СОГЛАСОВЫВАЮ:

Начальник управления
архитектуры и градостроительства
Павлодарской области,
руководитель экспертной
комиссии

_____ **КАБДУАЛИЕВ М.З.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

комплексной
градостроительной экспертизы

№ 308/428 от 13 август 2012 года

по проекту

«Схема развития и застройки
с. Песчаное Качирского района»

Заказчик:

ГУ «Отдел строительства,
архитектуры
и градостроительства
Качирского района»

Разработчик:
ТОО «ГидроЭнергоСервис»

Республика Казахстан
г.Павлодар

Цели градостроительного развития села

Разработка схемы развития села Песчаное призвана решить следующие задачи:

- упорядочить существующую архитектурно-планировочную структуру в гармоничной увязке со вновь проектируемой перспективной застройкой;
- обеспечить четкое функциональное зонирование проектируемой территории с выявлением: торгово-общественных, культурно-спортивных центров обслуживания, селитебных, коммунально-производственных, а также рекреационно-ландшафтных зон;
- выполнение транспортной схемы с дифференциацией улиц по категориям, с определением «красных линий».

В схеме развития произведено структурирование и картографическое закрепление следующих главных функциональных элементов населенных пунктов:

- общественный центр;
- сложившаяся застройка;
- новые жилые кварталы;
- природно-рекреационные территории.

Главной целью данного проекта является определение перспективного развития территории населенных пунктов, обеспечивающее создание благоприятной среды обитания человека. В соответствии с этой целью пространственная организация населенных пунктов призвана отвечать разносторонним требованиям:

- предоставление удобных площадок для жилья;
- транспортных и пешеходных связей;
- культурно-бытового обслуживания;
- отдыха и других функций.

Среда обитания людей также должна отвечать критериям экологической безопасности, быть эстетически привлекательной и комфортной, обеспечивать надежность, безопасность инженерной и транспортной инфраструктур.

Природно-климатические условия

Территория села Песчаное расположена в подзоне очень засушливых степей. Климат резко-континентальный с большими суточными и годовыми амплитудами колебания температуры воздуха.

Зима продолжительная, холодная с устойчивым снежным покровом, лето жаркое – короткое. Среднегодовое количество осадков около 300 мм.

Господствующие ветры: юго-западные, западного и южного направления.

Природно-климатические характеристики:

- строительно-климатическая зона – I;

- климатический район – IВ;

- расчетная температура наружного воздуха для наиболее холодных суток – минус 40°С;

- расчетная температура наружного воздуха для пятидневки – минус 37°С;

- нормативная глубина промерзания грунтов – 2,2м.

- грунтовые воды находятся на глубине 2,5 – 3,5 метра.

Современное состояние проектируемого района

Анализ существующего использования территории и характеристика сложившейся застройки

Жилой массив села Песчаное расположен в южной части Качирского района на расстоянии 90 км севернее от города Павлодар и 17 км от районного центра села Теренколь. Транспортная связь осуществляется с районным центром по автодороге Омск-Павлодар. Дороги населенного пункта частично асфальтированы.

Территория населенного пункта села Песчаное площадью 551 га по своему функциональному значению и характеру использования подразделяется на следующие основные зоны: селитебную и внеселитебную.

В селитебную зону входят: жилая застройка всех видов, две средние школы, дом культуры, сельская врачебная амбулатория, акимат, предприятия торговли.

Во внеселитебную зону включены земли, занятые Песчанским ремонтным заводом, машдворами, животноводческими и другими производственными постройками.

На территории поселка имеются участки малоэтажного строения. Существующая часть застройки носит квартальный характер.

На сегодняшний день в селе Песчаное проживает 2948 человек.

Анализ современного экономического состояния использования территории

В рамках стратегии территориального и экономического развития республики Казахстан разработана схема развития села Песчаное в рамках которого развивается строительство объектов жилья, социальной сферы, систем водоснабжения, электроснабжения и т.п.

Социально – экономические основы развития сел

Предлагаемая схема развития сельских населенных мест определяет основы, и принципы перспективного развития сел до 2035 года, вскрывает их потенциальные возможности, намечает приоритеты их дальнейшего территориального и социально-экономического развития.

Основные направления развития сел на перспективу определены с учетом их производственного и трудового потенциала, географического положения.

При ретроспективном анализе социально-демографических, экономических, инженерно-транспортных, инфраструктурных и других процессов, протекающих на рассматриваемых территориях, выявлено, что экономику сел затронул общий для всей республики экономический кризис.

Возникновение частной собственности в отраслях экономики на начальной стадии рыночных отношений привело к распаду основного звена предприятий сельского хозяйства советского времени – совхозов на более мелкие, маломощные частные крестьянские хозяйства, другие – значительно сократили объем производства, третьи – вообще прекратили свою деятельность.

В настоящее время сдерживающие экономическое развитие сел проблемы сводятся к следующим:

- замедленные темпы развития экономики;

- отсутствие у появившихся за переходный период многочисленных предприятий сельскохозяйственного профиля: крестьянских хозяйств, частных и индивидуальных предпринимателей и т. д. собственных средств на расширение и техническое перевооружение (на приобретение новых технических средств);

- физический и моральный износ имеющихся основных производственных фондов, техники и т. д.;

- сложность выживания в условиях конкуренции;

- слабый мониторинг конъюнктуры рынка товаров и услуг;

- недостаточное взаимодействие вновь возникших предпринимательских структур сельскохозяйственного профиля;

- ограниченность доступа сельских жителей, предпринимательских структур к кредитным ресурсам, обусловленная отсутствием ликвидного залогового имущества;

- отсутствие гарантированного рынка сбыта готовой сельскохозяйственной и другой продукции;

- низкий уровень благоустройства и инженерного обеспечения;

- сложная демографическая ситуация: миграция населения (особенно трудоспособной части населения - молодежи), безработица.

Несмотря на наличие проблем, и сдерживающих факторов в сельском хозяйстве республики в последние годы прослеживается значительный прогресс во многих аспектах экономического развития.

В сельском хозяйстве по стране наблюдается переход к рыночным отношениям, который характеризуется выходом из кризиса и стабильным ее

ростом. В экономике республики создается благоприятный инвестиционный климат.

Достигнутые масштабы в области экономики страны в последние годы и целенаправленная политика, которая ведется в этой отрасли, создают основу для всестороннего развития сел на будущее.

Кроме того, дальнейшему развитию сельских населенных мест могут способствовать такие положительные экономико-географические факторы:

- наличие благоприятных природно-климатических условий;

- наличие территорий, пригодных для развития сельскохозяйственной отрасли;

- удобные транспортные связи, наличие автомагистрали связывающей с райцентром и соседними населенными пунктами;

- имеющийся потенциальный резерв трудовых ресурсов;

- наличие на территории сел временно недействующих объектов и предприятий, которые можно возродить или территорию их рационально использовать для других целей.

Имеющиеся потенциальные возможности развития отраслей экономики дают основания предположить, что проектируемые сельские населенные пункты могут получать дальнейшее развитие как административные и культурные центры сельских округов.

Для проектируемых сельских населенных мест актуальной задачей является необходимость разработки новой градостроительной концепции, учитывающей изменения в социально – экономической и градостроительной политике общества.

Эти и многие другие возникшие на момент проектирования проблемы на перспективу предстоит решать в данном проекте схемы развития населенного пункта Песчаное Качирского района, Павлодарской области.

Стратегия градостроительной политики направлена на оценку потенциальных возможностей развития села и на формирование надежной инфраструктуры, от которых зависит решение социальных проблем.

Поставленные цели могут быть достижимы, так как они соизмерены с ресурсными возможностями сельского населения, которые специализируются в основном на растениеводство: на выращивание зерна, масличных, бахчевых и садово-ягодных культур и др., и на животноводство – на разведение овец и коз, КРС, лошадей и птицы, откорму скота.

Определенное место в проекте уделяется повышению уровня благосостояния, и жизни населения села.

Социально – экономическое развитие села должно сопровождаться такими программами, как:

- стимулирование экономической активности путем привлечения инвестиций;

- развитие среднего и малого бизнеса;

- создание современной инженерно – транспортной инфраструктуры села.

В методическом плане к разработке проекта развития сел в настоящее время предъявляются новые подходы:

- если раньше развитие сел базировалось на государственных народно – хозяйственных директивах, то сейчас социально – экономические обоснования опираются на внутренний потенциал развития населенного пункта и его использования в интересах жителей;

- социально – экономическое развитие сел направлено на создание для настоящего и будущего поколения населения безопасной, благоприятной для жизнедеятельности среды обитания;

- радикально изменился подход к развитию жилых территорий и к жилищному строительству: ввод нового жилья в квадратных метрах перестал быть основным показателем. Приоритетными увеличению средней обеспеченности населения жильем становятся: комплектность,

качество и разнообразие жилой среды, социальные гарантии в жилищной сфере, снос ветхого жилья, комплексное благоустройство, капитальный ремонт и реконструкция существующей застройки;

- радикально меняется представление о роли инфраструктуры. В перспективе транспортная, инженерная, социальная инфраструктуры становятся главным ресурсом развития населенного пункта.

Особое место в проекте принадлежит общественным пространствам – пешеходным зонам, улицам, озелененным территориям, парково-развлекательным и спортивным территориям и т. д. Эти компоненты наравне с транспортными системами становятся составляющей понятия «комфортная среда обитания».

Основное внимание придается организации среды обитания – сохранению и совершенствованию природно-ландшафтных основ территориально-планировочной структуры сел.

Формирование планировочной структуры сел в перспективе ориентировано на активное развитие с учетом природных особенностей и территориальных возможностей. Проектом предусматривается создание новых кварталов жилищного строительства, парковых, спортивных и развлекательных зон, строительство общественных центров. И, наконец, улучшение состояния социальной инфраструктуры села, в особенности систем образования, здравоохранения, культуры и бытового обслуживания. Причем важнейшей задачей здесь является обеспечение повышения качества жизни сельского населения, переориентация социальной сферы на нужды всего населения села.

В этих направлениях строятся решения по развитию сел на ближайшую перспективу.

Проект охватывает период в 20 – 25 лет.

Основные проблемы, которые рассматриваются при разработке проекта схем развития:

- правильное определение масштабов и направления развития сел;

- увеличение площади земель, необходимых для развития сел;

- изменение структуры жилищного строительства, направленного в основном на индивидуальную малоэтажную застройку;

- реконструкция и строительство инженерных сооружений и коммуникаций;

- нормализация экологической ситуации.

На базе социально-экономической и демографической оценки произведено определение параметров перспективного прогноза численности населения, важного показателя в определении масштабов развития сел.

В составе проекта отражены следующие моменты:

- направление и территориальные возможности села;

- предложения по установлению черты населенного пункта;

- предложения по выявлению и определению территорий резерва для развития села;

- формирование пространственной концепции на основе индивидуальных и природных аспектов, своеобразия ландшафтной структуры территории;

- формирование открытой планировочной структуры, представляющей возможность свободного развития основных функциональных зон;

- предложения по формированию системы озеленения и благоустройству территории;

- принципиальные направления развития транспорта и улично-дорожной сети;

- предложения по развитию инженерной инфраструктуры;

- улучшение экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки.

Прогноз численности населения

Анализ современной демографической ситуации в населенных пунктах показал, что происходящие в последние годы социально – экономические преобразования привели к позитивным изменениям в сторону улучшения демографической обстановки.

Основными причинами улучшения являются:

- увеличение рождаемости;

- стабильная тенденция увеличения естественного прироста;

- положительные изменения в полововозрастной структуре за счет сокращения разрыва удельных показателей мужского и женского населения;

- сохранение и увеличение удельного веса коренного населения;

- сокращение темпов безработицы.

Направленность экономической политики в последние годы приводит к эффективному решению демографических проблем, такая тенденция прослеживается и на перспективу.

Демографическая политика в проекте схемы развития направлена на прогнозирование численности населения и создания градостроительного организма, где человеческий потенциал является одним из основных факторов, предопределяющих прогресс и устойчивое развитие сел.

В дальнейшем, по мере экономической стабилизации и предполагаемого роста экономики и улучшения жизненного уровня населения, будет происходить повышение рождаемости.

С реализацией реформ в здравоохранении естественная убыль населения будет снижаться в связи с сокращением младенческой и материнской смертности и увеличением продолжительности жизни населения.

При стабильной обстановке и с учетом развития здравоохранения при проведении реформ в жизнь, соотношение мужского и женского населения будет практически сбалансировано, вследствие чего в прогнозном периоде с изменением социально – экономических условий жизни предполагается благоприятная ситуация в семейных отношениях.

На перспективу одним из основных факторов, предопределяющих прогресс и устойчивое развитие населенных пунктов, является человеческий потенциал, превосходящий по значимости материальные и природные ресурсы.

В схеме развития прогнозная численность населения села определена в соответствии с учетом происходящих и прогнозируемых демографических процессов, естественного прироста – разности между численностью новорожденных и численностью умерших.

На основе ретроспективного анализа динамики естественного прироста населения села и предполагаемого изменения его в будущем, определена прогнозная численность населения.

В настоящее время в селе Песчаное проживает 2948 человек.

Прогнозная численность населения села Песчаное определена по естественному приросту в следующих параметрах:

на 2030 год – 2773 чел.

на 2035 год – 2731 чел.

В увеличении численности населения на перспективу главенствующая роль отводится естественному приросту населения при одновременном сохранении отрицательного миграционного сальдо.

Показатели численности населения представлены в таблице 1

Наименование показателей	2011г. (исходный год), чел.	2030г., чел.	2035г., чел.
1	2	3	4
Численность населения, рассчитанная по естественному приросту	2948	2773	2731

Таблица 1. Показатели численности населения

Планируемая организация территории

Технико-экономические показатели

1 Площадь в черте населенного пункта Песчаное – 551 га, в том числе:

- Общая площадь застроенной территории – 486,5 га;

- Общая площадь проектируемой застройки – 64,5 га.

Технико-экономические показатели при дальнейшем конкретном проектировании территории сел могут уточняться, однако, это принципиально не повлияет на стратегию развития села в целом.

Архитектурно-планировочное решение

В основу разработки схемы развития села Песчаное заложены следующие принципы:

- формирование единой взаимосвязанной и удобной транспортной сети улиц и дорог, а также пешеходных путей, связывающих территорию всего села;

- максимальное сохранение существующей застройки;

- единая система озеленения, включая участки школ и детских садов;

- удобное зонирование территории с взаимоувязанным расположением отдельных объектов, рациональное размещение административно – общественных зданий и сооружений, объектов соцкультбыта, здравоохранения и спорта;

- размещение объектов коммунально – складского назначения в соответствии с розой ветров и на отведенной для этой цели территории;

- создание санитарно – защитных полос, как средства защиты от ветров, вредного воздействия транзитных автомобильной и железной дорог;

- формирование новых планировочных кварталов из новых типов жилых домов с участками;

- наличие удобной транспортной связи с близлежащими населенными пунктами.

При разработке перспективной планировочной структуры жилого поселения учитывались все раннее выделенные территории.

Планировочная структура, учитывая резкоконтинентальность местного климата, активный ветровой режим, предлагается компактной формы с разбивкой территории на жилые кварталы.

Основные объекты обслуживания расположены в центре поселка. От него исходят ветки – улицы районного и местного значения.

Главной осью является улица районного значения, которая разрезает территорию жилой застройки. Вдоль этой оси располагаются основные объекты администрации и обслуживания населения.

Основным элементом застройки села Песчаное является индивидуальный жилой дом усадебного типа с участком площадью в среднем от 20 до 25 соток.

В основу планировочной структуры положен принцип комплексного решения вопросов транспортной организации, культурно-бытового обслуживания, архитектурно-пространственной композиции жилой застройки, совместной увязки с природной средой.

В архитектурно-планировочной структуре проектируемого района на контрасте прямолинейной сетки кварталов предлагается размещение парковой зоны с живописными парками в центральной части села.

К живописной центральной парковой зоне примыкают территории предприятий общего пользования, объектов обслуживания и частично жилой застройки. Эти территории можно рассматривать как открытые зеленые пространства для жителей данного поселения.

Концепция экономического развития, функциональное зонирование

Концепция экономического развития села Песчаное, разрабатывалась с целью определения направлений хозяйственно-экономического и территориально-функционального развития поселка, исходя из комплексного анализа условий для строительства и ресурсного потенциала.

Условно территория села делится на следующие функциональные зоны: жилая, общественная, культурно-бытовая и производственная.

Селитебная зона поделена на правильные, преимущественно прямоугольной, формы кварталы. Проектируемая жилая застройка представлена домами усадебного

типа в основном одноэтажными, со средним размером дома 150кв. метров общей площади.

Расчет населения произведен исходя из среднего размера семьи 4 человека. Средняя жилищная обеспеченность в усадебной застройке составит 37,5кв. метра общей площади на человека.

Учреждения и предприятия обслуживания

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен согласно нормам СНиП РК 3.01-01-2008* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов».

Из учреждений и предприятий обслуживания в данном районе предусматривается размещение административно-общественных учреждений, культурно-досуговых учреждений, школьных и дошкольных учебных заведений, физкультурно-спортивных сооружений, предприятий торговли и общественного питания и транспортных предприятий и сооружений.

Остальные объекты обслуживания периодического пользования будут располагаться в зданиях обособлено, и объекты повседневного пользования на участках в жилых кварталах (магазины, и др.).

За пределами территории села проектом предусматривается размещение следующих объектов:

- территория свалки твердых бытовых отходов
- территория скотомогильника

Результаты экспертизы

В соответствии с Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июня 2001 года № 242-Н ЗРК проект схемы развития и застройки села Песчаное Качирского района прошёл комплексную градостроительную экспертизу на соответствие действующим законодательным и нормативным актам Реслублики Казахстан.

Комплексная градостроительная экспертиза рекомендует в целях комплексного развития территории села Песчаное Качирского района Павлодарской области, а также планирования природоохранной деятельности и улучшения экологической ситуации на территории села выполнить разработку:

- нового топографического материала М 1:25 000, М 1:10 000, М 1:2 000;
- отраслевых схем санитарно-гигиенического обеспечения территории села;
- градостроительного кадастра.

ВЫВОД:

Проект «Схема развития и застройки села Песчаное Качирского района» рекомендуется к утверждению в установленном порядке с основными технико-экономическими показателями, согласно приложению.

Начальник производственно
-экономического отдела А. Аубакиров

Начальник отдела
государственного градостроительного кадастра Б. Амренов

и.о. начальника отдела планировки
и застройки территории Б. Жанабаев

ВЫВОД:

Проект «Схема развития и застройки села Песчаное Качирского района» рекомендуется к утверждению в установленном порядке с основными технико-экономическими показателями, согласно приложению.

Начальник производственно
-экономического отдела — А. Аубакиров

Начальник отдела
государственного градостроительного кадастра — Б. Амренов

и.о. начальника отдела планировки
и застройки территории — Б..Жанабаев