатар күрделі мәселелер туындатып отыр. Осыған байланысты, жер қорын инвентаризациялау немесе түгендеу жұмыстары - жерді тиімді әрі заңды пайдалану жүйесін қалыптастырудың негізгі тетіктерінің бірі болып табылады.

Қала аумағында тұрғын үй құрылысына немесе өндірістік мақсатқа бөлінген көптеген телімдер ұзақ уақыт бойы бос күйінде қалып отыр. Мұндай телімдердің бір бөлігі меншік иелерінің қаржылық мүмкіндігінің болмауына немесе нақты құрылыс жүргізу жоспарының жоқтығына байланысты пайдаланылмайды. Сонымен қатар, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер де тиімсіз игерілуде. Егістікке немесе жайылымға жарамды жерлер пайдаланусыз қалып, оның салдарынан өнімділік төмендеп, экономикалық шығын артуда.

Өнеркәсіптік аймақтардағы жерлер де көптеген жағдайда тиімсіз қолданылуда. Көптеген зауыт, фабрика және цехтар тоқтап, олардың жер телімдері қараусыз қалуда немесе мақсатсыз, кейде экологиялық қауіп төндіретін жолмен пайдаланылуда.

Қаланың шеткі бөліктерінде және бұрын пайдаланылмаған резервтік аймақтарда заңсыз иелену жағдайлары жиі кездеседі. Кейбір тұрғындар өз бетімен жер учаскелерін қоршап, рұқсатсыз құрылыс жүргізеді. Бұл жерлер кадастрлық тіркеуден өтпегендіктен, олар заңды айналымнан тыс қалып, мемлекетке салық түспейді және қаланың құрылымдық дамуына кедергі келтіреді.

Көптеген жер телімдері бойынша кадастр деректері ескірген немесе нақты жағдайға сәйкес келмейді. Бұған жер актілері мен нақты пайдаланылып жатқан аумақтар арасындағы сәйкессіздік себеп болады. Электронды кадастр жүйесі толық қалыптаспаған, жерге қатысты деректер әртүрлі мемлекеттік органдарда шашыраңқы күйде сақталады.

Көптеген жер телімдерінде қажетті инженерлік инфрақұрылым - су құбыры, кәріз, электр энергиясы, газбен жабдықтау, жолдар - жоқ. Бұл телімдердің игерілуін тежейді және олардың тиімділігін төмендетеді. Инфрақұрылымның жетіспеушілігі, әсіресе қала маңындағы жаңа тұрғын аудандар мен өнеркәсіптік аймақтарда айқын байқалады.

Түгендеу жұмыстары - жер қорын нақтылау, заңсыз иелену мен тиімсіз пайдалануды анықтау және келешек қалалық жоспарлауға негіз жасау мақсатында жүргізіледі. Оның басты міндеттері (8-сурет):



8-сурет - Жерді түгендеу жұмыстарының негізгі міндеттері (авторлармен құрастырылды)

Тараз қаласында жүргізілетін түгендеу жұмыстары келесі әдістер арқылы жүзеге асырылады:

- Қағаз және электронды құжаттарды салыстыру, архивтік деректермен тексеру;
- Жергілікті тексеріс пен инспекция (жерге шығып тексеру);
- Қашықтықтан зондтау және аэрофототүсірілім мәліметтерін пайдалану;
- Геоақпараттық жүйелер (ГАЗ) арқылы картаға түсіру;
- Тұрғындармен және жер пайдаланушылармен сұхбат жүргізу;
- Сандық кадастр базасын қалыптастыру.

Төмендегі 2-кестеде қаладағы түгендеу нәтижелері бойынша анықталған бұзушылықтар пайызбен көрсетілген.

Кесте 2 - Түгендеу нәтижелері

Жер санаты	Жалпы көлемі (га)	Пайдаланылмай жатқан телімдер (%)	Заңсыз иеленген телімдер (%)
Тұрғын үй құрылысы жерлері	6 500	12%	3%
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер	4 200	28%	1%
Өнеркәсіптік аймақтар	3 100	15%	2%
Рекреациялық және жасыл аймақтар	1 400	8%	0.5%
Қордағы (резервтегі) жерлер	2 000	100%	0%

Дерек көзі: Жамбыл облысы жер қатынастары басқармасы, 2023–2024 жж. есебі бойынша.

Түгендеу нәтижесінде келесі жетістіктерге қол жеткізуге болады:

- Қаланың нақты жер қорын білу арқылы жоспарлау сапасын арттыру;
- Пайдаланылмай жатқан жерлерді экономикалық айналымға енгізу;
- Заңсыз иелену мен кадастрлық сәйкессіздіктерді жою;
- Мемлекеттік бақылау мен салық салу жүйесін жетілдіру;
- Қаланың инфрақұрылымдық және көгалдандыру жобаларын жүйелі дамыту;
- Инвестициялық жобаларға нақты алаңдар ұсыну.

Осы аталған мәселелердің жүйелі шешімін табу үшін жер түгендеу жұмыстарының маңызы зор. Жер түгендеуі - бұл қаланың бүкіл аумағындағы жер учаскелерінің нақты жағдайын анықтау, олардың құқықтық мәртебесін, нақты пайдалану мақсатын және физикалық жағдайын тексеру. Бұл процесс бірнеше кезеңмен жүзеге асырылады: жер құжаттарының сараптамасы, жергілікті тексеріс (обход), аэрофототүсірілім және қашықтықтан зондтау мәліметтерімен салыстыру, ГАЗ негізіндегі картографиялау және алынған мәліметтерді кадастрлық базаға енгізу.

Жерді түгендеу жұмыстары арқылы:

- Пайдаланылмай жатқан немесе мақсатсыз пайдаланылатын жер телімдері анықталады;
- Заңсыз иеленген аумақтар бойынша шаралар қабылданады;
- Қала аумағындағы резервтік (қордағы) жерлер жүйеленеді;
- Қалалық жоспарлау мен инженерлік инфрақұрылымды дамыту үшін нақты деректер базасы қалыптасады.

Мысалы ретінде, 2023 жылы Жамбыл облысы жер қатынастары басқармасының мәліметтері бойынша, Тараз қаласында түгендеу нәтижесінде 1 200 гектарға жуық пайдаланылмай жатқан жерлер анықталған. Оның ішінде 400

гектары тұрғын үй құрылысын жүргізуге бөлінгенімен игерілмеген, 300 гектар ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ешқандай өнім бермеген, ал 100 гектарға жуық телім заңсыз иелену негізінде қолданылған. Бұл көрсеткіштер - жер түгендеудің қажеттілігі мен тиімділігін нақты дәлелдейді [17].

Түгендеу нәтижелері негізінде жер телімдері бойынша шаралар қабылданып, кейбір жерлер мемлекетке қайтарылып, қайта айналымға енгізіледі. Сонымен қатар, анықталған кемшіліктердің себептері талданып, жер пайдаланушылармен жұмыс жүргізіледі: түсіндіру, ескерту, кей жағдайда сот арқылы шешу.

Жалпы алғанда, Тараз қаласында жерді пайдаланудың тиімділігін арттыру және заңсыз, мақсатсыз қолдануды болдырмау үшін түгендеу жұмыстары тек техникалық процесс емес, сонымен қатар басқарушылық және стратегиялық шешімдер қабылдаудың негізі ретінде қарастырылуы тиіс. Бұл - жер ресурстарын дұрыс бағыттау арқылы қаланың орнықты дамуын қамтамасыз етудің басты құралы.

Тараз қаласы - еліміздің оңтүстік өңіріндегі маңызды қалалардың бірі ретінде аумақты жоспарлау мен жер қатынастары саласында тиімді шешімдерді қажет етеді. Қаладағы жерлерді мақсатты және заңды түрде пайдалану - экономикалық тұрақтылықтың, әлеуметтік қолайлы ортаның және экологиялық қауіпсіздіктің негізгі көрсеткіші.

Жерді түгендеу жұмыстары - тек тексеру емес, сонымен қатар қаланың болашағын жоспарлау үшін маңызды стратегиялық құрал. Сондықтан, бұл процесті жүйелі түрде жүргізіп, заманауи технологияларды енгізу арқылы Тараз қаласының жер ресурстарын тиімді басқаруға толық мүмкіндік бар. Төмендегі 3-кесте бойынша Тараз қаласының жерлерін түгендеу кезінде пайдалану жағдайы көрсетілген.

Кесте 3 - Жамбыл облысы Тараз қаласы бас жоспарының (негізгі ережелерді қоса алғанда) негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштері [18]

Р/с №	Көрсеткіштер	Өлшем бірлігі	Қазіргі жағдайы	Бірінші кезең	Есепті мерзім
1	2	3	4	5	6
1.1	Қала, кент және ауылдық елді мекен шегіндегі елді мекен жерінің ауданы, барлығы	мың/га	18,79	31,69	31,69
	оның ішінде:				
1.1.1	тұрғын үй және қоғамдық құрылыс	-//-	5,65	9,03	9,89
	оның ішінде:				

1	2	3	4	5	6
1.1.1.1	үй (пәтер) жанында жер учаскесі бар меншікжайлы және бөліктелген құрылыс	-//-	3,92	6,04	6,14
1.1.1.2	аз қабатты көп пәтерлі тұрғын үй құрылысы	-//-	0,05	0,06	0,06
1.1.1.3	көп қабатты көп пәтерлі тұрғын үй құрылысы	-//-	11,72	208,91	370,21
1.1.1.4	орташа қабатты (4-5 қабатты) құрылыс	-//-	0,61	1,06	1,26
1.1.1.5	қоғамдық құрылыс	-//-	1,06	1,66	2,05
1.1.2	өнеркәсіптік және коммуналдық-қойма құрылысы	-//-	3,65	4,69	4,95
	оның ішінде:				
1.1.2.1	өнеркәсіптік құрылыс	-//-	2,11	3,14	3,40
1.1.2.2	коммуналдық құрылыс	-//-	0,44	0,44	0,44
1.1.2.3	қойма құрылысы	-//-	1,11	1,11	1,11
1.1.2.4	арнайы аумақ	-//-	0,41	0,41	0,41
1.1.3	көлік, байланыс, инженерлік коммуникация:	-//-	1,32	1,60	1,64
	оның ішінде:				
1.1.3.1	сыртқы көлік (теміржол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыржол)	-//-	0,58	0,58	0,58
1.1.3.2	магистральдық инженерлік желілер мен құрылысжайлар	-//-	0,74	1,01	1,06
1.1.3.3	байланыс құрылысжайлары	-//-	-	-	-
1.1.4	ерекше қорғалатын табиғи аумақ	-//-	0,02	0,10	0,20
	оның ішінде:		-	-	-
1.1.4.1	қорық	-//-	-	-	-
1.1.4.2	қаумал	-//-	-	-	-
1.1.4.3	табиғат ескерткіші	-//-	-	-	-
1.1.4.4	орман және орман саябағы	-//-	0,02	0,10	0,20
1.1.5	су қоймасы мен акватория	-//-	0,27	0,30	0,30
	оның ішінде:				
1.1.5.1	өзен, табиғи және жасанды су қоймасы	-//-	0,15	0,18	0,18
1.1.5.2	су қорғау аймағы	-//-	0,07	0,09	0,09
1.1.5.3	гидротехникалық құрылысжайлар	-//-	0,04	0,04	0,04
1.1.5.4	су шаруашылығы құрылысы	-//-	-	-	-

1	2	3	4	5	6
1.1.6	ауыл шаруашылығында пайдалану	-//-	2,47	2,86	1,66
1.1.7	жалпы пайдалану	-//-	4,73	11,73	11,66
	оның ішінде:				
1.1.7.1	көше, жол, өтпезжол	-//-	3,39	9,30	9,40
1.1.7.2	су айдыны, жағажай, жағалау	-//-	0,02	0,05	0,05
1.1.7.3	саябақ, сквер, желекжол	-//-	0,09	1,16	1,45
1.1.7.4	ортақ пайдаланылатын басқа да аумақтық объект	-//-	1,23	1,22	0,76
1.1.8	резервтік аумақ	-//-	0,29	0,98	0,98
	оның ішінде:				
1.1.8.1	селитебті аумақты дамыту үшін	-//-	0,29	0,65	0,65
1.1.8.2	өнеркәсіптік-өндірістік және коммуналдық аумақты дамыту үшін	-//-	-	0,33	0,33
1.1.8.3	рекреациялық және өзге де аймақты ұйымдастыру үшін	-//-	-	-	-
1.2	Жалпы жер көлемінен:				
1.2.1*	мемлекеттік меншік жері				
1.2.2*	коммуналдық меншік жері				
1.2.3*	жеке меншік жерлері				
2	Халық				
2.1	Бағынысты елді мекендерді есепке алғандағы тұрғын саны, барлығы	мың адам	470,2	484,0	573,0
	оның ішінде:				
2.1.1	қала	-//-	422,8	484,0	573,0
2.1.2	басқа елді мекендер	-//-	47,4	-	-
2.2	Тұрғындардың табиғи қозғалысының көрсеткіші:	-//-	-	82,4	15,2
2.2.1	өсім	-//-	-	112,2	20,3
2.2.2	кему	-//-	-	29,8	5,1
2.3	Тұрғындардың көші-қон көрсеткіші	-//-	-	-1,4	6,6
2.3.1	өсім	-//-	-	10,4	15,0
2.3.2	кему	-//-	-	11,8	8,4
2.4	Тұрғындар тығыздығы				
2.4.1	селитебті аумақ шегінде	адам/га	22,5	15,3	18,1
2.4.2	қалалық, кенттік және ауылдық құрылыс аумағы шегінде	-//-	10,3	12,5	14,2

1	2	3	4	5	6
2.5	Тұрғындардың жас құрылымы:				
2.5.1	15 жасқа дейінгі балалар	мың адам, %	119,7/28,3	139,4/28,8	158,7/27,7
2.5.2	еңбекке қабілетті жастағы тұрғындар	-//-	257,4/60,9	293,3/60,6	355,9/62,1
	(ерлер 16-62 жас, әйелдер 16-57 жас)	-//-	45,7/10,8	51,3/10,6	58,4/10,2
2.5.3	еңбекке қабілетті жастан асқан тұрғындар	-//-	119,7/28,3	139,4/28,8	158,7/27,7
2.6	Отбасылар мен жалғызбасты тұрғындар саны, барлығы	бірлік	95 155	108 650	128 350
	оның ішінде:				
2.6.1	отбасы саны	-//-	93 955	107 500	127 300
2.6.2	жалғызбасты тұрғындар саны	-//-	1 200	1150	1050
2.7	Еңбек ресурсы, барлығы	мың адам	274,4	325,3	389,6
2.7.1	экономикалық белсенді тұрғындар, барлығы	мың адам, %	197,0/71,8	241,1/74,1	291,8/74,9
2.7.1.1	Оның ішінде: экономика салаларында жұмыспен қамтылған	-//-	163,0/87,6	200,3/87,8	243,9/88,0
1)	қала тұзуші топта	-//-	69,1/42,4	87,3/43,6	108,1/44,3
2)	қызмет көрсету тобында	-//-	93,9/57,6	113,0/56,4	135,8/55,7
2.7.1.2	жұмыссыз	-//-	93,9/57,6	113,0/56,4	135,8/55,7
2.7.2	экономикалық белсенді емес тұрғындар	-//-	10,9/ 5,6	13,0/ 5,4	14,6/ 5,0
	оның ішінде:		77,4/ 28,2	84,2/ 25,9	97,8/ 25,1
2.7.2.1	өндірістен қол үзіп оқитын еңбекке қабілетті жастағы оқушы	-//-	63,1/81,5	68,6/81,5	72,7/74,9

1	2	3	4	5	6
2.7.2.2	экономикалық қызметпен және оқумен айналыспайтын еңбекке қабілетті жастағы еңбекке қабілетті тұрғын	-//-	14,3/18,5	15,6/18,5	18,3/18,7
3	Тұрғын үй құрылысы				
3.1	Тұрғын үй қоры, барлығы	мың м ² жалпы ауданы/ %	8691,8	12100,0	15471,0
	оның ішінде:				
3.2	Жалпы қордан:				
3.2.1	көп пәтерлі үйлерде	-//-	2930,3/3,7	6226,0/51,4	9587,9/62,0
3.2.2	меншікжай үлгісіндегі үй	-//-	5761,5/6,3	5874,0/48,6	5883,1/38,0
3.3	70 %-дан астам тозған тұрғын үй қоры, барлығы	-//-	180,5	220,0	1400,0
	оның ішінде:				
3.3.1	мемлекеттік қор	-//-	Мәлімет жоқ	Мәлімет жоқ	Мәлімет жоқ
3.4	Сақталатын тұрғын үй қоры, барлығы	-//-	8691,8	8220,4	10685,6
3.5	Тұрғын үй қорын қабат саны бойынша бөлу:				
	оның ішінде:				
3.6.1	аз қабатты	-//-	5825,9	5940,8	6027,8
	оның ішінде салынып жатқан:				
3.6.1.1	үй (пәтер) жанындағы жер учаскесі бар меншікжай (коттедж) үлгісіндегі	-//-	5761,5/6,3	5874,0/48,5	5883,1/38,0
3.6.1.2	пәтер жанындағы жер учаскесі бар бөліктелген құрылыс	-//-	-	2,4/0,02	2,4/0,02
3.6.1.3	жер учаскесі жоқ 1-3 қабатты	-//-	64,4/0,7	64,4/0,5	142,3/0,9
3.6.2	орташа қабатты (4-5 қабатты) көп пәтерлі	-//-	2798,8/32,2	4055,3/33,5	6779,3/43,8
3.6.3	көп қабатты көп пәтерлі	-//-	67,1/0,8	2103,917,4	2663,917,2
3.7	Тұрғын үй қорының кемуі, барлығы	-//-	-	235,7	707,2

1	2	3	4	5	6
3.7.1	техникалық жай-күйі бойынша	-//-	-	70,1	247,5
3.7.2	реконструкциялау бойынша	-//-	-	165,6	459,7
3.7.3	басқа себептер бойынша (үй-жайды қайта жабдықтау)	-//-	-	-	-
3.7.4	тұрғын үй қорының кемуі:				
3.7.4.1	қолданыстағы тұрғын үй қорына қатысты	%	-	1,9	4,6
3.7.4.2	жаңа құрылысқа қатысты	-//-	-	6,5	17,3
3.8	Жаңа тұрғын үй салу, барлығы	мың м ² жалпы ауданы	-	3643,9	7722,1
3.9	Жаңа тұрғын үй құрылысының қабат саны бойынша құрылымы				
	оның ішінде:				
3.9.1	аз қабатты	-//-	-	353,0	1147,2
	оның ішінде:				
3.9.1.1	үй (пәтер) жанындағы жер учаскесі бар меншікжай (коттедж) үлгісіндегі	-//-	-	350,6	1066,9
3.9.1.2	пәтер жанындағы жер учаскесі бар бөліктелген құрылыс	-//-	-	2,4	2,4
3.9.1.3	жер учаскесі жоқ 1-3 қабатты	-//-	-	-	77,9
3.9.2	орташа қабатты (4-5 қабатты) көп пәтерлі	-//-	-	1256,5	3980,5
3.9.3	көп қабатты көп пәтерлі	-//-	-	2036,8	2596,8
3.10	Жаңа тұрғын үй құрылысының жалпы көлемінен:				
3.10.1	бос аумақта орналастырылады	-//-	-	1297,2	2749,1
3.10.2	қолданыстағы құрылысты реконструкциялау есебінен орналастырылады	-//-	-	2346,7	4973,0
3.11	Жаңа тұрғын үй қорының жалпы ауданын жылына орта есеппен пайдалануға беру	мың м ²	-	520,5	370,7
3.12	Тұрғын үй қорының қамтамасыз етілуі:				

1	2	3	4	5	6
3.12.1	су құбырымен	жалпы тұрғын үй қоры пайызы	100	100	100
3.12.2	кәрізбен	-//-	98,2	99,0	100
3.12.3	электр плитамен	-//-	3,0	3,0	3,0
3.12.4	газ плитамен	-//-	97,0	97,0	97,0
3.12.5	жылумен	-//-	100	100	100
3.12.6	ыстық сумен	-//-	95,6	97,0	100
3.13	Тұрғындардың пәтердің жалпы ауданымен орташа қамтамасыз етілуі	м ² /адам	18,5	25,0	27,0
4	Әлеуметтік және мәдени- тұрмыстық қызмет көрсету объектілері				
4.1	Мектепке дейінгі балалар мекемесі, барлығы/1000 адамға	орын	22080	32 200	36700
4.1.1	қамтамасыз етілу деңгейі	%	65,7	100,0	100,0
4.1.2	1000 тұрғынға	орын	50,0	66,5	64,0
4.1.3	жаңа құрылыс	-//-	-	10 120	4500
4.2	Жалпы білім беру мекемелері, барлығы/1000 адамға	-//-	66100	98000	102600
4.2.1	қамтамасыз етілу деңгейі	%	70,6	100,0	100,0
4.2.2	1000 адамға	орын	140,6	202,5	179,1
4.2.3	жаңа құрылыс	-//-	-	31900	4600
4.3	Аурухана, барлығы/1000 адамға	төсек	5180	6530	7330
4.4	Емхана, барлығы/1000 адамға	ауысым да келу	9950	12500	14900
4.5	Әлеуметтік қамсыздандыру мекемелері (интернат үйі) – барлығы/1000 адам	орын	640	640	1040
4.6	Ұзақ мерзімді демалыс мекемесі (демалыс үйі, пансионат, оқушыларға арналған лагерь және тағы басқа), барлығы/1000 адамға	-//-	-	-	-
4.7	Дене шынықтыру – спорт құрылысжайлары – барлығы/ 1000 адам	га	21400,0/ 45,5	29000, 0/ 60,0	34400, 0/ 60,0

1	2	3	4	5	6
4.8	Ойын-сауық мәдениет мекемелері (театр, клуб, кинотеатр, музей, көрме залы және тағы басқа), барлығы/1000 адамға	орын	17260/36,7	59120/122,1	70665/123,3
4.9	Сауда кәсіпорындары, барлығы/1000 адамға	м ² сауда ауданы	155400/330,6	155400,0/321	160440,0/280,0
4.10	Қоғамдық тамақтандыру кәсіпорындары, барлығы/1000 адамға	отыр-у орны	46500/98,9	46500/96,1	46500/81,2
4.11	Тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары, барлығы/1000 адамға	жұмыс орны	2960/6,3	4356/9	5156/9,0
4.12	Өрт сөндіру депосы	авто-мобиль/бекет саны	7x17	8x23+1x6	10x33+2x10
4.13	Халыққа әлеуметтік және мәдени-тұрмыстық қызмет көрсететін өзге объекті	тиісті бірлік	-	-	-
4.14	Химиялық тазалау орны	бір ауысым-да/ кг киім	1680,0	1680,0	2005,0
4.15	Монша	орын	2530	2680	2830
4.16	Банк бөлімшесі мен филиалы	опера-циялық орын	215	240	290
4.17	Банк бөлімшесі мен филиалы	опера-циялық касса	65	75	90
4.18	Аудандық (қалалық) халық соты	жұмыс орны	20	25	30
5	Көлікпен қамтамасыз ету				
5.1	Жолаушылар қоғамдық көлігі желісінің ұзындығы, барлығы	км	267,5	340,8	456
	оның ішінде:				
5.1.1	электрлендірілген теміржол	қос жол км	-	-	-
5.1.2	метрополитен	-//-	-	-	-
5.1.3	трамвай	-//-	-	-	-

1	2	3	4	5	6
5.1.4	троллейбус	-//-	-	-	-
5.1.5	автобус	-//-	267,5	340,8	456
5.2	Магистральдық көше мен жол ұзындығы, барлығы	км	1530,98	1563,2	1678,24
	оның ішінде:				
5.2.1	жүрдек қозғалыс жолдары	-//-	25,6	25,6	66,12
5.2.2	жалпы қалалық маңызы бар магистраль	-//-	152,59	158,6	172,49
5.2.3	аудандық маңызы бар магистраль	-//-	130,55	156,6	217,39
5.2.4	тұрғын көше	-//-	1222,24	1222,24	1222,24
5.2.5	кенттік жол	-//-	-	-	-
5.2.6	өнеркәсіптік жол	-//-	-	-	-
5.3	Сыртқы көлік				
	оның ішінде:				
5.3.1	теміржол				
	оның ішінде:				
	жолаушы	мың жолаушы/жыл	3000	3100	3600
	жүк	мың тонна/жыл	9016	9400	9850
5.3.2	әуе				
	оның ішінде:				
	жолаушы	мың жолаушы/жыл	101,8	105	115
	жүк	мың тонна/жыл	20,5	21	23
5.3.3	автомобиль		-	-	-
	оның ішінде:		-	-	-
	жолаушы	мың жолаушы/жыл	-	-	-
	жүк	мың тонна/жыл	-	-	-
5.3.4	өзен		-	-	-

1	2	3	4	5	6
	жолаушы	мың жолаушы/жыл	-	-	-
	жүк	мың тонна/жыл	-	-	-
5.3.5	теңіз				
	оның ішінде:				
	жолаушы	мың жолаушы/жыл	-	-	-
	жүк	мың тонна/жыл	-	-	-
5.3.6	кұбыржол	мың м ³ /жыл	-	-	-
5.4	Көше-жол желісінің тығыздығы	км/км ²	8,15	4,93	5,3
5.4.1	қалалық, кенттік құрылыс шегінде	-//-	-	-	-
5.4.2	қала маңы аймағының шекарасы шегінде	-//-	-	-	-
6	Инженерлік жабдық				
6.1	Сумен жабдықтау:				
6.1.1	жиынтық тұтыну, барлығы	мың /м ² тәулік	92,65	163,788	247,54
6.1.1.1	шаруашылық-ауыз су мұқтажына	-//-	80,57	136,488	206,28
6.1.1.2	өндіріс мұқтажына	-//-	12,08	27,3	41,26
6.1.2	басты су құбыры құрылыс жайларының қуаты	-//-	92,65	163,788	247,54
6.1.3	сумен жабдықтаудың пайдаланылатын көзі:				
6.1.3.1	жерасты су алу	-//-	+	+	+
6.1.3.2	жерүсті көздерінен су алу	-//-	-	-	-
6.1.3.3	орталықтандырылмаған су көзі	-//-	-	-	-
6.1.4	Қазақстан Республикасының пайдалы қазбалар қоры жөніндегі мемлекеттік комиссиясының жерасты суының бекітілген қоры	мың м ³	500	500	500

1	2	3	4	5	6
	(бекітілген күн, есепті мерзім)		14.07.20 10 жыл	14.07.2 010 жыл	-
6.1.5	тәулігіне орта есеппен 1 адамның су тұтынуы	л/тәулік	205	338	432
	оның ішінде:				
6.1.5.1	шаруашылық-ауыз су мұқтажына	-//-	178	235	360
6.1.6	суды екінші рет пайдалану	%	-	30	60
6.1.7	желі ұзындығы	км	125	166	260
6.2	Кәріз				
6.2.1	сарқынды судың жалпы түсуі, барлығы	мың м ³ /тәу- лік	92,65	163,788	247,54
	оның ішінде:				
6.2.1.1	тұрмыстық кәріз	-//-	80,57	136,48 8	206,28
6.2.1.2	өндірістік кәріз	-//-	12,08	27,3	41,26
6.2.2	кәріздік тазарту құрылысжайларының өнімділігі	-//-	93	164	248
6.2.3	желі ұзындығы	км	35	61,6)	147,1
1	2	3	4	5	6
6.3	Электрмен жабдықтау:				
6.3.1	электр энергиясын жиынтық тұтыну	миллио н кВт. сағат/ жыл	555	688	1040
	оның ішінде:				
6.3.1.1	коммуналдық-тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	-	383,3	434,5
6.3.1.2	өндіріс мұқтажына	-//-	-	304,7	605.5
6.3.2	жылына орта есеппен 1 адамның электр тұтынуы	кВт. сағат	-	881415 6	974763 0
6.3.2.1	оның ішінде коммуналдық- тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	-	411721 2	422074 0
6.3.3	жүктемені жабу көздері	милли- он кВт	-		
6.3.3.1	оның ішінде: жылу электр орталығы, мемлекеттік аудандық электр станциясы	-//-	-	1230	1230

1	2	3	4	5	6
6.3.3.2	гидроэлектрстанция	-//-	-	-	-
6.3.3.3	біріктірілген энергия желісі	-//-	-	-	-
6.3.4	желі ұзындығы	км	561,21	594,81	599,81
6.4	Жылумен жабдықтау:				
6.4.1	орталықтандырылған көздердің қуаты, барлығы	МВт	1 094	1 499	1 651
6.4.1.1	оның ішінде: жылу электр орталығы	-//-	735	886	886
6.4.1.2	аудандық қазандық	-//-	244	339	405
6.4.1.3	орамдық қазандық	-//-	115	274	360
6.4.1.4	жергілікті көздердің жиынтық қуаты	-//-	1 094	1 499	1 651
6.4.2	жылытуға тұтыну, барлығы	-//-	1 479	1 666	1 820
6.4.2.1	оның ішінде: коммуналдық-тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	1 461	1 642	1 758
6.4.2.2	өндіріс мұқажына	-//-	18	24	62
6.4.3	ыстық сумен жабдықтауды тұтыну, барлығы	-//-	146	158	189
6.4.3.1	оның ішінде: коммуналдық-тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	145	157	186
6.4.3.2	өндіріс мұқажына	-//-	1	1	3
6.4.3.3	жергілікті жылумен жабдықтау көзінің өнімділігі	-//-	1 215	1 232	1 263
6.4.3.4	желі ұзындығы	км	248	255	262
6.5	Газбен жабдықтау				
6.5.1	табиғи газды тұтыну, барлығы	миллион м ³ / жыл	329,718	1403,5 5	1655,5 2
6.5.1.1	оның ішінде: коммуналдық-тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	23,165	16,25	19,24
6.5.1.2	өндіріс мұқажына	-//-	23,665	714,34	857,23
6.5.2.	сұйытылған газды тұтыну, барлығы	тонна/ жыл	-	-	-
6.5.2.1	оның ішінде: коммуналдық-тұрмыстық мұқтаждыққа	-//-	-	-	-
6.5.2.2	өндіріс мұқажына	-//-	-	-	-
6.5.3	табиғи газ беру көзі	милли-он м ³ /жыл	329,718	1403,5 5	1655,5 2
6.5.4	қаланың, басқа елді мекеннің отын теңгеріміндегі газдың үлес салмағы	%	81	90	100

1	2	3	4	5	6
6.5.5	желі ұзындығы	км	166,449	150,0	184,0
6.6	Байланыс				
6.6.1	халықты телевизиялық хабар таратумен қамту	халық %	100,0	100,0	100,0
6.6.2	халықтың ортақ пайдаланылатын телефон желісімен қамтамасыз етілуі	100 отбасы-на нөмір	30	32	35
7	Аумақты инженерлік дайындау				
7.1	Нөсер кәрізінің жалпы ұзындығы	км	-	12,4	108,1
7.1.1	нөсер кәрізінің тазарту құрылысжайлары	бірлік	-	1,0	4,0
7.2	Аумақтарды су басудан қорғау				
7.2.1	ауданы	га	18 787,0	31 693,7	31 693,7
7.2.2	қорғау құрылысжайларының ұзындығы	км	-	1,3	6,1
7.2.3	шайылуы және құм төгу барлығы, көлемі мен ауданы	миллион м ³ , га	-	440,0	2320,0
7.2.4	жағалауды нығайту	км	0,8	3,2	10,6
7.2.5	ашық дренаждық коллекторды реконструкциялау	км	-	24,2	24,2
7.2.6	тік дренаж ұңғымасын салу	бірлік	25,0	27,0	122,0
7.2.7	жерасты су деңгейін төмендету	га	-	-	-
7.2.8	өздігінен ағатын көлденең дренаж салу	км	5,6	0,09	5,69
7.2.9	үймежал бөгетін салу	км	-	1,3	6,1
7.3	Жасыл желекті суаруды ұйымдастыру:				
7.3.1	магистральдық суару каналдары	км	27,0	45,4	98,1
7.3.2	суаруға арналған сумен жабдықтаудың тегеурінді құбыржолы	км	-	21,3	21,3
7.3.2	суаруға арналған сумен жабдықтаудың сорғы станциясы	бірлік	-	1,0	3,0

1	2	3	4	5	6
8	Халыққа жерлеу қызметін көрсету				
8.1	Зираттардың жалпы саны	га	337,82	Қала аумағы нан тыс	Қала аумағы нан тыс
8.2	Крематорийлердің жалпы саны	бірлік	-	-	-
9	Қоршаған ортаны қорғау				
9.1	Атмосфералық ауаға зиянды заттар шығарындысының көлемі	мың т/жыл	20,6010 042	25,338 0506	25,338 0506
9.2	Ластанған суды ағызудың жалпы көлемі	млн. м /жыл	37,8724	55,4730 8	90,350
9.3	Бүлінген аумақтарды қалпына келтіру	га	-	134,33	254,44
9.4	Шу деңгейі 65 Дб жоғары аумақ	-//-	-	-	-
9.5	Экологиялық тұрғыдан қолайсыз аумақ (шекті концентрациядан жоғары химиялық және биологиялық заттармен, зиянды микроорганизммен, рұқсат етілген шекті деңгейден жоғары мөлшердегі радиоактивті заттармен ластанған аумақ)	-//-	-	-	-
9.6	Санитариялық қорғау аймақтарында тұратын тұрғындар	-//-	-	-	-
9.7	Санитариялық қорғау және су қорғау аймағын көгалдандыру	-//-	164,43	965,93	2454,4
9.8	Топырақ пен жер қойнауын қорғау	-//-	-	-	-
9.9	Аумақты санитариялық тазалау				
9.9.1	тұрмыстық қалдық көлемі	мың тонна/ж	178,626	209,02	252,24
	оның ішінде қалдықты саралап жинау	%	-	-	-

1	2	3	4	5	6
9.9.2	қоқыс өңдеу зауыты	бірлік/ мың тонна жыл	-	-	-
9.9.3	қоқыс өртеу зауыты	-//-	-	-	-
9.9.4	қоқыс тиеу станциясы	-//-	-	260,0	260,0
9.9.5	жетілдірілген қоқыс тастайтын жер (полигон)	бірлік/га	30	50	65
9.9.6	қоқыс үйінділерінің жалпы ауданы	га	-	-	-
9.9.7	оның ішінде стихиялық	-//-	-	-	-
9.10	Табиғатты қорғау және табиғатты ұтымды пайдалану жөніндегі өзге іс-шаралар	тиісті бірлік	-	-	-
9.10.1	қоқыс сұрыптау кешені	мың тонна/ жыл	-	260,0	260,0
9.10.2	қоқыс контейнерінің саны	бірлік	1 350	1981	2365
9.10.3	жиып-тазалағыш машина саны	бірлік	-	310	360

Кесте бойынша төмендегідей ескертпелер:

1) қала, кент және ауылдық елді мекеннің бас жоспарының техникалық-экономикалық көрсеткіші мынадай кезеңдерге келтіріледі:

2022 жыл - жаңа бас жоспардың бастапқы жылы;

2029 жыл - бірінші кезең;

2040 жыл - есепті кезең;

2) коммуналдық-тұрмыстық және өндірістік қажеттілікке электр энергиясына, жылу энергиясына, суға, газға қажеттілік бойынша және сарқынды суды ағызу көлемі бойынша көрсеткіш тиісті облыстық және аудандық қызметтің деректері бойынша қабылданады;

3) қоршаған ортаны қорғау саласындағы уәкілетті органның талаптарына сәйкес қоршаған ортаға әсерді бағалау.

Тараз қаласында жерді тиімді және заңды пайдалануды қамтамасыз ету үшін мынадай нақты шаралар ұсынылады:

1. Заңсыз иеленген жер телімдерін қайтару немесе оларды заңдастыру арқылы ресімдеу;
2. Бос жатқан телімдерді тиімді мақсатта пайдалануға беру;
3. Қала шекарасындағы пайдаланылмай жатқан резервтік жерлерді анықтап, инфрақұрылыммен қамтамасыз ету;
4. Жер кадастр жүйесін толық цифрландырып, қолжетімді дерекқор құру;

5. Халыққа және кәсіпкерлерге түсіндіру жұмыстарын жүргізу, электрондық қызметтерді кеңейту;
6. Жерге қатысты деректерді тұрақты түрде жаңартып отыру мақсатында жыл сайын түгендеу жүргізу.

3.3 Тараз қаласында жер телімдерінің кадастрлық құнын анықтаудың негізгі принциптері мен әдістері

Кадастрлық құн - бұл белгілі бір жер телімінің экономикалық сипаттамалары мен орналасу ерекшеліктеріне негізделіп есептелетін шартты нарықтық бағасы. Ол жерге салық салу, оны жалға беру, сатып алу-сату, ипотекаға беру және басқа да заңдық-экономикалық операциялар үшін бастапқы баға болып табылады. Тараз қаласы сияқты урбанизациясы жоғары, тұрғындар саны артып келе жатқан қала үшін жер телімдерінің кадастрлық құнын нақты әрі әділ есептеу - қала шаруашылығын тиімді жүргізу мен әлеуметтік әділеттілікті қамтамасыз етудің маңызды факторы.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне және "Жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау қағидаларын бекіту туралы" нормативтік-құқықтық актілерге сәйкес, жер телімдерінің кадастрлық құны арнаулы әдістемелерге сүйене отырып анықталады. Бұл әдістемелер жердің орналасқан аймағына, санатына, пайдалану түріне, инфрақұрылыммен қамтылуына, құқықтық мәртебесіне және басқа да факторларға байланысты сараланады [17].

Кадастрлық бағаны есептеу принциптері

1. Заңдылық принципі

Кадастрлық құнды есептеу тек қана Қазақстан Республикасының заңнамаларына сәйкес жүзеге асырылады. Әрбір есептеу салық және жер заңнамасындағы талаптарға сай болуы тиіс.

2. Әділеттілік және ашықтық принципі

Жер телімінің кадастрлық құны тұрғындар мен кәсіпкерлер үшін қолжетімді, түсінікті болуы тиіс. Құн әділ және нарыққа барынша жақын бағамен анықталуы қажет.

3. Бірізділік принципі

Кадастрлық бағалау ел аумағындағы барлық өңірлерде бірыңғай және салыстырмалы әдістермен жүргізілуі тиіс. Бұл аймақтар арасында әдіснамалық теңдік сақтауға мүмкіндік береді.

4. Аймақтық ерекшелікті ескеру

Тараз қаласындағы жер телімдерінің бағасы нақты аудандардың (орталық, шеткері, өнеркәсіптік немесе ауылдық аймақтар) әлеуметтік-экономикалық жағдайына және инфрақұрылыммен қамтылуына қарай сараланады.

5. Уақытпен сәйкестік принципі

Кадастрлық баға белгілі бір кезеңге есептеліп, заңда белгіленген мерзімде жаңартылып отыруы тиіс. Бағалар бірнеше жыл сайын қайта қаралады (мысалы,

5 жылда бір рет).

Бағалау әдістері

Тараз қаласында жер телімдерінің кадастрлық құнын анықтауда қолданылатын негізгі әдістерге мыналар жатады:

1. Салыстырмалы (нарықтық) әдіс

Бұл әдісте ұқсас жер телімдерінің нарықтағы сату бағалары негізге алынады. Яғни, бағаланатын жерге ұқсас (орналасуы, ауданы, мақсаты бойынша) бірнеше телімдер таңдалып, олардың орташа нарықтық құны есептеледі (4-кесте).

Кесте 4 - Салыстыру тәсілі бойынша пәтер мен аналогтарына сипаттама (автормен жасалған)

Салыстыру сипаттамалары	1-ші аналог	2-ші аналог	3-ші аналог	4-ші аналог
Тағайындалған объект	Жер телімі	Жер телімі	Жер телімі	Жер телімі
Мекен-жайы	Қылышбай ақын 4	Байзак батыр 1	Павлова 8	Адамбаева 4
Сату бағасы	45 000 000	27 5000 00	16 800000	16 800000
Жалпы аумағы, соттық	11	6,1	5	6
1 соттық бағасы	4 090909	4 508196	3 360000	2 800000
сату/ұсыну шарты	сату	сату	сату	сату
мекен -жай тартымдылығы	орташа	орташа	орташа	орташа

Дереккөз: www.krisha.kz сайты

Салыстыру мақсатында Тараз қаласының орталық ауданынан жақын орналасқан 4 жүздік (сот) жер учаскелері таңдалынып алынған болатын.

Яғни, бұл әдіс бағаланатын нысанның қандай мөлшерде аналогтан ажыратылытынына байланысты, соңғысының құнына түзетілімдер енгізу нәтижесінде объектінің қандай бағада сатылатынын анықтауға көмектеседі.

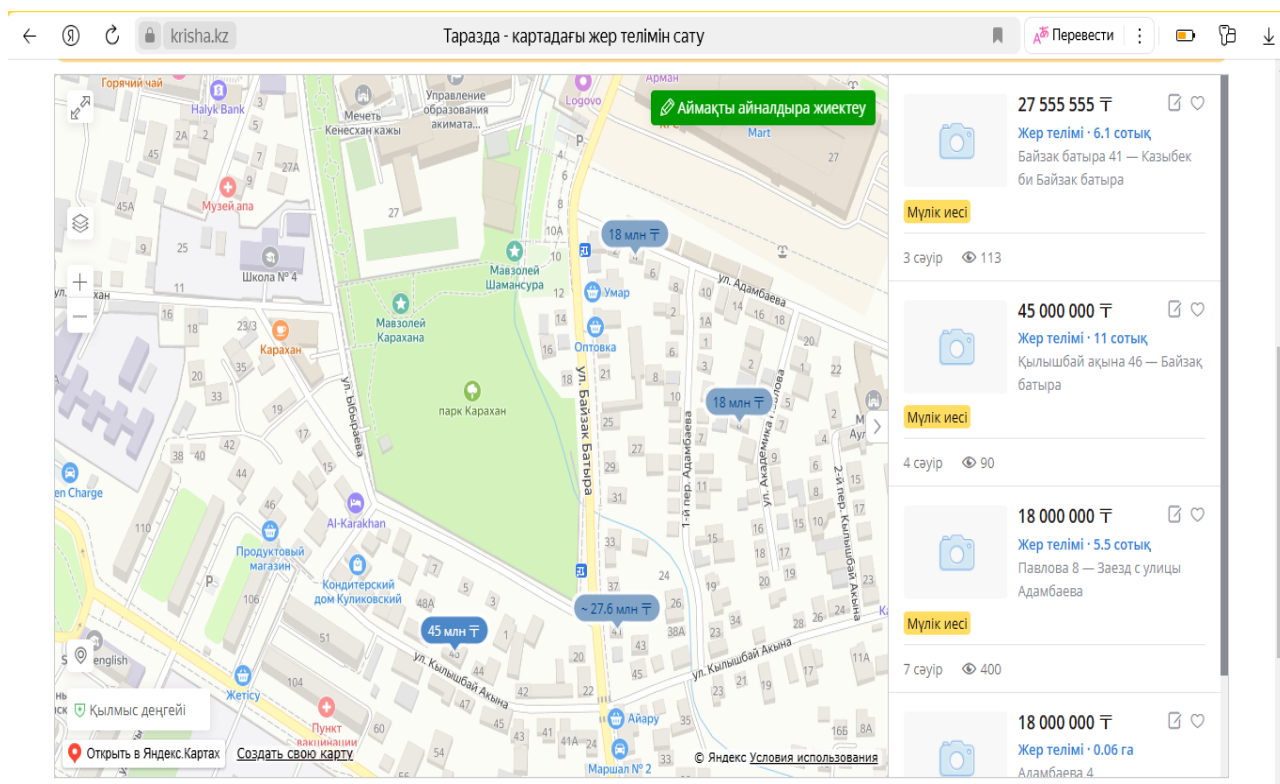
Сонымен, жер телімінің салыстырмалы әдіспен анықталған құны:

$$C = \text{жалпы аудан} / \text{ш.м. орташа құны} \quad (4)$$

$$C = 11 / 45\,000\,000 = 4\,090\,909 \text{ теңге}$$

Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау тиімді болып табылады. Салыстырмалы әдіс бойынша жылжымайтын мүлік құнын бағалау барысында бағаланатын объектінің ұқсас болатын аналогтарымен салыстыру және ажыратылатынына байланысты түзетілімдер енгізіледі. Жоғарыдағы формула бойынша тұрғын үйдің салыстырмалы әдіспен құны анықталады.

Учаскелердің орналасу жағдайы бір-біріне өте жақын. Орналасу жағдайы бойынша қала орталығы ретінде есептеледі. Бірақ салыстырмалы түрде 4 үйдің ішіндегі 1 соттық үшін ең арзаны Адамбаев 4 мекен-жайы бойынша орналасқан учаске ең арзаны ретінде есептеледі (9 – сурет).



9-сурет - Жер телімдерінің орналасу жағдайы [19]

2. Шығындық әдіс

Бұл әдіс бойынша жер телімін игеруге кеткен шығындар (инфрақұрылым тарту, тазалау, дайындық жұмыстары) есепке алынады. Әсіресе, инженерлік инфрақұрылымы жоқ, пайдаланылмаған немесе өндірістік мақсаттағы жерлерге қолданылады. Жер теліміне шығындық тәсіл бойынша құнын анықтай алмаймыз, себебі ол жерге әлі ешқандай жмыстар жүргізілмегендіктен құнын анықтау мүмкін болмайды.

3. Табыс әдісі

Бұл әдіс, негізінен, коммерциялық мақсаттағы жерлерге (сауда, қызмет көрсету, өндіріс т.б.) қолданылады. Жер телімі арқылы алынатын болжамды табыс мөлшері есепке алынып, оның негізінде құн анықталады. Яғни бұл әдіс арқылы да бос жер телімінің бағасын анықтай алмаймыз.

4. Коэффициенттер жүйесі арқылы есептеу (кадастрлық аймақтар бойынша)

Қазақстанда жер телімдері арнайы кадастрлық аймақтарға бөлінеді. Әр аймаққа нормативтік құн белгіленіп, оған белгілі бір түзету коэффициенттері (инфрақұрылымның бар-жоғы, рельеф, қолжетімділік т.б.) қолдану арқылы жер телімінің нақты кадастрлық құны есептеледі.

Тараз қаласындағы нақты мысал

Тараз қаласы бірнеше жоспарлы 5 аймаққа бөлінген (орталық, солтүстік, шығыс, батыс және т.б.). Қала орталығындағы инфрақұрылымы толық тартылған, тұрғын үй құрылысына арналған телімнің кадастрлық құны - 1 200-1 500 теңге/м² аралығында. Ал шеткі аймақтарда немесе инфрақұрылым тартылмаған телімдерде бұл көрсеткіш 300-600 теңге/м² шамасында (5-кесте).

Кесте 5 - Тараз қаласы аумағы бойынша кадастрлық құны

Аймақ	Орташа кадастрлық құн (теңге/м ²)	Пайдалану мақсаты
Қаланың орталық бөлігі	1200–1500	Тұрғын үй құрылысы
Шеткі тұрғын аудандар	600–900	Жеке қосалқы шаруашылық
Өнеркәсіптік аймақтар	400–700	Өндірістік және қойма нысандары
Ауылшаруашылық алқаптар	150–300	Егіншілік, жайылым

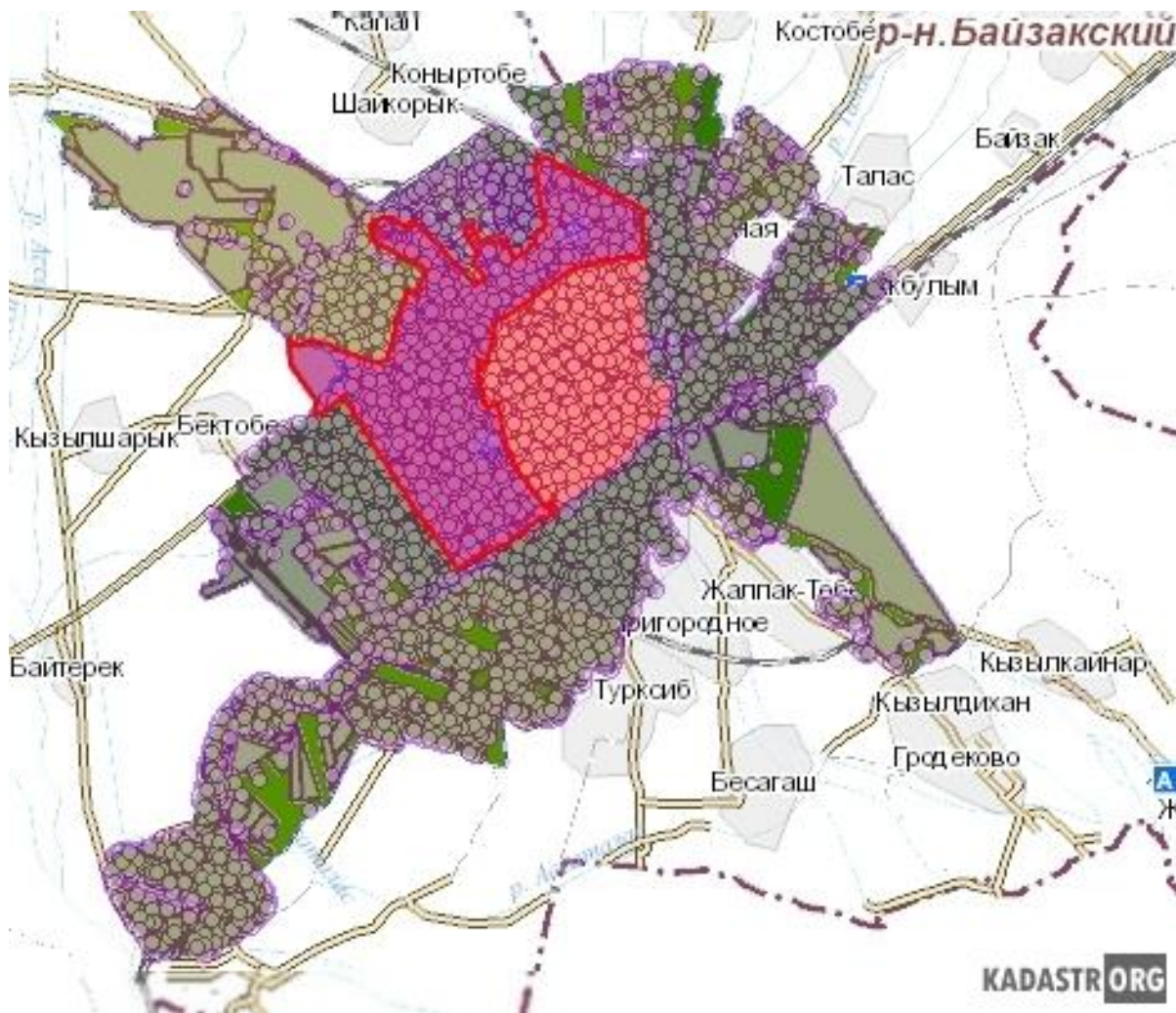
Дереккөз: «Жамбыл облысының жер қатынастары басқармасы» және ҚР Ауыл шаруашылығы министрлігі, 2023 ж.

Қаланың, кенттердің және өзге де елді мекендердің жерлерін дамыту мақсатында берілген жер учаскелерін біз елді мекендердің жерлері деп атаймыз. Елді мекендердің жерлеріне базалық мөлшерлемелер Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген және пайдалануға берген коэффициенттер бөлінді [2].

Жерді аймақтарға бөлу жобасын негізінен аудан мен облыстың тиісті уәкілетті органдары жүзеге асырады. Тараз қаласының әкімшілік шекараларына сәйкес қала аумағы 5 аймаққа бөлінген. Аймақтарға сәйкес түзету коэффициенттері белгіленді. Баға санаты бойынша ең жоғары қала орталығы болып табылады. Тараз қаласының 1 шаршы метрі үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі 1040 теңгені құрайды.

Тараз қаласы, Жұмаділ Ақылбековтың 1-ші тұйық көшесі, №16 "А" мекенжайында орналасқан 06-097-057-725 кадастрлық нөмірі бар жер учаскесін кадастрлық бағалауға көшейік. Аталған жер учаскесі үй-жайларға (құрылыстар мен ғимараттарға) қызмет көрсету үшін нысаналы пайдаланыла отырып, жеке меншік құқығымен иеленуге берілді [19].

Кадастрлық бағалау құнын анықтау үшін жер учаскесінің қай аймақта орналасқанын анықтау қажет. Кадастрлық нөмірі 06-097-057-725 жер учаскесі



Тараз қаласының жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері және әрбір бағалау аймағының шекаралары тіркелген және бекітілген. Зерттеу объектісі екінші бағалау аймағында, Жамбыл облыстық мәслихатының шешімімен бекітілген Екінші бағалау аймағының шекаралары мынадай: 2-ші бағалау аймағы 1-ші бағалау аймағының солтүстік және батыс бөлігінде орналасқан. 2-ші бағалау аймағының бастапқы нүктесі ретінде Балуан Шолақ көшелері мен вокзал маңы алаңының қиылысы қабылданды; бұдан әрі шекара Балуан Шолақ көшесімен оңтүстік-батыс бағытта Алматы-Шымкент темір жолының бойымен Санырақбатыр көшесімен қиылысқа дейін; Санырақбатыр көшесімен солтүстік-батыс бағытта Тәуке хан даңғылымен қиылысқа дейін; Тәуке хан даңғылымен батыс бағытта қалалық зират шекарасына дейін, одан әрі қалалық зираттың батыс жағынан қала зиратына дейін жалғасады. солтүстік бағытта 5 бағалау өнеркәсіптік аймағына дейін. Төле

би даңғылынан кейін өнеркәсіптік және тұрғын үй нысандарының оңтүстік бөлігінен жыра сызығы бойынша Исатай көшесіне дейін. Исатай көшесінің бойымен солтүстік бағытта Ниеткалиев көшесінің қиылысына дейін әрі қарай солтүстік-шығыс бағытта өнеркәсіптік аймақтардың шекарасы бойынша солтүстік-батыс бағытта суперфосфат зауытының шығыс шекарасына дейін Сүлейменов көшесіне дейін, кейін Саманта Смит, Крупская көшелерімен (Тараз қаласын кеңейту 1-362,0 гектар учаске)"Бурыл" тұрғын алабын айналып өтіп "Қапал каналы, Ушаков көшесі (3 бағалау аймағы) және Қаратау темір жолының бойында Сыпатай батыр көшесінің қиылысына дейін орналасқан Жылысбаев көшесі бойынша. Одан әрі Сыпатай батыр көшесімен Жамбыл даңғылының қиылысына дейін. 2 бағалау аймағына 1-ден 12-ге дейін шағын аудандар мен "Жасыл кілем" тұрғын алабы кірді [18].

Төмендегі кестеде Тараз қаласының бағалау аймақтарына сәйкес түзету коэффициенттері келтірілген (6-кесте).

Кесте 6 - Тараз қаласындағы түрлі мақсаттағы жерлерге арналған кадастрлық есепке түзету коэффициенттері [19]

№	Бағалау зонасының номері	Базалық ставкаға байланысты түзету коэффициенттері
1	1	2,0
2	2	1,5
3	3	1,0
4	4	0,5
5	5	0,6

Дереккөз: ҚР Ауыл шаруашылығы министрлігі және Жамбыл облысы жер қатынастары басқармасы, 2023 ж.

Зерттеу объектісі екінші бағалау аймағында орналасқандықтан, жер учаскесі үшін төлемнің базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенті 1,5-ке тең. 06-097-057-725 кадастрлық нөмірі бар жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнының есебі мынадай кестеде (7-кесте) көрсетілген.

Кесте 7 - Кадастрлық (бағалау) құнын айқындауды есептеу (автор)

Аймақ нөмірі (елді мекендер жері), жер түрлері, топырақ үлгілері (а/ш) пайдаланылатын жерлер үшін)	Ауданы, кв м	Базалық ставка, теңгемен	Түзету коэффициенті	Кадастрлық бағалау құны, теңгемен
2	56	1040	1,5	87360

Кестенің деректеріне сәйкес кадастрлық бағалау құнын айқындау нәтижелері бойынша кадастрлық нөмірі 06-097-057-725 жер учаскесінің құны 87360 (сексен жеті мың үш жүз алпыс) теңгені құрады. Аумақтың, жер қойнауының, ландшафттың құрамындағы жердің қызметін ескере отырып, жердің базалық бағасы анықталады. Бұл базалық база түзету коэффициенттері арқылы жергілікті жағдайларға қарай кадастрлық есептеулер жүргізу үшін қаланың баға белгілеу аймақтары бойынша сараланады. Жер учаскелерінің алынған кадастрлық құны жер салығының шамасын айқындау кезінде салық салынатын база болып табылады [20].

Кадастрлық бағаның маңыздылығы (10 – сурет):



10 – сурет- Кадастрлық бағаның маңыздылығы (автормен жасалған)

Тараз қаласында жер телімдерінің кадастрлық құнын анықтау - тек техникалық-экономикалық процесс емес, сонымен бірге әділетті салық жүйесі, дұрыс жер пайдалану саясаты және инвесторлар үшін сенімді орта қалыптастыру құралы. Кадастрлық бағалау - жер ресурстарын тиімді басқарудың негізгі тетіктерінің бірі. Бұл жұмыс жоғары дәлдікпен, заманауи технологияларды (ГАЗ, деректерді қашықтықтан алу, автоматтандырылған кадастр жүйесі) қолдана отырып жүзеге асырылуы тиіс. Сонымен қатар, бағалау процесінің ашықтығы мен тұрақтылығы әлеуметтік сенімділікті арттырып, қаланың орнықты дамуына мүмкіндік береді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Тараз қаласы - еліміздің оңтүстік өңіріндегі стратегиялық маңызы бар әкімшілік, экономикалық және көлік орталығы болып табылады. Қаланың қарқынды дамуы, халық санының артуы және урбанизация үдерісінің күшеюі жер ресурстарына деген сұранысты арттыра түсуде. Осыған байланысты жер учаскелерін тиімді басқару, түгендеу және әділ бағалау мәселелері өзекті мәнге ие.

Зерттеу барысында Тараз қаласының жер қорын тиімді пайдалану жолындағы негізгі мәселелер айқындалды. Атап айтқанда, мақсатсыз және тиімсіз пайдаланылып жатқан жер телімдері, заңсыз иелену фактілері, инженерлік инфрақұрылымның жеткіліксіздігі және жер-кадастрлық мәліметтердің толық еместігі секілді проблемалар анықталды. Бұл кемшіліктер қаланың орнықты даму стратегиясына айтарлықтай кедергі келтіреді.

Осы мәселелерді шешу мақсатында жер учаскелерін түгендеу жұмыстарының маңызы ерекше екені дәлелденді. Түгендеу нәтижесінде бос жатқан, заңсыз иеленген немесе дұрыс пайдаланылмай жатқан телімдер анықталып, олардың құқықтық мәртебесін заңдастыру немесе мемлекет меншігіне қайтару мүмкіндігі қарастырылды. Бұл процесс қаланың жер қорын нақтылап, жерге қатысты шешімдер қабылдауда деректердің сенімділігін арттыруға септігін тигізеді.

Тараз қаласында жүргізілетін түгендеу жұмыстары келесі әдістер арқылы жүзеге асырылады:

- Қағаз және электронды құжаттарды салыстыру, архивтік деректермен тексеру;
- Жергілікті тексеріс пен инспекция (жерге шығып тексеру);
- Қашықтықтан зондтау және аэрофототүсірілім мәліметтерін пайдалану;
- Геоақпараттық жүйелер (ГАЗ) арқылы картаға түсіру;
- Тұрғындармен және жер пайдаланушылармен сұхбат жүргізу;
- Сандық кадастр базасын қалыптастыру.

Сонымен қатар, жер телімдерінің кадастрлық құнын бағалау мәселесіне де баса назар аударылды. Зерттеу барысында кадастрлық құнды анықтаудың негізгі принциптері мен әдістері қарастырылып, нақты формулалар мен коэффициенттер арқылы бағалау мысалдары ұсынылды. Бұл әдістер жерге салынатын салықты есептеу, жер телімін нарықта айналымға енгізу, мемлекеттік қажеттіліктер үшін жер алу, және инвестициялық жобаларға жер ұсыну жағдайларында тиімді қолданылады.

Тараз қаласында жер телімдерінің кадастрлық құнын анықтау – тек техникалық-экономикалық процесс емес, сонымен бірге әділетті салық жүйесі, дұрыс жер пайдалану саясаты және инвесторлар үшін сенімді орта қалыптастыру құралы.

Жалпы алғанда, жүргізілген талдау мен ұсыныстар Тараз қаласындағы жер ресурстарын басқару жүйесін жетілдіруге бағытталған. Жерді тиімді пайдалану, түгендеу жұмыстарын жүйелі жүргізу және кадастрлық құнын әділ бағалау – бұл

қаланың әлеуметтік-экономикалық дамуына, аумақтық үйлесімділікке және инвестициялық тартымдылыққа ықпал ететін маңызды факторлар.

Осыған байланысты, аталған зерттеу нәтижелері жер қатынастары саласындағы мемлекеттік саясатты жетілдіруге, қалалық жоспарлаудың сапасын арттыруға және қоғам үшін әділетті әрі ашық жер пайдалану жүйесін құруға негіз бола алады.

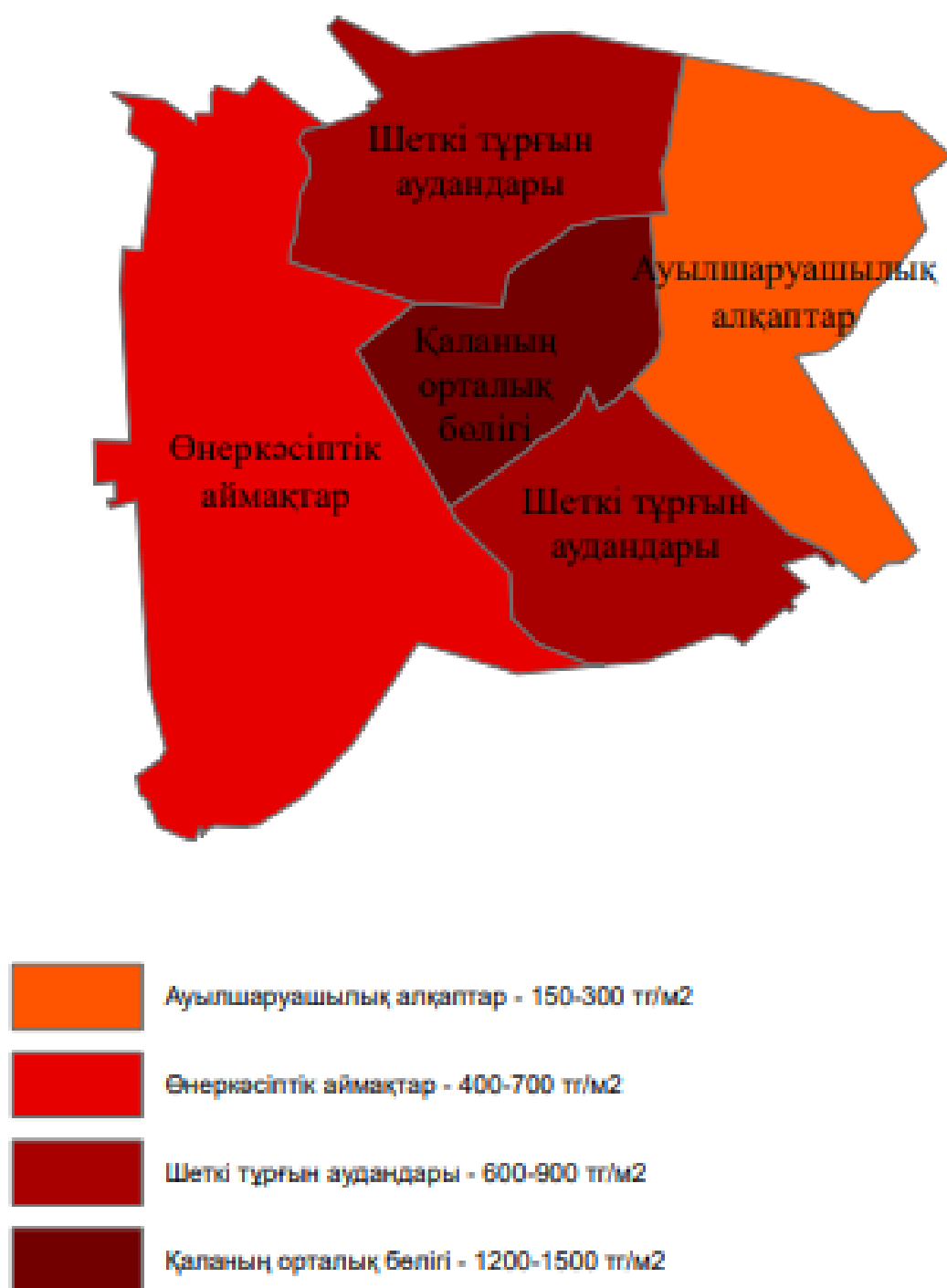
Қорыта айтқанда, Тараз қаласындағы жер учаскелерін түгендеу мен бағалау – жер ресурстарын тиімді басқарудың маңызды құралдарының бірі. Бұл жұмыстар жер қатынастарын ретке келтіруге, пайдаланылмай жатқан немесе мақсатсыз қолданылып жатқан учаскелерді анықтауға мүмкіндік береді. Жерді әділ бағалау оның нарықтық құнын анықтап, инвестициялық тартымдылығын арттырады. Сонымен қатар, жер қорын түгендеу салық базасын кеңейтіп, жергілікті бюджетті толықтыруға оң әсерін тигізеді. Жер ресурстарының ашықтығы мен нақтылығы қала инфрақұрылымын тиімді жоспарлауға жағдай жасайды. Алынған мәліметтер болашақта жерді тиімді пайдалану стратегиясын жасауға негіз болады. Демек, бұл шаралар Тараз қаласының тұрақты әлеуметтік-экономикалық дамуына ықпал етеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Тасанова Ж.Б. Жер ресурстарын басқару: Оқу құралы. – Алматы: Альманахъ, 2019. – 104 б.
- 2 Тілеугазин Т. Қазақстанда жерді бағалау: теориялық негіздері және тәжірибелік мәселелері. – Алматы: Satbayev University, 2019. 16 б.
- 3 Жетпісбаев Б.А. Жерді жылжымайтын мүлік ретінде қарастыру және оны бағалау мәселелері. – Алматы: Тұран университеті, 2020. 11 б.
- 4 Қуатбекова А. Қазақстандағы жерлерді кадастрлық бағалау контекстіндегі маңызды сәттер. – Алматы: Satbayev University, 2021. 213 б.
- 5 Жер телімдерін тіркеу және жерді есепке алу: Оқу құралы. – Алматы: 2018. 10 б.
- 6 Жерді пайдалануды жоспарлау: Курс лекций. – Қостанай: Қостанай мемлекеттік университеті, 2017. 119 б.
- 7 Жылжымайтын мүлікті бағалау объектісі ретінде түсіну: Лекция материалдары. – Өскемен: Шығыс Қазақстан техникалық университеті, 2019. 3б.
- 8 Жер ресурстарын басқару: Оқу құралы. – Астана: emedia, 2019. 97 б.
- 9 Жерді экономикалық бағалау әдістері және оның негізгі принциптері: Курстық жұмыс. – stud.kz, 2020ж.
- 10 Жерді бонитеттеу және оны бағалау: Курстық жұмыс. – stud.kz, 2019.
- 11 Жер қатынастарын мемлекеттік құқықтық реттеу механизмі: Лекция материалдары. – Алматы: Қазақ ұлттық университеті, 2018.
- 12 Жылжымайтын мүлікті адал алушылардың құқықтарын қорғау мәселелері: Ғылыми мақала. – Нұр-Сұлтан: Қазақстан Республикасы Ұлттық музейі, 2020.
- 14 Жер ресурстарын басқару: Оқу құралы. – Алматы: Альманахъ, 2019.
- 15 Жерді бағалау түсінігі, мақсаты, мазмұны және қолдануы: Дәріс материалдары. – Алматы: Satbayev University, 2019.
- 16 Сейфуллин Ж. Т. Қазақстанның жер кадастры. - Алматы: Экономика және АӨК ұйымдарының ҚазҒЗИ, 2010-225 ББ.
- 17 Қазақстан Республикасының Жер кодексі [Мәтін]. - Алматы: Заңгер баспасы, 2024. - 116 бет.
- 18 Жамбыл облысы Тараз қаласының Жұмаділ Ақылбеков 1-ші тұйық көшесі, №16 "А" үй-жайында орналасқан үй-жайларға (құрылыстар мен құрылыстарға) қызмет көрсету үшін Тілешова Күлсара Әбенқызына жеке меншік құқығын беру жөніндегі жер-кадастрлық іс.
- 19 Тараз қаласы бойынша жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына аймақтардың шекараларын және түзету коэффициенттерін бекіту туралы. Жамбыл облыстық мәслихатының 2011 жылғы 15 наурыздағы № 32-6 шешімі.
- 20 Акимов В.В. Кадастрлық қызмет технологиясы: Оқу құралы / Акимов В. В., Жұманазаров К. Б., Агибаев Ж. Е./ - Нұр-Сұлтан: "Мастер ПО" ЖШС 2021.

Тараз қаласының жылжымайтын мүлік құны картасы

Тараз қаласының жылжымайтын мүлік құны картасы



«Қ.И.СӨТБАЕВ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ

СЫН-ПІКІР

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрінің атауы)

Бақытжанқызы Ақтолқын
Жамбыл Жанеля
(аты, жөні тегі)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»
(БББ шифры, атауы)

Тақырыбы: «Тараз қаласындағы жер учаскелерін түгендеу және оларды бағалау»

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз 68 парақтан тұрады.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР

Бақытжанқызы Ақтолқын мен Жамбыл Жанеляның дипломдық жұмыстары өзектілігі жоғары, мазмұны терең зерттеуге арналған.

Тараз қаласында урбанизация мен экономикалық белсенділіктің өсуі жер ресурстарына деген сұранысты арттырып, олардың тиімді пайдаланылуын қамтамасыз етуге жаңа талаптар қояды. Қала аумағындағы жер учаскелерін түгендеу және бағалау жұмыстары жер ресурстарының нақты жағдайын анықтап, оларды тиімді басқару шешімдерін қабылдауға мүмкіндік береді. Сонымен қатар, бұл жұмыс қалалық кадастр деректерінің нақтылығын арттырып, жерге қатысты заңсыз иеленулердің алдын алуға септігін тигізеді.

Тараз қаласы бойынша жер учаскелерін түгендеу мен бағалау жұмыстарын жүргізе отырып, олардың пайдалану жағдайын, экономикалық құндылығын және басқару тетіктерін зерттеу.

Осы дипломдық жұмыс арқылы Тараз қаласындағы жер ресурстарының жағдайын жан-жақты бағалап, олардың тиімді әрі заңды негізде пайдаланылуына ықпал ететін ұсыныстар мен қорытындылар беріледі.

Жұмысты бағалау

Жоғарыда айтылғанды ескере отырып, Бақытжанқызы Ақтолқын мен Жамбыл Жанеляның дипломдық жұмыстары дипломдық жұмыстарды жазуға қойылатын талаптарды қанағаттандырады, мамандыққа сәйкес келеді және 97%-ға бағаланады, ал жұмыстың авторлары 6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін беруге лайық деп санаймын.

Пікір беруші: Қазақ ұлттық аграрлық
зерттеу университетінің
«Жер ресурстары және кадастр»
кафедрасының қауымдастырылған
профессоры, т.ғ.к.



Сарыбаев О.А.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Жамбыл Ж, Бақытжанқызы А

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ТАРАЗ қаласы ЖамбылЖ, БақытжанқызыА -2

Научный руководитель: Маржан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 1.6

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 15

Знаки из других алфавитов: 9

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Жамбыл Ж,Бақытжанқызы А

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: ТАРАЗ қаласы ЖамбылЖ,БақытжанқызыА -2

Научный руководитель: Маржан Нурпеисова

Коэффициент Подобия 1: 1.6

Коэффициент Подобия 2: 0

Микропробелы: 15

Знаки из здругих алфавитов: 9

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата 28.05.2022



Баймурзаев О,
проверяющий эксперт

О.А.Байқоңыров тындағы Тау-кен металлургия институты
«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасының 4-курс студенттері
Бахытжанқызы Ақтолқын мен Жамбыл Жанеляның
«Алматы қаласындағы жер учаскелерін түгендеу және оларды бағалау»
атты кешенді дипломдық жұмысына

ҒЫДЫМИ ЖЕТЕКШІНІҢ ШҚІРІ

Нарықтық қатынастардың қалыптасуына байланысты, бүгінгі таңда жер кадастрын жүргізу, жер учаскелерін қорғау және оларды тиімді ұйымдастыра білу маңызды мәселепрдің бірі болып тұр, себебі нарық жағдайында жалған монополиялар көбеюде. Ұсынылып отырған кешенді дипломдық жұмыстың нысаны – Алматы қаласындағы жер учаскелерін бағалау.

Осы бағытта орындалған кешенді дипломдық жұмыс кіріспеден, 3 тараудан, қорытындыдан, суреттер мен кестелерден және пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде Алматы қаласының орналасу орны, климаты жер бедері, әлеуметтік-экономикалық және саяси жағдайы баяндалған. Жер кадастрына байланысты негізгі заңнамалық актілер талданған, дүниежүзілік тәжірибе жұмыстарына сүйене отырып, жер учаскелерін бағалау үрдісі мәселелері қарастырылған.

Екінші бөлімінде қаладағы жер ресурстары және оны басқару органдары туралы және оны қорғау барысындағы заманауи технологиялардың мүмкіндіктері және бағдарламалардың ерекшеліктері жайлы толық мәлімет берілген.

Жұмыстың үшінші тарауында жер учаскелерін қорғау, тиімді пайдалануды ұйымдастыру және ресурстарға мониторинг жүргізу әдістері жайлы түсіндіріліп, жұмыс барысы мен аспаптары жазылған. Сонымен қатар, осы бөлімде студенттердің тікелей атқарған геодезиялық жұмыстары мен қолданған компьютерлік бағдарламалары жайлы баяндалған. Өйткені, заманауи аспаптарды қолдану, өнеркәсіміздің қай саласы болсын, оны цифрлы технологияға көшіру, бүгінгі күнгі «Цифрлы Қазақстан» бағдарламасын жүзеге асырудың бірден-бір жолы болып табылады.

Ақтолқын Бахытжанқызы мен Жанеля Жамбыл ҚазҰТУ-ға 2021-2022 оқу жылында түсіп, 4 жыл оқу барсында «өте жақсы» деген білім көрсетті және дипломдық жұмысын бекітілген тақырыбының мазмұны мен мемлекеттік стандартқа сай орындап шықты.

Дипломдық жобаны дайындау барысында ғылыми қордағы бар әдебиеттерді пайдаланып, геодезиялық аспаптар мен компьютерлік жаңа технологияларды қолданып, оларды игеріп, іс жүзінде пайдалана алатынын көрсете білді және келешекте де алған теориялық білімін өндірісте қызмет атқарып өзін көрсете білетініне сенімдімін.

Сондықтан, студенттер Ақтолқын Бахытжанқызы мен Жанеля Жамбыл екеуінің дипломдық жұмысын «өте жақсы» (98%) деп бағалаймын және 6В07304-«Геокеңістіктік цифрлы инженерия» (Кадастр) мамандығы бойынша бакалавр дәрежесін беруге әбден ылайықты деп есептеймін.

Жоба жетекшісі, т.ғ.д, профессор



М.Б.Нұрпейісова