МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬКОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

КАЗАХСКИЙ АГРОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ. С.СЕЙФУЛЛИНА

Гаркушина В. В.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПЛАНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Утверждено Ученым советом университета
в качестве учебного пособия

Нур-Султан 2020

УДК338

ББК 65.23

Гаркушина В.В.

Управление недвижимостью и планирование территорий: учебное пособие.- Нур-Султан: Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, 2020.- 80с.

ISBN _____

Рецензенты: Тарасов А.С., д.э.н., гл. науч. сотрудник ВНИИЭиН - филиала ФГБНУ ФРАНЦ

Крыкбаев Ж.К., к.э.н., профессор кафедры землеустройства и геодезии Казахского агротехнического университета им. С. Сейфуллина

В учебном пособии изучен круг вопросов, касающихся управления недвижимостью и развитием территорий. Рассмотрены действующие документы стратегического и территориального планирования, определены формы взаимодействия государственного планирования и градостроительного планирования развития и застройки территорий.

Настоящее издание может быть рекомендовано для руководителей и специалистов в области земельного кадастра и оценки, а также магистрантов высших учебных заведений по специальностям магистратуры: М128 Кадастр и М077 Оценка.

ISBN

© Гаркушина В.В., 2020.

© КазАТУ им. С. Сейфуллина, 2020.

Оглавление

Введение 5
1 Основы территориального планирования 7
1.1 Понятие планирования территорий 7
1.2 Система административно-территориального устройства Республики Казахстан 10
1.3 Система работ по планированию территорий 11
Контрольные вопросы 14
2 Методологические основы территориального планирования 15
2.1 Цель и задачи градостроительного территориального планирования 15
2.2 Классификация объектов планирования 17
2.3 Комплексная оценка территорий 18
2.4 Зонирование при территориальном планировании 19
Контрольные вопросы 22
3 Содержание схем и проектов территориального планирования 23
3.1 Генеральная схема организации территории Республики Казахстан 23
3.2 Отраслевые схемы 33
3.3 Межрегиональные схемы территориального развития 37
3.4 Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионов 39
3.5 Генеральные планы городских и сельских населенных пунктов 40
3.6 Схема землеустройства как часть схемы территориального планирования 46
Контрольные вопросы 53
4 Стратегическое территориальное планирование 54
4.1 Понятие стратегического планирования 54
4.2 Система государственного планирования Казахстана 55
4.3 Документы системы государственного (стратегического) планирования 57
Контрольные вопросы 60
5 Взаимосвязь стратегического и градостроительного планирования 61
5.1 Стратегическое и территориальное планирование 61
5.2 Место схем и проектов территориального планирования 62
5.3 Связь территориального планирования со стратегическим планированием 64
5.4 Связь территориального планирования со схемами 65

землеустройства
Контрольные вопросы 67
6 Организация проектирования, экспертиза, согласование и утверждение проектной документации 68
6.1 Организация проектирования 68
6.2 Состав проектных материалов 72
6.3 Согласование и утверждение проектной документации 76
Контрольные вопросы 77
Список использованной литературы **78**

Введение

Современное развитие Казахстана выводит на первый план необходимость и возможность:

введение новой системы стратегического и территориального планирования в условиях рыночной экономики и мировой конкуренции;

пересмотра роли государства в развитии страны внутри страны и за рубежом;

взаимосвязи государственного и территориального планирования.

В Казахстане осуществляется стройная система государственного планирования иными словами порядок стратегического планирования.

Государственное (стратегическое) планирование включает деятельность органов государственной власти и других участников процесса развития страны, направленную на повышение уровня социально-экономического развития Республики Казахстан, рост благосостояния народа и обеспечение безопасности страны.

В состав документов государственного планирования включены документы:

Стратегия развития Казахстана до 2050 года;

Стратегический план развития Республики Казахстан до 10 лет;

Прогнозная схема территориально-пространственного развития страны и другие документы [8].

Система планирования территории как ее устройство и размещение отдельных материальных объектов выполняется в системе документов градостроительного территориального планирования. Это система сопровождается разработкой документов архитектурно-планировочного профиля таких как:

Генеральная схема организации территории Республики Казахстан;

Межрегиональная схема территориального развития областей, группы областей и административных районов;

Комплексная схема градостроительного планирования областей и районов;

Генеральный план городских и сельских населенных пунктов;

Проекты застройки и других документов[1].

Схемы и проекты городского планирования содержат проектные предложения, Документы могут реализоваться путем полного или частичного включения в стратегический территориальный план.

Между схемами и проектами градостроительной планировки как видами проектных работ и стратегическим планированием существует принципиальная, качественная разница.

Основу учебного пособия составило изучение опыта стратегического планирования и планирования территорий, согласования их решений и документов.

Эта задача и определила содержание и структуру работы. Основное внимание в ней сосредоточено на таких проблемах:

основы территориального планирования;

документы территориального планирования;

стратегическое планирование и планирование территории;

взаимосвязь схем и проектов территориального планирования со стратегическим планированием;

содержание схем и проектов территориального планирования;

организация проектирования, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации.

Цель подготовки магистранта - ознакомить будущего специалиста с теоретическими основами территориального планирования, основными проблемами регионального управления, подготовить к применению современных методов территориального планирования.

Изучив материал пособия, магистрант должен:

знать

основные принципы стратегического и территориального планирования;

условия осуществления стратегического и территориального планирования;

особенности системы стратегического и территориального планирования в Казахстане;

уметь

разбираться в региональных процессах и их социально-экономических факторах и последствиях;

сопоставлять между собой основные экономико-статистические показатели и планировать управленческие решения;

владеть

информацией о современном состоянии научных и практических документов в области стратегического и территориального планирования;

навыками работы с нормативными правовыми актами в области территориального планирования;

навыками разработки планов развития территорий;

навыками оценки экономических и социальных условий осуществления государственных целевых программ;

навыками сбора, анализа и обработки исходной информации и статистических данных, необходимых для расчета социально-экономических показателей, градостроительных регламентов; структуру, тенденции развития региональных производственных и социальных систем управления в современном Казахстане.

1 Основы территориального планирования

1.1 Понятие планирования территорий

Планирование на всех таксономических уровнях на микро-, мезо- и микро- территориальных уровнях подразумевает фактор территориального развития. Понятие «территории» непосредственно связано с понятиями «размещение», «пространство». Понятие «размещение» приобретает все большую значимость как конкурентоспособность. Этот термин «размещение» принимает значение как результат действия, принятого решения.

Термин «пространство» подразумевается более широким по содержанию чем территория. Он включает не только территорию, но и воздушное пространство. Но он обычно не используется в определении перспектив развития материальных объектов в социально-экономическом или экономическом смысле.

Сочетание понятий «территориальное развитие» предполагает преобразование территории. Под развитием понимается изменение экономики и социальных условий жизни населения в сторону улучшения. Оно характеризуется системой разнообразных показателей. Планирование нацелено на определение перспектив развития. Отличия планирования от территориального развития:

планирование может быть узким (отраслевое, бюджетное и другое). Территориальное развитие включает сочетание совокупность всех объектов хозяйствования, населения и т.д. на определенной территории;

территориальное планирование сложнее в силу своей многоплановости;

территориальное планирование включает систему многообразных планов;

территориальное планирование обосновывается путем оценки всех ресурсов;

территориальное планирование, как правило, проводится применительно к таксономическим единицам, то есть на территории объекта;

зонирование территории является обязательным условием территориального планирования (любой регион является частью территории более высокого уровня) и поэтому носит сквозной характер;

развитие территории обусловлено многочисленными внешними связями.

Поэтому необходим учет факторов внешней среды.

Определение территориального планирования изучают многие ученые.

В зарубежной литературе применяют термин «пространственное планирование», в России «территориальное планирование», в

Казахстане под этим термином понимают как «территориальное планирование», так и «градостроительное планирование развития и застройки территорий»[1].

Территориальное планирование – это комплекс мероприятий, связанный с размещением по регионам населения, разных видов деятельности и объектов на территориях разного масштаба от страны в целом, областей, административных районов до населенных пунктов.

В Казахстане разработана четкая система работ территориального планирования. Все виды работ выполняются последовательно, причем на территориальные объекты различных рангов и в разных масштабах. Схемы и проекты акцентированы на характер и детальность принимаемых решений, а также способам, по которым происходит реализация проектных решений.

Территориальное планирование – упорядочение развития территорий, путем принятия разработанных функциональных зон, установления градостроительных регламентов для них, планируемого размещения производительных сил, зон с специальными условиями использования.

Закономерности территориального планирования представлены в документах территориального планирования, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения учета интересов населения и государства.

Территориальное планирование обосновывает необходимость и включает следующие положения.

Уточнение и изменение границ административно-территориальных единиц территории РК.

Прогнозирование социально-экономического и территориального развития.

Определение перспектив развития и размещения материальных объектов и населения.

Охрана природы и объектов культурно-исторического и природного характера.

Принципы планирования территорий:

определение путей развития общества, обеспечение социальной стабильности в обществе;

взаимная соподчиненность документов разного территориального уровня;

учет внешних и внутренних факторов, определяющих конкурентные преимущества и ограничения социально-экономического и пространственного развития территорий.

Задачи территориального планирования:

сочетание оптимального развития народного хозяйства отдельных областей и регионов для повышения уровня жизни народа и сохранения природного потенциала;

обоснование зонирования территории, и Определение режимов использования территории по совокупности информации;

уточнения статуса территорий ориентируясь на комплекс социально-экономических, природных специфических факторов;

обеспечение надежности для выполнения компетенций органов всех ветвей власти;

создание условий для повышения инвестиционной и конкурентоспособности привлекательности региона;

совершенствование воспроизводства жилищного и промышленного производства, стимулирование деловой активности;

развитие транспортной и инженерной инфраструктуры;

развитие социальной инфраструктуры территории;

обеспечение конституционных прав населения и организаций.

Основой для разработки документов территориального планирования считаются;

инновационные стратегии отраслевых программ отраслей народного хозяйства;

национальные программы;

международные договора и программы;

планы развития регионов;

решения государственных органов.

Основными объектами для разработки схем и проектов в соответствии с нормативными документами являются страна в целом, области, административные сельские районы, административные районы в городах, земельные участки. Кроме того предусматривается составление схем территориального планирования на крупные регионы в несколько областей, имеющих общую хозяйственную специализацию и единую систему расселения населения[2].

Документы планирования территорий имеют характер кадастрового и оценочного направления, и, как правило, ведутся на базе геоинформационных технологий.

Схемы и проекты территориального планирования показывают направления развития пространственной организации страны и регионов. Реализацию перспектив развития определенных проектных решений в нескольких вариантах. Система работ по территориальному планированию нацелена на то, чтобы охватить схемами и проектами всю территорию страны, отдельные регионы (области, группы областей, административные районы, населенные пункты и их отдельные части) на основании которых должны решаться политические, экономические, технические, социальные, экологические проблемы, прежде всего, при размещении новостроек.

Схемы и проекты планирования территорий требуют периодическую корректировку из-за того, что информация о состоянии и просматриваемых перспективах развития регионов постоянно обновляется. В зависимости от масштабов и характера инвестиций, а также степени старения информации меняются сроки этой корректировки.

Схемы и проекты градостроительного планирования и застройки территории определяют места размещения крупного производственного строительства и одновременно выбор в этих целях конкретных частей территории, выбранных городов и площадок. Объектами таких схем и проектов могут быть:

области или несколько областей, объединенных одной проблемой, подлежащей решению;

области или административные районы;

города и поселки;

крупные площадки, пригодные для размещения строительства;

массивы земель, подходящие для сельскохозяйственного освоения.

В настоящее время система работ по составлению схем и проектов территориального планирования предполагает составлению их для сплошного охвата территории страны.

1.2 Система административно-территориального устройства Республики Казахстан

Административно-территориальные единицы: село, поселок, сельский округ, район в городе, город, район, область составляют систему административно-территориального устройства Республики Казахстан [3].

Территориальное деление страны на административные единицы формировалось длительный период и объясняется влиянием природных, политических, экономических, этнических, национальных и других факторо. Территория страны разделена на 14 областей, 183 административных района, из которых 20 в городах. В Казахстане 87 городов, 30 поселков и 6454 сельских населенных пунктов.

Единицы административно-территориального деления Казахстана считаются область, район и сельский округ.

В Республике Казахстан территориальными единицами для осуществления государственного управления используются понятия: регионы и населенные пункты.

Регион - это определенная доля территории республики, состоящая из несколько населенных пунктов, образуемая для управляемая[3].

Населенный пункт - это часть компактно заселенной территории республики с количеством населения более 50 человек,

характеризующаяся общностью хозяйственной деятельности и законодательным порядком [3].

В Республики Казахстан законом выделены городские и сельские населенные пункты[3].

Городские населенные пункты: это города республиканского, областного и районного значения, поселки. Все остальные населенные пункты - сельские.

Населенные пункты отличаются архитектурно-планировочной структурой, включающей административные городские районы. микрорайоны, кварталы, площади, проспекты, улицы, парки, и другие элементы территориального деления.

Города и другие населенные пункты подразделяются на города республиканского значения, города областного и районного значения.

1.3 Система работ по планированию территорий

К настоящему времени в Казахстане в результате развития в рыночных условиях разработан стройный и обоснованных состав теоретических и проектных положений по планированию территорий.

Система научно-проектных работ по градостроительству и важнейшие задачи разработки основных градостроительных документов различного территориального уровня приведены в таблице 1.

В систему работ по территориальному планированию в Казахстане входят:

«Генеральная схема организации территории Республики Казахстан (Генсхема);

Межрегиональные схемы территориального развития;

Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионов;

Генеральные планы населенных пунктов;

Проекты планировки;

Проекты застройки»[1].

На макротерриториальном уровне (государство, крупные ее регионы) эту систему представляют Генеральная схема организации территории РК и Межрегиональные схемы территориального развития.

В документах территориального планирования первого уровня отражаются концептуальные стратегии пространственного развития Республики Казахстан и регионов. Эти схемы имеют комплексную направленность и содержат предложения по территориальному развитию. Они включают разработку предложений:

перспективы развития расселения населения;

рациональная административно-территориальная структура страны и крупных регионов;

Таблица 1 - Содержание и основные задачи схем и проектов территориального планирования в зависимости от уровня планирования

Уровень	Наименование работ	Масштаб основных графических материалов	Основные задачи
1 уровень Макротерриториальный	**Генеральная схема организации территории РК**		Пространственное развитие Республики Казахстан и регионов
	Межрегиональные схемы территориального развития	1:1000000 - 1:300000	Прогноз социально-экономического и территориального развития региона, конкретизацию положений Генеральной схемы
	Комплексные схемы градостроительного планирования территорий областей	1:300000 - 1:100000	Прогнозирование социально-экономического развития территории
2 уровень Мезотерриториальный	**Комплексные схемы (проекты) градостроительного планирования территорий районов**	1:100000 - 1:25000.	Прогнозирование социально-экономического развития территории
	Проекты планировки территорий пригородных зон	1:100000 - 1:25000	Гармонизация развития единого хозяйственно-экономического и градостроительного комплекса его пригородной зоны
3 уровень Микротерриториальный	**Генеральные планы городских и сельских населенных пунктов**	1:10000-1:2000.	Долгосрочная перспектива территориального развития города
	Проекты границ (черты) населенных пунктов	1:10000 1:25000	Расчет площадей и границ территории населенных пунктов, выноса и закрепления их на местности

Продолжение таблицы 1

	Проекты планировки детальной планировки (частей городов)	1:10000 1:25000	Основные направления планировочной организации территории
	Проекты застройки	1:5000	Проекты освоения земельного участка

социальное и хозяйственное развитие;

зонирование территорий;

оздоровление экологической обстановки;

развитие коммуникационной инфраструктуры.

На мезотерриториальном уровне (второй уровень) градостроительное проектирование представлено Комплексными схемами (проектами) градостроительного планирования территорий районов и Проектами установления границ и проектами планировки территорий пригородных зон**.**

На микротерриториальном, локальном уровне (города, поселки и сельские населенные пункты) составляют генеральные планы городов и сельских населенных пунктов, проекты детальной планировки частей городов и других населенных пунктов (проекты застройки жилых районов, центров городов, проекты застройки жилых микрорайонов и др.).

Система научно-проектных работ по территориальному (градостроительному) планированию отличается структурированием по региональному уровню и идентичностью характеристик каждого региона. Разработка всех схем и проектов имеют общую целевую направленность. Задачи всех схем и проектов включают определенную специфику в зависимости от размера территории и состава проектных материалов.

Разработанная градостроительная документация Генсхемы выполняется в системе государственного градостроительного кадастра, в электронном виде с применением ГИС.

Предложения по территориальному развитию составляются на ближайшие несколько лет и на перспективу на 20 лет.

При организации проектирования Основные положения Генсхемы подлежат опубликованию в официальном печатном издании и информационной системе общего пользования уведомление и должно

быть обеспечено участие граждан и их объединений в ее обсуждении путем проведения публичных слушаний.

Генсхема подлежит:

государственной или комплексной экспертизе;

публичному обсуждению;

рассмотрению и согласованию проектных решений[3].

Документами второго (регионального) уровня являются Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионов (области или какой-либо её части). Они разрабатываются на административные единицы регионального уровня, их содержание и состав, аналогичны Генеральной схемы, но с большей детализацией и определяют перспективную пространственную организацию развития регионов.

Документы схем содержат объемные текстовые материалы и большое количества различного картографического обеспечения принятых планировочных решений и карты.

Процедура прохождения обсуждения, согласования и утверждения схем аналогична процессу Генсхемы.

Задача Генеральных планов населенных пунктов – разработать их планировочную структуру на перспективу.

Контрольные вопросы

1.Приведите понятие «территориального планирования»

2.В чем заключаются цели и задачи территориального планирования?

3.Что такое регион?

4.Какие выделяют уровни планирования при градостроительном планировании?

2 Методологические основы территориального планирования

2.1 Основные положения

Основные содержание вопросов, разрабатываемых в схемах и проектах устройства территорий:

анализ территории и потенциала ресурсно-градостроительного развития экономики регионов;

зонирование территории по уровню хозяйственного освоения и другим показателям;

сочетание интересов промышленного освоения, сельскохозяйственной и природоохранной деятельности для обеспечения устойчивого развития территории;

определение прогноза и направлений развития территории;

рациональное использование природного потенциала и охраны окружающей среды;

обоснование вариантов развития территории;

развитие социального и культурно-бытового обслуживания населения в системе реализации перспективной системы расселения;

совершенствование производственной, транспортной и инженерной коммуникационных систем (Таблица 2).

Таблица 2 - Содержание вопросов схем и проектов территориального планирования

Основные содержание вопросов, разрабатываемых в схемах и проектах устройства территорий:	Анализ территории и потенциала ресурсно-градостроительного развития экономики регионов;
	Зонирование территории и разработка регламентов градостроительного регулирования
	Сочетание интересов промышленного освоения, сельскохозяйственной и природоохранной деятельности для обеспечения устойчивого развития территории
	Определение прогноза и направлений развития территории
	Рациональное использование природного потенциала и охраны окружающей среды
	Обоснование вариантов развития территории
	Совершенствование развития социальной инфраструктуры
	Развитие и реконструкция инфраструктуры (транспортной и инженерной, производственной)

Содержание схем территориального планирования определяют:

перспективы развития экономики Казахстана;

конкурентоспособность как основной и необходимый элемент развития страны в современном мировом экономическом пространстве;

поставленная глобальная цель - вхождение в 30-ку наиболее развитых стран;

особенности развития экономии отдельных регионов;

природно-экономические, социально-демографические, природно-экологические и другие условия;

различная инвестиционная привлекательностью регионов.

Общее содержание работ по устройству территории представлено в таблице 3.

Таблица 3 - Содержание работ по разработке схемы (проекта) территориального планирования

Части (этапы) работ	Содержание работ	Проектные материалы
1Исходная информация опорного плана территории региона в электронном виде	Сбор, систематизация и анализ исходных данных. Подготовка электронной версии карты региона	Опорный план территории
2.Анализ существующего положения и комплексного развития региона	Комплексная градостроительная оценка территории региона (существующее положение)	Схемы: использования территории региона; территориальное функциональное зонирование; инфраструктура (транспортная, инженерная); оптимальная сеть расселения населения; состояние изученности историко-культурного наследия; экологическая основа
3.Территориальное развитие региона	Задачи территориального планирования и этапов их реализации. Определение основных направлений развития территории региона	Предлагаемые схемы территориального планирования: размещения объектов капитального строительства; устройство и планировочная организация территории; ограничений при происхождении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
4. Территориальное планирование региона	Подготовка и утверждение документов соответствующего ранга	Подготовленные документы, в том числе основная часть, включающая текстовые и графические материалы

Предлагается разделить содержание схемы территориального планирования на четыре части;

1.Подготовительный этап – подготовка необходимого материала и составление опорного плана для проектирования;

2.Второй этап – аналитический, заключающийся в анализе и комплексной оценки градостроительного состояния региона, составлении схем, необходимых для проектирования (функциональное планирование территории региона, разработка системы расселения, историко-культурного и природно-экологического каркасов);

3.Предложения по устройству территории, размещению производительных сил и расселению;

4.Четвертый этап – принятые решения по градостроительному планировочному устройству территории региона.

Территориальное планирование отличается выраженным географическим характером. Поэтому при проведении всех работ при составлении схем и проектов устройства территорий следует определять конкретное точное местоположение на местности, границы размещения объектов.

2.2 Классификация объектов планирования

Правительством Республики Казахстан при разработке прохождения процесса пространственной организации территории страны осуществляется дифференциация объектов различного значения.

В рекомендации по разработке генеральной схемы организации территории Республики Казахстан предлагается следующий принцип классификации объектов различных значений, основанных на определении и сочетании трех функционально-составляющих факторов:

политико-административный;

технологический;

социальный. [6]

«Выделяются следующие три группы объектов:

первая группа объектов - это объекты республиканского значения, Документы не являются линейными объектами инфраструктурного обеспечения и связаны с использованием атомной энергии, обороной и безопасностью, космической деятельностью, обеспечением статуса и защиты Государственной границы Республики Казахстан, а также другие объекты стратегического характера, предназначенные для обеспечения благополучного функционирования страны;

вторая группа объектов - это объекты республиканского и местного значений, Документы являются линейными объектами инфраструктурного обеспечения, предназначенными для обеспечения

благополучного функционирования всех других объектов недвижимости;

третья группа объектов - это объекты республиканского и местного значений, Документы не связаны с государственной безопасностью, обороной и другими республиканскими нуждами стратегического характера и не являются линейными объектами инфраструктурного обеспечения.

Функционально-составляющим фактором первой группы объектов является политико-административная составляющая, относящаяся к уровню объектов республиканского значения, строительство которых осуществляется из средств республиканского бюджета. Применительно ко второй и третьей группам объектов приоритетной является взаимосвязь технологической и бюджетной составляющих.

Под данной взаимосвязью следует понимать технологические характеристики определенных объектов (например, показатели их мощности, пропускной способности), увязанные с объемом их нагрузок на бюджет и компетенции соответствующих уровней исполнительных органов нести эту бюджетную нагрузку, для обеспечения строительства соответствующих объектов.

Классификация значений объектов (республиканского или местного значений) напрямую связывается с конкретными исполнительными органами, несущими бюджетную ответственность в соответствии с их компетенцией за строительство объектов в зависимости от технологических характеристик»[6].

2.3 Комплексная оценка территорий

В составе комплексной оценки территорий при составлении Генеральной схемы организации территории Республики Казахстан проводится:

функциональное зонирование территории;

разработка отраслевых программ развития отдельных отраслей и регионов страны;

проектирование поляризованного развития;

оптимизация расселения;

разработка ограничений использования территорий;

установление условий сохранения объектов историко-культурного наследия и др.[6].

Комплексная оценка ресурсов проводится для следующих случаев;

анализа, сравнения и прогнозирования использования материальных объектов внутри проектируемого региона;

выявления возможного порога роста ресурсного потенциала;

уточнения причин, сдерживающих максимальное использование ресурсов;

сравнение ресурсного потенциала анализируемого региона с другими территориями.

2.4 Зонирование при территориальном планировании

Схема функционального зонирования разрабатывается на территорию страны в соответствии со сложившейся пространственной организацией и содержит опережающие точки роста, соотношения между ними, проблемные территории. В схеме с учетом имеющихся ресурсов и значимых факторов обосновываются направления движения, развития экономики, предпочтительные области специализации, ожидаемые объемы концентрации, возможности кооперации.

Схема функционального зонирования должна разрабатываться также с учетом возможности решения глобальных стратегических задач развития страны, включая вопросы:

использования своих преимуществ и открывающихся возможностей, посредством стремления к достижению лидирующего экономического положения в регионе и превращения в развитый индустриальный и сервисно-технологический центр;

превращения Казахстана в центр притяжения, в регион (подразумевается соседние территории, в том числе и территории соседних государств) эффективных инвестиций, современных технологий и человеческих ресурсов, притягательных внутрирегиональных экономических связей;

формирования на этой основе конкурентоспособной специализации регионов страны, создания эффективной модели территориально-экономической организации и активизации предпринимательской деятельности в стране.

Генеральной схемой организации территории Республики Казахстан разрабатывается функциональное зонирование территории в качестве инструмента регулирования территориального развития, при разработке которого определяется состав функциональных зон, их границы, режимы (регламенты) использования территории.

При выполнении функционального зонирования территорию страны разделяют на четыре основные группы зон. Характеристика и регламенты использования территорий приведены в таблице 4.

Градостроительное зонирование территории городов и сельских населенных пунктов разрабатывается при разработке генеральных планов планировки и застройки населенных пунктов или как отдельный документ территориального планирования. В этом проектном документе на основании анализа сложившейся организации использования территории уточняется вид целевого использования отдельных частей населенного, границы этих зон и формулируются ограничивающие

функции градостроительной деятельности или градостроительные регламенты таких территориальных единиц [1,12].

Таблица 4 - Особенности функциональных зон

Функциональные зоны	Подзоны	Режимы (регламенты) использования территории
Зона интенсивного хозяйственного и градостроительного освоения (использования) и максимально допустимого искусственного преобразования природной среды,	Преимущественной урбанизации	Территории многофункционального градостроительного развития Документы объединяют зоны, прилегающие к магистральным железнодорожным путям. Примыкание к ним природоохранных и рекреационных территорий
	Повышенной градостроительной ценности	
	Селитебные территории	
	Инженерно-транспортной инфраструктуры	
	Промышленные, коммунально-складские	
Зона экстенсивного освоения окружающей природной среды	Преимущественного развития сельского хозяйства	Земли преимущественного сельскохозяйственного назначения для размещения товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по ее переработке
	Интенсивной сельскохозяйственной деятельности	Территории аграрного производства с разреженной сетью малых городских поселений, сельских районных центров, ориентированных, в основном, на переработку сельскохозяйственного сырья и сервисное обслуживание аграрных производств

Продолжение таблицы 4

Зона ограниченного хозяйственного освоения и максимально сохраняемой природной среды	Преимущественно рекреационного использования	Территории рекреационного использования
	Особо охраняемые природные территории	
	Территории, на которых расположены исторические памятники и сооружения	
	Парковые зоны	
Зона территорий с особыми регламентами хозяйственной деятельности	Охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);	Ограничения на использование территорий выделяются территории, благоприятные и ограниченно благоприятные для различных видов градостроительной деятельности и жизни населения
	Территории с возможным радиоактивным загрязнением	
	Санитарной вредности от крупных промышленных и сельскохозяйственных предприятий	
	Территории с нарушенной геологической средой	
	Сады, болота, месторождения полезных ископаемых	
	Территории с опасными магистральные газо- и/или нефтепроводы	
	Водоохранные зоны	

Градостроительные регламенты определяют назначение и виды целевого использования каждой планировочной территориальной единицы.

В дальнейшем нормативные правовые акты исполнительных органов и органов местного самоуправления, регулируют использование и изменение объектов недвижимости в соответствии с зонами

градостроительного зонирования и установленными регламентами для отдельных территориальных единиц.

Принципы градостроительного зонирования:

учет сложившегося зонирования территории;

создание условий для развития планировочной организации территории населенного пункта;

рациональное использование земельных и территориальных ресурсов;

охрана природных ресурсов и соблюдение санитарных норм;

обеспечение сохранности объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

координация государственных, общественных и частных интересов;

Элементы структурно-планировочной организации территории города содержат:

систему красных линий;

сложившиеся линии застройки;

установленные желтые линии;

границы территориально-планировочных единиц (микрорайон, квартал, жилая территория в городской черте);

установленные границы земельных участков;

другие линии регулирования градостроительной деятельности

Контрольные вопросы

1 Как классифицируются объекты планирования

2.Что включает комплексная оценка территории при составлении Генсхемы?

3.Какие зоны выделяются для разработки генсхемы?

3 Содержание схем и проектов территориального планирования

3.1 Генеральная схема организации территории Республики Казахстан

Актуальность генеральной схемы организации территории Республики Казахстан обусловлена:

необходимостью обеспечения консолидированного развития регионов в масштабе страны в соответствии с основными направлениями устойчивого социально-экономического развития с обеспечением государственных, общественных и частных интересов в области архитектуры, градостроительства и строительства;

гармонизацией развития приграничных территорий, а также геоэкономических и геополитических факторов развития страны для выработки эффективной стратегии позиционирования ее на мировом рынке;

развитием страны в новых социально-экономических условиях, обусловленных изменениями в административно-территориальном устройстве, демографической и экологической ситуациями, интенсификацией развития инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимостью сохранения исторического наследия и т.д.

Целевое направление разработки Генеральная схема – это определение эффективного территориального развития страны, формирование экономического пространства и расселения населения, инфраструктурное обеспечение территорий во взаимоувязке со специализацией, развитием предпринимательства, производства продукции всех видов деятельности.

Содержание основных задач предусмотренных Генеральной схемой[1,2,6]:

осуществление государственной политики в области градостроительства;

управление государством реализации мероприятий генсхемы;

проведение градостроительного функционального зонирования территории Республики Казахстан;

определение приоритетов развития производительных сил страны и ограничений на ее использование;

оценка ресурсов (природных, трудовых, инженерно-технических) страны;

прогноз развития производства, межгосударственных и межрегиональных инженерно-транспортных коридоров коммуникаций;

планомерное расселение населения и созданием благоприятных условий для жизни населения и устойчивого развития населенных пунктов;

охрана и обогащение природы;

Определение перечня и границ региональных схем градостроительного развития территории;

определение территорий, имеющих особую экологическую, научную, эстетическую, историко-культурную ценность, установления предусмотренных законодательством ограничений на их планирование, застройку и иное использование;

регулирование застройки населенных пунктов и иных территорий.

Принципы формирование Генеральной схемы организации территории:

целенаправленность;

социальность;

комплексное использование природных и других ресурсов;

системный характер и охват всех отраслей развития;

преследовать определенные цели среди них: выход из критической ситуации, достижение новых высот в развитии и другие;

эффективность;

ведется с учетом внешних связей территории;

пропорциональное развитие взаимосвязанных отраслей;

легитимность;

отношение к планированию как совокупности научно обоснованных предложений;

принцип «первого руководителя».

Одним из основных решений генеральной схемы является определение статуса отдельных регионов на основе градостроительного функционального зонирования, Определение места территорий городов, других населенных пунктов в системе расселения государства.

Основные этапы разработки Генеральной схемы включают:

сбор и анализ исходной информации (данных);

комплексный анализ развития территории страны;

разработка вариантов (концепции) Генеральной схемы;

согласование выбранного варианта (концепции) Генеральной схемы;

разработка принятого варианта Генеральной схемы;

согласование, экспертиза и утверждение Генеральной схемы;

разработка программы реализации основных положений Генеральной схемы.

Содержание этапов разработки Генсхемы приведены в таблице 5.

Таблица 5 - Этапы разработки Генсхемы

Этапы и стадии составления Генсхемы	Содержание стадий
1 этап Анализ фактического устройства территории	Размещение экономического потенциала страны Причины, тормозящие включение страны в мировую хозяйственную систему, степень развитости транспортно-коммуникационной инфраструктуры Конкурентные преимущества и недостатки отдельных территориально-хозяйственных систем Причины неэффективности экономического развития упадочных регионов Оценка размещения городского и сельского расселения, территориальной структуры страны Преимущества и недостатки географического расположения страны Обеспеченность земельными ресурсами и природно-климатические зонирование страны; Запасы минерально-сырьевой базы Организация промышленности и аграрного производства Инновационно-образовательный потенциал Рекреационные ресурсы Демографическая ситуация; Место страны в мировом и региональном разделении труда Факторы, влияющие на производительность и эффективность аграрного производства Наличие водных ресурсов и водохозяйственной инфраструктуры по регионам страны Энергетическая обеспеченность Состояние социальной и рекреационной инфраструктур Сложившаяся экологическая ситуация по стране и регионам Негативные последствия территориального развития страны и регионов Оценка соответствия административно-территориального устройства страны современным условиям
2 этап Комплексный анализ развития территории страны	Направления формирования специализаций конкурентоспособных в региональной и мировой экономике

Продолжение таблицы 5

1 стадия – анализ сложившейся ситуации	Обоснование формирования полюсов роста (зон «опережающего» роста или центров роста) Оптимизация концентрации экономических и трудовых ресурсов в экономически перспективных и социально комфортных регионах Возможности использования методов кластерного развития Развитие предпринимательства и конкурентных преимуществ региона Проектирование перспективных планировочных осей развития, формирование коридоров коммуникаций Рационализация развития системы размещения городских и сельских населенных пунктов Программы и мероприятия в регионах с высокой концентрацией производства и населения Программы развития малоразвитых регионах Пространственное развитие сельскохозяйственных территорий
2 стадия - перспективный анализ территорий.	Формирование межрегиональных и междисциплинарных систем и обменов; Ускоренное расширение международных магистралей, в том числе межконентальных коммуникаций Развитие приграничных территорий и расширение многосторонних связей с соседними странами Расширение внешнеэкономического сотрудничества со предельными государства Увеличение количества территорий с быстрым ростом и высоким уровнем жизнеобеспечения жизни людей
3 этап Разработка вариантов (концепции) Генеральной схемы	Варианты Генеральной схемы
4 этап Согласование выбранного варианта (концепции) Генеральной схемы	Выполняется специальным органом, который курирует вопросы архитектуры, градостроительства и строительства, при участии иных заинтересованных центральных, региональных и местных исполнительных органов
5 этап Разработка принятого варианта Генеральной схемы	Осуществляется при соблюдении действующего законодательства, оперируя государственными и межгосударственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства. Принятый вариант проектируется на основании требований специальных инструкций и отраслевых нормативов

Продолжение таблицы 5

6 этап Согласование, экспертиза и утверждение Генеральной схемы	Проекты проходят государственную экологическую экспертизу или комплексную градостроительную экспертизу уполномоченного государственного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Основные положения генеральной схемы организации территории страны рассматриваются экспертным советом при Правительстве Республики Казахстан. После утверждения Правительством Республики Казахстан Генсхема территориального устройства страны публикуется в средствах массовой информации
7 этап Разработка программы реализации основных положений генеральной схемы	Осуществляется авторский надзор реализация намеченных Генсхемой вопросов развития инженерных и транспортно-коммуникационных инфраструктур национального уровня. На региональном уровне отслеживается развитие производственной, энергетической, жизнеобеспечивающей, транспортной, телекоммуникационной, водохозяйственной, социальной и рекреационной инфраструктур

Основные положения Генсхемы:

аналитические материалы экономических, социальных, экологических, инфраструктурных и других основополагающих факторов оценки проблем сложившегося расселения;

прогнозирование направлений и приоритетов развития систем городского и сельского расселения;

государственное регулирование системы расселения и размещения производительных сил;

зонирование территории и установлению статуса, назначений и характера использования территорий;

взаимосвязь межрегиональных и межотраслевых государственных интересов;

программы социально-экономического и хозяйственного развития через градостроительную планировочную деятельность;

программы по реализации Генеральной схемы.

Общее содержание и основные решения Генсхемы приведены в таблице 6.

Таблица 6 - Структура Генеральной схемы

Документы	Содержание	Анализ основных решений
Положение о Генеральной схеме	Аналитическая оценка проблем сложившегося расселения. Прогноз развития систем расселения. Программы реализации государственной градостроительной политики. Программы организационного и нормативного правового обеспечения реализации Генеральной схемы	Эколого-градостроительное зонирование территории республики. Прогноз совершенствования расселения. Инвестиционная политика. Развитие городов, промышленных, административно-деловых и культурных центров, транспортных узлов, курортно-рекреационных зон
План современного использования территорий (опорный план)	Агломерационные участки. Урбанизированные участки. Сельские населенные пункты. Транспортные коридоры	Состояние минерально-сырьевой базы Республики Казахстан. Ареалы особо охраняемых природных территорий, флоры и фауны, рыбных ресурсов страны и др. Современное состояние систем водоснабжения и водоотведения, газификации населенных пунктов, источников систем газоснабжения, энергоснабжения. Существующие транспортно-коммуникационные коридоры и транспортно- логистические узлы. Зоны антропогенных нагрузок. Объекты защиты от чрезвычайных ситуаций. Территории с актуальными проблемами в области труда, занятости и миграции населения

Продолжение таблицы 6

		Характеристика систем расселения. Деградирующие системы расселения. Активно развивающиеся регионы. Состояние ветеринарно-санитарных объектов и т.д.
Схемы комплексной оценки территорий	Зоны: функционального зонирования; отраслевые; поляризованного развития; расселения; по ограничениям использования территорий; сохранения объектов историко-культурного наследия	Формирование структурно-пространственного каркаса. Перспективы дальнейшего развития Казахстана и его территорий
План развития межрегиональных экономических связей	Мероприятия на краткосрочный период, среднесрочный и долгосрочный период	Развитие транспорта межрегионального значения. Формирование и использование научно-образовательного потенциала. Повышение образовательного уровня населения. Эффективная эксплуатация экологических систем. Формирование межрегиональных систем современной связи и телекоммуникаций. Рациональные межрегиональные поставки природных ресурсов, сырья, материалов. Развитие межрегиональных маркетинговых центров

Продолжение таблицы 6

План мероприятий по реализации Генеральной схемы	Сроки подготовки градостроительной документации по планировке территории. Сроки подготовки проектной документации и сроки строительства инфраструктурных и индустриальных объектов на территории страны. Обоснование реализации Генеральной схемы	Меры государственного регулирования территориального развития. Согласование государственных и отраслевых программ. Контроль и координация разработки и реализации перспективных схем пространственного развития и расселения, целевых государственных и отраслевых программ развития отдельных территорий. Координация деятельности социальных предпринимательских корпораций и специальных экономических зон

Разработку Генсхемы необходимо выполнять с применения двух основных и принципиально различных варианта развития: инерционный и иной, основанный на новой инновационной политике развития территории страны.

Первый - инерционный, предполагающий движение по ранее определившей траектории, сохранение сложившихся в прошлом тенденций.

По второму варианту предполагается, что продолжение движения прежним курсом невозможно, и дальнейшее развитие обусловлено новыми условиями хозяйствования, изменением геополитической обстановки, истощением традиционной ресурсной базы и т.п.

Предполагается и третий вариант: поиск более рационального инвестиционного по сравнению с первыми двумя вариантами развития.

Содержание Генеральной схемы приведено в таблице 8.

Таблица 7 - Составные части и элементы Генеральной схемы организации территории

Составные части	Элементы
Система расселения и размещения производительных сил	Демографическая ситуация и миграционные процессы
	Системы городского расселения
	Развитие агломераций
	Системы сельского расселения
	Размещение производительных сил
Система различных видов инфраструктуры	Социальная и культурно-бытовая
	Система инженерного обеспечения
	Система транспортного обслуживания
Зоны и объекты особого градостроительного регулирования республиканского и межрегионального значения	Схемы и проекты по объектам
Классификация территорий по видам экономической специализации	Основные направления развития регионов
Зонирование территории, приоритеты и ограничений использования	Функциональное и градостроительное зонирование территории
	Описание зон и особенности их использования
	Основные положения рационального природопользования и хозяйственной деятельности
Экологическая обстановка, территории с объектами особого регулирования	Рациональное природопользование и хозяйственная деятельность
	Территории, подверженные чрезвычайным ситуациям природного и техногенного характера

В ее составе содержатся:

градостроительное функциональное зонирование территории республики, содержащее характеристики четырех зон страны по степени социально-экономического развития;

совершенствование расселения и миграционных процессов;

направления инвестиционного развития для различных территорий, для развития отдельных отраслей и хозяйствующих субъектов;

развитие городов, сельских населенных пунктов, транспортных коридоров, рекреационных зон, и особо охраняемых территорий.

Все предложения Генсхемы выполняются на основе альтернативных вариантов прогноза социальных, экологических и экономических последствий от принятия проектных решений.

Приоритеты:

развитие сети поселений и межселенных коммуникаций, образующих структурообразующий каркас территории;

проектирование территории по ареалам тяготения к узлам структурообразующего каркаса территории, образуемым местами сосредоточения населения, объектов социальной и производственной инфраструктур (планировочное районирование);

размещение территории по зонам с преобладающими видами использования территории, типами среды жизнедеятельности, возможностью пользования инфраструктурой и поставляемыми извне ресурсами, с установленным характером внешних воздействий;

распределение уровней и характера социальной, производственной, транспортной, социальной инфраструктур и систем инженерного обустройства территории по местам их планируемого развития.

Материалы Генеральной схемы используются при составлении документов различного территориального уровня. Основные положения Генсхемы конкретизируются при разработке схем и проектов более низкого ранга проектирования территориального развития Проектные предложения схемы учитываются в других государственных, региональных и местных программах экономического развития.

3.2 Отраслевые схемы

В состав генеральной схемы организации территории страны входит разработка отраслевых схем, содержание которых приведено в таблице 8.

Таблица 8 - Отраслевые схемы

Виды отраслевых схем	Цель	Разрабатываемые материалы	Задачи схем
Схема использования природных ре-	Рациональное и комплексное использование недр.	Картографическая схема для определения прогнозных ресурсов различных видов минерального сырья.	Подготовка полной и достоверной информации необходимой для формирова-

Продолжение таблицы 8

сурсов	Формирование рзервных ресурсных зон	Прогнозная основа для определения направление поисков полезных ископаемых Нефте-газо-перспективные территории Новые участки и месторождения подземных питьевых вод Запасы геотермальных вод Участки, на которых происходят опасные геологические процессы Участки территорий неблагоприятных в сейсмическом отношении Моделирование состояния минерально-сырьевой базы	ния системы градостроительной среды
Схема газификации населенных пунктов	Обеспечение потребностей регионов Казахстана и зарубежных стран природным газом	Материалы о современном состоянии источников углеводородного сырья, системах газоснабжения и дислокации зон потребителей газа по стране и в приграничных зарубежных странах	Система перспективного строительства подводящих газопроводов и развитие сетей магистральных газопроводов
Схема энергоснабжения	Дифференциация систем энергообеспечения и расположения основных зон энергопотребления по категориям	Информация о существующих источниках энергоснабжения и нетрадиционных возобновляемых источниках энергии	Схемы перспективного развития традиционных и альтернативных теплоэнергетических систем и потенциальных зон их эффективного использования

Продолжение таблицы 8

Схема транспортно-коммуникационной инфраструктуры	Позиционирование страны и ее регионов в мировой хозяйственной системе	Зоны модернизации и комплексного развития инфраструктуры коммуникаций, внедрения инновционных технологий, международные транспортные коридоры, логистические центры республиканского и регионального уровней	Обеспечение потребности экономики в транспортных услугах и интеграции страны в региональную и мировую экономические системы
Схема водоснабжения и водоотведения	Эффективное сохранения и использования водных ресурсов	Ареалы водных ресурсов (поверхностных и подземных вод) Перспективный план системы водоснабжения и водоотведения Строительство и реконструкция систем водоснабжения сельских районов республики Строительство и реконструкция водохозяйственных сооружений	Преобразование структуры экономики регионов, особенно в вододефицитных бассейнах, в сторону снижения или оптимизации хозяйственного водопотребления Водные ресурсы подземных источников Схемы комплексного использования и охраны водных ресурсов
Схема охраны окружающей среды (устойчивого развития);	Обоснования стратегических направлений охраны природы	Зоны консервации и ликвидации рудников Зоны бассейнов полезных ископаемых и зон рекультивации нарушенных горными работами земель	Оценка современной радиационной обстановки на территории Республики Казахстан и радиологической ситуации. Зонирование радиационнозагрязненных территорий и площадей Рекомендации

Продолжение таблицы 8

			по реабилитации загрязненных радионуклидами территорий Зоны опустынивания, загрязнения и деградации окружающей среды республики
Схема туристско-рекреационных ресурсов и охраны исторических памятников	Обеспечение рациональной эксплуатации и сохранения (восстановлению) рекреационных ресурсов	Схемы экологического туризма в национальных природных парках, заповедниках	Комплексная оценка рекреационного потенциала регионов Формирование территориальных зон с рекреационной хозяйственной специализацией
Схема инфраструктуры образования	Совершенствование системы образования, научно-технического обеспечения потребностей базовых отраслей экономики, научного обеспечения устойчивого развития наукоемких сфер производства	Дифференцированно выделять строительство образовательных учреждений по источникам финансирования Строительство (реконструкция) специализированных учреждений	Обеспечивать гарантированный государственный норматив сети организаций образования Методика определения потребности в объектах образования
Схема инфраструк-	Обеспечение охвата всех населенных	Существующие и прогнозируемые к строительству объекты здравоохранения	Обеспечивать гарантированный государст-

Продолжение таблицы 8

туры здравоохранения	пунктов страны	Приоритетные объекты здравоохранения	венный норматив сети организаций здравоохранения
Иные схемы, определяемые Заказчиком	Схемы зоны строительства и реконструкции объектов защиты от чрезвычайных ситуаций на территории Республики Казахстан от опасностей природного и техногенного характера. Схема зонирования территорий с актуальными проблемами в области труда, занятости, социальной защиты и миграции населения. Схема плотности населения по материалам проведения национальной переписи с целью детального изучения и анализа. Материалы ведения земельного кадастра, мониторинга земель для оценки потенциала земельных ресурсов в плане возможности их рационального и эффективного использования на уровне мировых достижений в целях территориально - пространственного планирования, разработки районных схем размещения производительных сил и экспериментально-региональных схем (проектов) землеустройства		

3.3 Межрегиональные схемы территориального развития

Межрегиональная схема – это градостроительный стратегический документ, в котором регионального перспективы развития крупных территории (агломераций, совокупность нескольких областей), объединенных одной региональной особенностью. Проектные решения межрегиональной схемы определяются на основе предложений Генеральной

схемы развития территории Республики Казахстан, отраслевых программ и программ развития территорий[1,2,7].

Цель межрегиональной схемы - разработка стратегии градостроительного пространственного развития региона взаимосогласованной с деятельностью смежных административно-территориальных единиц.

Задачи Межрегиональной схемы развития территории:

уточнение границ и площади областей, административных районов;

обоснование перспективных направлений развития территории с учетом интересов административно-территориальных единиц;

совершенствование размещения производительных сил;

совершенствование системы расселения населения;

развитие инфраструктур (инженерной, транспортной, социальной и рекреационной);

защита территории от негативных природных явлений.

Межрегиональная схема **конкретизирует** следующие предложения Генеральной схемы:

определение границ административно-территориальных единиц и проектируемой территории;

перспективное использование территории региона в местных природно-климатических и экономических условиях;

уточнение формирования систем расселения применительно к условиях региона;

предложения по формированию региональных инженерно-транспортных систем;

обоснование природно-экологического каркаса территории.

С учетом бюджетных возможностей и в увязке с отраслевыми программами и программами развития территорий определяются первоочередные мероприятия по реализации Межрегиональной схемы.

Содержание Межрегиональной схемы:

1.Зонирование, градостроительное освоение территории;

2.Развитие системы расселения и размещения производительных сил, регионального межрегионального значения;

3.Рациональное природопользование, охрана окружающей среды;

4.Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

5.Границы объектов первоочередного градостроительного планирования;

6.Границы территориальных зон особого регулирования и градостроительной регламентации;

7.Инвестиционные зоны и территорий активного экономического развития;

8.Государственная поддержка развития государственной инфраструктуры, поддержки депрессивных районов;

9. Иные положения

Основные графические материалы Межрегиональной схемы:

схема размещения регионов на территории Республики;

план современного использования территории (опорный план);

схема комплексной оценки территории;

проектный план (основной чертеж);

схема функциональной и планировочной организации территории регионов;

схема инженерно-транспортных коммуникаций;

схема природно-экологического каркаса региона;

схема защиты территорий от опасных природных и техногенных воздействий;

иные схемы, разработка которых определяется спецификой объекта градостроительного планирования.

Обоснование решений межрегиональной схемы приводится в пояснительная записка к межрегиональной схеме.

Она содержит:

аналитические материалы и анализ существующего развития региона;

предпосылки и прогноз его развития;

оценку ресурсов (население, природные ресурсы, историко-культурное наследие, экономический потенциал и др.);

приоритетные направления устойчивого развития регионов;

мероприятия по организационному и нормативному правовому обеспечению реализации межрегиональной схемы;

основные технико-экономические показатели;

копии основных графических материалов.

3.4 Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионов

Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионального двух видов: схемы и проекты[1,2.7].

Первые составляются для областей и городов республиканского значения(схемы).

Вторые для территорий сельских административных районов и сельских округов (проекты районной планировки).

В комплексных схемах формулируется государственная политика в области стратегического градостроительного развития территорий объектов регионального и местного значения, а также комплекс взаимных интересов государства и отдельных объектов государственного, регионального и местного значения.

При разработке комплексных схем территориального развития необходимо исходить из основных положений генеральной схемы и межрегиональных схем развития территорий. Все уточняющие положения, разрабатываемые в комплексных схемах должны сопровождаться технико-экономическими, инженерными и архитектурно-планировочными обоснованиями.

Процесс выполнения схемы содержит три последовательных этапа:

аналитический подготовительный (изучение современного состояния региона и составление опорного плана территории);

прогнозный (комплексная градостроительная оценка территории и разработка ориентировочной концепции развития территории);

разработка конкретных проектных предложений.

Цель Комплексных схем градостроительного планирования территорий это – формирование перспективной государственной градостроительной деятельности на территории региона.

Основное содержание схемы:

перспективное размещение населения;

назначение развития населенных пунктов;

защита территорий от неблагоприятных природных и антропогенных, техногенных явлений;

улучшение экологической ситуации;

установление и сохранение объектов историко-культурного наследия;

совершенствование существующих ландшафтов

С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное зонирование территорий и интенсивность их использования.

При составлении предлагаемых схем градостроительного планирования территорий предполагается расчет площади и проектирование границ (черты) населенных мест, определение необходимых ресурсов для перспективного развития территории, установление резервных территорий и совершенствование дорожно-транспортной и инженерной структуры.

Заказчики градостроительного территориального планирования региона - местные исполнительные и представительные органы региона, которые определяют исполнителя схемы - проектировщика.

Состав схемы включает составление пояснительной записки и картографического материала.

Таблица 9 - Комплексные схемы градостроительного планирования территорий (проекты районной планировки) включают следующие разделы

Наименование разделов	Характеристика
Территориальное зонирование	Назначение целевого назначения земель и особенностей использования территорий
Планировочная структура	Размещение планировочных элементов
Перспективное размещение расселения населения	Развитие городов и сельских населенных пунктах
Инфраструктура	Социальная
	Производственная
	Инженерная
Развитие отраслей хозяйства района	Определение специализации и объемов производства

Продолжение таблицы 9

Размещение производительных сил	Назначение перспективных территорий жилищного строительства, мест рекреационного назначения
Охрана природы	Улучшение окружающей природной ситуации
Экологическая обстановка	Совершенствование территории по экологическим параметрам
Рекреационная среда	Формирование обслуживания и отдыха городского и сельского населения
Инженерная среда	Инженерная защита территории от неблагоприятных природных и техногенных процессов

3.5 Генеральные планы городских и сельских населенных пунктов

Основные материалы, используемые при проектирование документов генеральных планов городских и сельских населенных пунктов (Генпланов):

Цель генплана населенных пунктов - определение перспективного архитектурно-планировочного решения территории населенного пункта, включая пригородные зона крупных населенных пунктов.

Задачи разработки Генеральный план:

прогноз численности и занятости населения;

планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории;

установление перспектив архитектурно-планировочного развития населенного пункта;

градостроительное территориальное зонирование территории населенного пункта;

размещения объектов жилищного, производственного назначения;

назначение системы инженерной и транспортной инфраструктуры;

проектирование мероприятий по инженерной подготовки и благоустройству территории;

проектирование мер по устранению негативных природных и техногенных явлений;

создание комплекса условий по сохранению природной среды;

сохранение объектов историко-культурного наследия.

Проекты планировки регионального в одну или две стадии (одностадийное и двустадийное проектировании). Двустадийное проектировании включает концепцию (долгосрочный прогноз развития населенного пункта) и генеральный план населенного пункта.

Одностадийное проектирование предусматривает разработку всех вопросов только в генеральном плане.

Комплексный анализ природно-экономического и градостроительного ресурсного потенциала населенного пункта и пригородной зоны сопровождается разработки концепции.

Таблица 10 -Концепция генерального плана

Состав и содержание концепции генерального плана	
Аналитическая часть	Проектная часть
Анализ исторических особенностей развития планировочной структуры населенного пункта	Оптимальный вариант направления территориального развития
Комплексная оценка территории, состояние инженерной и транспортной инфраструктуры, градостроительная ценность (потенциал) территорий	Этапы территориального развития
Экологическое состояния территорий	
Принципы, формирования развития жилищной застройки (определение размеров жилой площади в соответствии со сложившейся демографической ситуацией)	Проектные решения по формированию границ (черты) населенных мест и их пригородных зон
Перспективы развития градообразующей базы города, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, композиционной организации городского пространства	Развитие инженерно-транспортной инфраструктур
Модель-схема функционально-планировочного развития населенного пункта	Формирование социальной инфраструктур населенного пункта и пригородной зоны

Концепция состоит из двух основных частей: аналитической и проектной. В таблице 8 приведен состав и содержание концепции генерального плана населенного пункта. Аналитическая часть концепции содержит сбор и анализ материалов проектирования и формирование направлений архитектурно-планировочного развития населенного пункта.

Проектная часть концепции генплана отражает варианты территориального развития населенного пункта, обоснование предполагаемого вариантов и этапы их осуществления.

Графические материалы концепции выполняются разного масштаба в зависимости от детальности проработки раздела генплана (таблица 11).

Таблица 11- Графические материалы концепции генплана

Наименование
Ситуационная схема населенного пункта и смежные населенные пункты (включая пригородные зоны)
План современного состояния использования территории населенного пункта (опорный план)
Ретроспективные схемы развития планировочной структуры города
Экологическая карта природных и экономических ресурсов территории
Предложенные варианты планировки и застройки населенного пункта
Концепция будущего развития населенного места
Состояние и планируемое развитие дорожно-транспортной сети
Назначение системы инженерного обеспечения
Благоустройство и перспективы инженерной защиты территории

В случае двустадийного проектирования кроме концепции составляется генеральный план населенного пункта.

Генеральный план населенного пункта состоит из представления расположения населенного пункта, его места в общей системе расселения, определенного в материалах территориального планирования более высокого уровня (Генсхема - межрегиональная схема - схема комплексного развития территорий). Основные разделы и их содержание показаны в таблице 12.

Разработка генерального плана предполагает составление опорного плана, содержащего границы населенного пункта, существующее архитектурное функциональное зонирование территории населенного пункта и соответствующие ограничения, существующее планировочную организацию территории населенного пункта. Главным разделом Генплана определяется перспективная организация территории населенного пункта, имеющая вид основного графического чертежа с отражением всех элементов планировочной организации территории населенного пункта.

Таблица 12 - Состав проектных материалов для стадии генерального плана

Наименование раздела схемы	Содержание раздела
Ситуационная схема размещения населенного пункта в системе смежных территорий	административно-территориального деление: проектные предложения перспективных границ территориальных образования
Опорный план	Существующие границы населенного пункта, основные землепользования, планировочные ограничения существующее функциональное использование территории. Сложившаяся архитектурно-планировочная структура населенного пункта
Комплексная градостроительная оценка территории	Оценка природно-ресурсного потенциала территорий, обеспеченности транспортной, инженерной, социальной и производственной инфраструктурами, а также экологического состояния территорий
Генеральный план (основной чертеж)	Проектные границы города, населенного пункта; Перспективное градостроительное территориальное зонирование; назначение территории размещения всех архитектурно-планировочных элементов; размещение объектов первой очереди строительства
Назначение градостроительного территориального зонирования	Установление зонирования территории с выделением и характеристикой градостроительных регламентов
Схема улично-дорожной сети и транспорта	Существующие и проектируемые городские улицы, классификация улично-дорожной сети, линии наземного и подземного общественного пассажирского транспорта и другие проектируемые виды транспортами и соответствующие сооружения
Схема перспективного размещения инженерного оборудования	Существующие и проектируемые основные инженерные сети и сооружения, зоны неблагоприятного проявления природных процессов, участки проведения инженерных защитных мероприятий
Схема охраны окружающей среды	Современное состояние и прогнозные предложения источников загрязнения окружающей

Продолжение таблицы 12

	среды, санитарно-защитные зоны и зоны охраны объектов природоохранного значения, технические зоны объектов инженерного оборудования, территории с неблагоприятными условия для возведения зданий и сооружений
Природно-экологический каркас	Основные (регулирующие), ключевые (уникальные), транзитные (связующие); второстепенные (дополняющие), буферные (защитные), реабилитационные (восстановленные) элементы

В добавление к основному графическому материалу генплана составляется пояснительная записка с обоснованием всех принятых решений, содержание которой представлено в таблице 14.

Пояснительная записка, составленная по материалам Генплана, содержит большое количество отраслевых схем, имеющих частные задачи и предъявляющие специфические требования к территории. Для удовлетворения этих требований проводится комплексная оценка территории, определяется ее ресурсный и градостроительный потенциал.

Таблица 14 - Схема пояснительной записки

Разделы	Содержание
Анализ современного состояния	Комплексная оценка всех ресурсов, анализ и оценка развития экономики населенного пункта, перспективные направления развития производительных сил, перспективы развития сельскохозяйственного и производственного производства
Данные о перспективах развития и специализации проектируемого населенного пункта	Данные проектных предложений проекта районной планировки и проекта внутрихозяйственного землеустройства
Анализ действующей градостроительной документации на территории населенного пункта	Существующие инструкции и методические указания

Продолжение таблицы 14

Расположение населенного пункта в системе расселения	Анализ экономической базы развития района
Планировочные ограничения и зоны с особым режимом использования	Зоны санитарной охраны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов историко-культурного наследия, особо охраняемые природные территории
Характеристика сложившейся застройки	Современное состояние жилого, культурно-бытового и производственного фондов
Природно-климатическая ситуация	Климат. сейсмичность, геолого-строительные и гидрологические описание территории
Данные о современной численности населения	Демографическая структура, занятость и структура жилищного фонда
Обоснование перспективной демографической гипотезы	На перспективу и первую очередь строительства
Расчет объемов жилищного и производственного строительства	Обоснование принятых типов жилых домов, квартир, социально-бытовых, коммунальных и промышленных зданий
Архитектурно-планировочная структура населенного пункта	По населенному пункту в целом и планировочным элементам
Инженерное оборудование и благоустройства	Водоснабжение, канализация, теплофикация, энергоснабжение, газоснабжение, озеленение, благоустройство
Транспортная инфраструктура	Внешний и внутренний транспорт, места хранения и обслуживания автомобильного транспорта
Оценка инвестиционной привлекательности	Предложения по инвестиционным сферам
Объемы и размещение всех видов первоочередного строительства	Обоснование предлагаемого решения
Баланс территории населенного пункта	На проектный срок
Стоимость намечаемого строительства и благоустройства	По укрупненным показателям с источниками их финансирования
Программа реализации генерального плана	Предлагаемые мероприятия
Основные технико-экономические показатели.	По заданию на проектирование
Приложение	Исходные данные и материалы согласований

3.6 Схема землеустройства как часть схемы территориального развития

Основная задача схемы землеустройства – это выявление наиболее эффективных направлений использования и охраны земельных ресерсов для обеспечения дальнейшего развития сельского хозяйства и других отраслей народного хозяйства.

При пространственном планировании решаются вопросы развития землепользования в увязке с основными направлениями экономического роста, миграцией населения, требованиями охраны природы, улучшения

Схема землеустройства является документом, определяющим концепцию и стратегию устойчивого землепользования, перспективы перераспределения, трансформации, улучшения и охраны земель.

Объектом схемы землеустройства являются все земли в границах административного района, независимо от их целевого назначения, характера использования и форм собственности на земельные участки.

Цель разработки и реализации схемы землеустройства - повышение эффективности использования и охраны земель, совершенствование механизмов управления земельными ресурсами, сохранение и улучшение природной среды и условий жизнедеятельности населения.

Разработка схемы землеустройства основывается на **принципах:**

адаптации предложений и мероприятий к природным, социальным, экономическим, экологическим и иным местным условиям;

устойчивости землепользования;

комплексности развития, организации и устройства территории;

приоритетности охраны и улучшения наиболее ценных земель, охраны окружающей природной среды, сохранения и восстановления природных ресурсов;

согласованности интересов землепользователей и учета общественного мнения.

Разработка схемы землеустройства предусматривает:

проведение подготовительных работ;

составление схемы;

рассмотрение и утверждение схемы;

авторский надзор за осуществлением схемы землеустройства и работы по периодической актуализации ее материалов.

При составлении схемы землеустройства проводятся подготовительные работы, заключающиеся в сборе, систематизации, анализе и оценке информации о земельных ресурсах.

Камеральные подготовительные работы:

подготовку планово-картографических материалов;

изучение природных и экономических условий района;

сбор и анализ необходимой земельно-кадастровой документации;

анализ статистической и производственно-хозяйственной отчетности;

сбор и обобщение имеющихся проектных и проектно-изыскательских материалов;

В результате изучения и анализа имеющихся обследовательских, изыскательских и проектных материалов устанавливается объем необходимых полевых обследований.

Для составления схемы используется планово-картографическая основа масштабов:

в зоне неорошаемого (богарного) земледелия - 1:200 000 - 1:50 000;

в полупустынной и пустынной зонах - 1:200 000 - 1:500 000, в, орошаемой зоне - 1:100 000, а фрагменты - 1:50 000.

По результатам подготовительных работ при необходимости оформляются акты землеустроительного изыскания, составляются вспомогательные чертежи на отдельные землевладения и землепользования или их группы.

Схема землеустройства состоит из текстовой части, содержащей текстовые, иллюстративные материалы и аналитические таблицы, а также (при необходимости) информационные таблицы, списки и другое в качестве отдельного тома приложений, и из картографической части, включающей комплект карт.

К основным картам относятся следующие карты:

современное использование земель;

ограничения использования земель;

перспективное использование земель (совершенствование землепользования).

Основанием для разработки схемы землеустройства является задание, утвержденное заказчиком. В задании указываются:

основание для разработки;

организация-исполнитель;

организации-соисполнители;

срок выполнения работ;

источники и объем финансирования;

основные вопросы, подлежащие разработке;

виды работ и сроки их выполнения;

перечень, состав и источники исходной информации, рекомендуемой заказчиком для разработки схемы землеустройства;

специальные требования заказчика;

В схеме землеустройства района решаются следующие основные вопросы:

разработка мероприятий по использованию земель всех категорий, трансформация и улучшение угодий;

формирование и размещение специального земельного фонда

местных органов власти;

развитие и размещение землепользований сельскохозяйственных предприятий и других хозяйственных структур;

установление границ и режимов использования земель зон с особыми условиями пользования;

определение специализации и объемов производства сельскохозяйственной продукции;

размещение хозяйственных центров и населенных мест сельскохозяйственных предприятий и других хозяйственных структур;

формирование землепользований несельскохозяйственного назначения;

охрана земель;

эффективность мероприятий.

Межотраслевое распределение земель. При межотраслевом распределении земель необходим:

учет перспектив развития и размещения всех отраслей народного хозяйства в интересах развития производительных сил и рационального использования земель;

обеспечение приоритета сельскохозяйственного землевладения перед другими видами использования земель;

учет экологических последствий от широкой урбанизации.

Анализ использования земель сельскохозяйствённого назначения выполняется с целью:

определения их пригодности (непригодности) к использованию в сельском хозяйстве;

выявления земель, пригодных для более интенсивного использования;

оценки мелиоративного и качественного состояния земель;

выявления неиспользуемых земель.

Земли, непригодные к использованию в сельском хозяйстве, рассматриваются как резерв для возможного развития лесного хозяйства и для несельскохозяйственных нужд.

Площадь земель предприятий, занимающихся сельскохозяйственным производством, определяется на перспективу с учетом потребности в. сельскохозяйственной продукции в связи с социально-экономическими запросами общества и максимальным вовлечением в сельскохозяйственное производство земель, пригодных к использованию в этой отрасли.

Анализ использования земель населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов) должен выявить причины расширения их территории и определить внутренние территориальные резервы для дальнейшего использования в градостроительных целях и для других нужд народного хозяйства.

Оценка фактического использования земель характеризуется

наличием территории на тысячу жителей (землеообеспеченность).

При анализе земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения изучается динамика отводов земель в количественном, качественном и целевом отношении для несельскохозяйственных нужд.

При анализе земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения выявляются относящиеся к данной категории земли. Перспективное использование земель этой категории намечается на основе специальных разработок по решению соответствующих организаций.

Анализ земельного запаса включает в себя рассмотрение следующих вопросов:

состав и качественное состояние угодий;

выявление потенциальных земельных ресурсов, пригодных к использованию в сельском хозяйстве;

Интенсификация использования земель сельскохозяйственного назначения включает:

увеличение площади сельскохозяйственных угодий;

установление рационального соотношения сельскохозяйственных угодий;

улучшение сельскохозяйственных угодий.

Интенсификация использования земель включает:

территориальное размещение земельных участков;

состав планируемых мероприятий;

объемы работ.

Объемы трансформации, улучшения сельскохозяйственных угодий устанавливаются на базе обследовательских материалов, данных земельного кадастра.

Определяются объемы рекультивируемых работ, определяется оптимальный состав и структура сельскохозяйственных угодий. Устанавливаются площади, размещаются участки регулярного и лиманного орошения за счет местного стока и подземных вод.

Устанавливаются границы и площади эродированных и эрозионноопасных земель, намечается мероприятия противоэрозионной защиты,. По каждому из них определился комплекс противоэрозионных мероприятий, в первую очередь агротехнических.

Выделяются массивы земель, требующих проведения культуртехнических мероприятий. Определяются границы и площади кормовых угодий, намечаемые под коренное и поверхностное улучшение.

Формирование землепользований сельскохозяйственных предприятий

Включает **следующие задачи**:

выявление и размещение земель специального земельного фонда;

размещение землепользований сельскохозяйственных предприятий, крестьянских хозяйств, акционерных обществ, кооперативов.

Специальный земельный фонд предоставляется для сельскохозяйственных целей. Специальный земельный фонд формируется за счет неиспользуемых земель.

Устанавливается возможность и условия использования всех или части земель землепользований для последующего выделения во владение, пользование и аренду или консервации деградированных сельскохозяйственных угодий. Если специальный земельный фонд сформирован ранее, устанавливается необходимость в его корректировке.

Иммиграционный фонд земель выделяется для наделения земель репатриантов в соответствии с квотой иммигрантов, определяемой постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан. Он может формироваться за счет земель специального земельного фонда.

Формирование землепользований сельскохозяйственных предприятий - ведется в следующей последовательности:

определяется количество и тип новых сельскохозяйственных предприятий;

рассчитываются площади предприятий;

устанавливается размещение хозяйственных центров и производится формирование землепользований;

корректируется размещение инженерной инфраструктурой;

составляется экспликация земель по всем сельскохозяйственным предприятиям.

Формирование массивов крестьянских хозяйств возможно путем:

выделения их из состава земель сельскохозяйственного предприятий;

организации на землях специального земельного фонда;.

Выкупа земельных участков в собственность.

При формировании землепользований сельскохозяйственных предприятий должны соблюдаться основные требования, землеустройства. формировать землепользований сельскохозяйственных предприятий в связи с размещением хозяйственных центров компактным массивом;

Размещение землепользований должно быть компактным участком связанным с одним населенным пунктом или с группой сел.

Компактность, состав угодий, связь с инженерной и социальной инфраструктурой, природное окружение должны способствовать решению задачи создания кооперативных связей между крестьянскими хозяйствами. Определение перспектив развития сельскохозяйственного производства заключается в установлении производственного направления, сочетания и размеров отраслей сельского хозяйства в

целом по району и по группам сельскохозяйственных предприятий в связи с их формами хозяйствования и специализацией.

Последовательность действий при решении задач расселения:

анализ сложившейся системы расселения и динамики образования новой сети поселений;

анализ преобразований внутри черты населенных пунктов, использования земель для ведения личного подсобного хозяйства и сельскохозяйственных угодий;

анализ размещения хозяйственных центров сельскохозяйственных предприятий в процессе аграрной реформы;

определение перспективной сети поселений, местоположения, размеров и значимости населенных мест;

определение перспективной сети хозяйственных центров.

Проектирование размещения промышленных предприятий определяется на основе решений схем районной планировки. Особенности формирования землепользовании промышленных предприятий заключаются: в контроле размеров испрашиваемых земельных участков, в повышенном требовании к правильности геометрической формы и соотношению сторон земельных участков, в учете организационно-территориальных требований сельскохозяйственного производства и оценке влияния производства на окружающую среду.

В связи с образованием землепользовании несельскохозяйственных предприятий прогнозируют перераспределение земельного фонда, реорганизацию и формирование землевладений сельскохозяйственных предприятий.

Природоохранные мероприятия включают:

разработку комплекса противоэрозионных мероприятий на эродированных и эрозионноопасных землях;

охрану рек, водохранилищ, прудов, озер и других водоемов от загрязнения, и заиления;

сохранение уникальных природных и создание культурных ландшафтов;

сохранение и воспроизводство плодородия почв.

мелиорация солонцовых земель;

мероприятия по предупреждению вторичного засоления;

рекультивация земель.

Защита сельскохозяйственных угодий от зарастания кустарником и мелколесьем, консервация деградированных сельскохозяйственных угодий.

В целях защиты поверхностных вод от загрязнения проектируются водоохранные зоны и полосы по берегам рек, вокруг озер, имеющих хозяйственное значение или являющихся элементами украшения ландшафта, водохранилищ, прудов и водоемов. Устанавливается режим использования сельскохозяйственных угодий в границах

природоохранных зон. Устанавливаются площади и границы охраняемых территорий (при необходимости).

Эффективность мероприятий. Общин эффект схемы землеустройства складывается из экономической, социальной и экологической эффективности.

Экономический эффект схемы землеустройства определяется ростом производительности общественного труда в районе при осуществлении проектируемых мероприятий. Он может быть измерен либо сбережением приведенных затрат, либо приращением чистой продукции за счет проектируемого улучшения земельных ресурсов, организации территории района, правильного природопользования и другого.

Расчеты по определению экономической эффективности проводятся как по отдельным мероприятиям, так и по всему комплексу мер по организации использования и охраны земельных ресурсов на основе типовой методики определения экономической эффективности капитальных вложений.

Показателями улучшения использования земельных ресурсов, не требующих расчетов, являются: площадь вновь освоенных земель для сельскохозяйственного производства; повышение урожайности, продуктивности и доходности угодий; повышение эффективности капитальных вложений с целью качественного улучшения земель, В условиях инфляции целесообразно использование, показателей, не связанных с денежными расчетами.

Социальный эффект схемы землеустройства достигается за счет совершенствования условий непроизводственной деятельности в районе.

Он выражается в лучшем удовлетворении потребностей населения, оздоровлении среды обитания, в создании предпосылок всестороннего развития личности.

Экологический эффект определяется по величине предотвращенных ущербов и по сумме экологических последствий от принимаемых решений.

Экологические последствия принимаемых решений заключаются в оценке сохранения пространственной целостности природных систем, предотвращению негативных почвенных процессов (засоления, загрязнения, появления или усиления водной и ветровой эрозии, исчезновения природных элементов, обеспечивающих устойчивость агросистемы).

Контрольные вопросы

1.Какими положениями определяется содержание схем и проектов территориального планирования?

2.Последовательность разработки схем и проектов территориального планирования

3.Задачи разработки Генеральной схемы организации территории РК

4.Задачи разработки Межрегиональных схем территориального развития

5.Задачи разработки Комплексных схем (проектов) градостроительного планирования территорий районов

6. Принципы составления Генсхемы

7. Этапы разработки Генсхемы

8. Этапы разработки градостроительного зонирования

4 Стратегическое территориальное планирование

4.1 Понятие стратегического планирования

В Казахстане с начала 2000 года начала формироваться система государственного планирования, представляющая стратегическое территориальное планирование.

Стратегическое планирование - это сочетание плановых начал и рыночной системы, направленное на формирование системы целей и направлений развития различных территорий, обеспечение конкурентности территорий (регионов), отдельных отраслей экономики и социальной сферы. Стратегический план определяет только основные, главные условия для устойчивого развития региона в конкурентной рыночной среде.

Участниками процесса системы государственного планирования являются как органы государственной власти, так и представители общественных, научных и предпринимательских организаций, физические лица.

Объектом стратегического планирования являются региональные системы, сочетающие внешние и внутренние факторы оказывающие системное влияние на их развитие.

Основные направления стратегического планирования:

разработка возможных вариантов территориального развития;

анализ внешних и внутренних факторов, конкурентоспособности;

приоритетные направлений развития;

контроль и мониторинг.

Стратегическое планирование - это процесс создания и претворения в жизнь программ и планов действий, мероприятий, связанных в пространстве (по исполнителям) и во времени (по срокам), нацеленных на выполнение стратегических задач.

Большинство мнений ученых сводится к тому что стратегическое планирование является инструментом или набором действий для разработки целей, стратегий для решения задач развития.

Таким образом, **стратегическое планирование - это процесс разработки** стратегических решений (стратегий, прогнозов, проектов, программ), предусматривающих разработку целей, задач и принципов и перспектив развития территорий, быструю адаптацию к изменяющимся условиям внешней среды**.**

Одним из основных пробелов в системе государственного планирования – отсутствие четкой увязки системы стратегического планирования с планированием пространственного планирования, главным образом, с документами градостроительного планирования.

.

4.2 Система государственного планирования Казахстана

Постановление Правительства Республики Казахстан «Система государственного планирования в Республике Казахстан» от 27 декабря 2019 года № 990 обусловило совершенствование планирования в стране.

В этом документе излагаются цели, задачи, общее направление, принципы, содержание документов и другое.

Среди общих положений раскрывается понятие системы планирования:

1.Система государственного планирования в Республике Казахстан – комплекс взаимосвязанных элементов, состоящий из принципов, документов, процессов и участников государственного планирования, обеспечивающий развитие страны на долгосрочный (свыше 5 лет), среднесрочный (от года до 5 лет включительно) периоды.

2.Государственное планирование охватывает деятельность органов государственной власти и иных участников процесса развития страны, направленную на повышение уровня социально-экономического развития Казахстана, рост благосостояния граждан и укрепление безопасности страны [8].

Среди документов системы государственного планирования находятся:

«Стратегия развития Казахстана до 2050 года;

Стратегический план развития Республики Казахстан до 10 лет включительно, Прогнозная схема территориально-пространственного развития страны;

Стратегия национальной безопасности Республики Казахстан на 5 лет или свыше 5 лет;

Прогноз социально-экономического развития на 5 лет;

Государственные программы (не менее 5 лет);

Стратегические планы государственных органов на 5 лет;

Программы развития территорий на 5 лет;

Стратегии развития на 10 лет национальных управляющих холдингов, национальных холдингов и национальных компаний с участием государства в уставном капитале» [8].

К территориального макроуровню стратегического планирования в Казахстане приравнены схемы, основные направления, цели задачи, ожидаемые результаты и необходимые ресурсы перспективного инновационного развития страны (таблица 15).

Прогнозы и государственные программы содержат основные индикаторы оптимального развития страны, области, города, столицы и относятся к территориальному мезоуровню стратегического планирования.

На нижнем третьем микроуровне государственного планирования составляются планы государственных органов и программы развития национальных компаний разного ранга.

Таблица 15 - Система документов стратегического планирования

Уровни государственного стратегического планирования	Документы	Назначение стратегического планирования
Макроуровень Первый	Стратегия развития Казахстана Стратегический план развития РК Прогнозная схема территориально-пространственного развития страны Стратегия национальной безопасности РК	Основные направления, цели задачи, ожидаемые результаты и необходимые ресурсы перспективного инновационного развития страны
Мезоуровень Второй	Прогноз социально-экономического развития государственные программы	Основные индикаторы оптимального развития Республики Казахстан, области, города, столицы
Микроуровень Третий	Стратегические планы государственных органов Программы развития территорий Стратегии развития национальных управляющих холдингов, национальных холдингов и национальных компаний.	Конкретные пути развития

В составе системы государственного планирования кроме того относятся концепции и доктрины. Далее в документе раскрывается содержание концепции как документа обосновывающего принципы перспективного развития идеологической, социальной и государственной политики разрабатываемой на перспективу.

Данный документ определяет понятие доктрины следующим образом. Это документ содержащий систему пониманий, подходов и основных принципов по решаемому вопросу[8].

4.3 Документы системы государственного (стратегического) планирования

Стратегия развития Казахстана, содержащая семь приоритетных направлений развития приведена в таблице 16 .

Таблица 16 - Приоритеты «Стратегии «Казахстан-2050»[8,9]

Наименование приоритетов	Основное содержание
Экономическая политика нового курса	Экономический прагматизм на принципах прибыльности, возврата от инвестиций и конкурентоспособности
Всесторонняя поддержка предпринимательства	Ведущая сила национальной экономики
Новые принципы социальной политики	Социальные гарантии и личная ответственность
Знания и компетенции	Современная система образования, подготовки и переподготовки кадров
Развитие демократии в стране	Укрепление роли государств при расширении широкой и всесторонней демократии
Внешняя политика	Содействие укреплению государственных интересов в кооперации с соседними государствами и глобальными партнерами
Формирование современного патриотизма	Многонациональный и многоконфессиональный состав общества

Схема территориально-пространственного развития страны составляется в составе стратегического плана развития государства приведена в таблице 17.

Таблица 17 - Состав и содержание основных разделов Прогнозной схемы территориально-пространственного развития страны[9].

Разделы схемы территориально-пространственного развития	Содержание
Анализ и оценка экономического потенциала территорий	Анализ ресурсного потенциала регионов страны
	Производственная и социальная инфраструктура
	Классификация и зонирование регионов по комплексу факторов экономики, социального развития и их связей
	Обоснование рационального размещения производства, определение точек роста, специализации и концентрации производства
	Особенности мероприятий по охране плодородия земель, лесов, других. природных ресурсов применительно к регионам
Направления территориально-пространственного развития	Подход 1. Сбалансированное развитие на основе территориальной концентрации и управляемой урбанизации
	Подход 2. Макрорегиональное развитие на основе хабового и лучевого принципов.
Стратегические направления развития макрорегионов	Схемы развития по регионам и областям
	Формирование центров экономического роста
Схемы перспективного развития регионов	Схема текущей экономической специализации регионов Казахстана
	Схема перспективной экономической специализации регионов Казахстана

Государственные программы

Государственные программы определяют целевые установки и реализацию предложений и решений вышестоящих документов Системы государственного планирования.

Требования проекта государственной программы развития территорий:

реализация вышестоящих документов Системы государственного планирования;

решение пропорционального взаимосвязанного развития отраслей и государственных органов;

повышение уровня социальной жизни народа;

система оценочных параметров для территориального развития, базирующихся на детализации решений вышестоящих уровней стратегического планирования;

адресность мер по срокам и последовательности реализации мероприятий, строгую ориентацию деятельности на достижение программных целей;

сбалансированность финансовых, трудовых и материальных ресурсов и источников их обеспечения.

Таблица 18 - Структура государственной программы развития территорий

Разделы	Содержание
Анализ текущей ситуации	Диспропорции в развитии регионов
	Уровень урбанизации
	Мобильность населения
	Система региональных стандартов
	Тенденции развития городов республиканского значения, столицы, областных центров
Основные направления, пути достижения поставленных целей Государственной программы и соответствующие меры	Функциональные городские районы - агломераций с крупных и больших городов с их зонами влияния, в частности
	Функциональные городские районы с центрами в областных центрах
	Моногорода с численностью населения более 50 тыс. человек, не входящих в состав ФГР
	Развитие приграничных моно- и малых городов с прилегающими территориями
Финансовые ресурсы	

Контрольные вопросы

1.Приведите понятие стратегического планирования
2.Объекты стратегического планирования
3.Перечислите основные черты стратегического планирования
4.Общее содержание стратегического планирования
5.Что понимается под системой государственного планирования в Казахстане
6.Перечислите документа государственного планирования

5 Взаимосвязь стратегического и градостроительного планирования

5.1 Стратегическое и территориальное планирование

Со стратегическим планированием, представляющим систему руководства развитием экономики и культуры страны, тесно согласовывается комплекс документов градостроительного территориального планирования. Проекты планирования территории разрабатывают проектную документацию для организации и перспективного устройства территории регионов, осуществления создания новых объектов строительства.

Схемы и проекты территориального (градостроительного) планирования содержат проектные предложения, Документы могут реализоваться путем полного или частичного включения в стратегический территориальный план, а могут и не быть включенными в случае отсутствия необходимых средств, или по каким-либо другим причинам. Между схемами и проектами градостроительной планировки как видами проектных работ и стратегическим планированием существует принципиальная, качественная разница.

Градостроительная проектная документация в отличие от стратегического планирования - документ инженерно-планировочный, инженерно-экономический, а не плановый: она не имеет главной отличительной черты плана - обязательности, директивности.

Градостроительные схемы и проекты относится к особому виду проектных работ - территориальному проектированию, т. е. проектным работам, объектами которых являются территориальные системы различной величины и ранга.

Схемы и проекты территориального планирования в нашей стране выполняются проектными и научно-исследовательскими институтами, находящимися в ведении региональных исполнительных структурах. Финансирование работ по территориальному планированию осуществляется через тендер. Местные исполнительные органы проводят государственную и комплексную экспертизу и рассмотрение выполненных работ, после чего проектная документация направляется на утверждение. Результаты работ схем территориального планирования чаще всего используют в качестве исходных данных для дальнейшего проектирования, как правило, они подлежат непосредственной реализации. Поэтому ее решения более всего «нацелены» на реализацию в составе перспективных - среднесрочных и долгосрочных стратегических планов.

Как вид региональной общественной практики, т. е. такой практики, которая осуществляется по отдельным частям - регионам страны,

документы градостроительного планирования решают не все задачи системы стратегического планирования, а лишь с той ее частью, объект которой также представляет явление регионального характера.

5.2 Место схем и проектов территориального планирования

Под территориальным планированием и проектированием понимается составление документов планирования и проектирования, Документы занимаются разработкой схем и проектов для территориальных единиц различной величины и ранга. Вместе с тем в него входят вопросы отраслевого планирования и проектирования, Документы касаются вопросов размещения и развития объектов в составе конкретных территориальных единиц.

Соотношение схем и проектов территориального градостроительного планирования со стратегическим планированием подробнее рассматриваются в таблице 19.

Таблица 19 - Соотношение стратегического и градостроительного планирования

Уровень планиро-вания	Наименование планирования	Наименование документа	Характеристика документа
Макро-территориальный	Стратегическое	Стратегия развития Казахстана до 2050 года, Стратегический план развития Республики Казахстан до 10 лет Прогнозная схема территориально-пространственного развития страны, Стратегия национальной безопасности Республики Казахстан	Долгосрочное видение развития страны с ключевыми приоритетами и ориентирами
	Территориальное	Генеральная схема организации территории Республики Казахстан; Межрегиональные схемы территориального развития (в т.ч. Межгосударственные	Стратегия пространственного развития Республики Казахстан с учетом мировых тенденций и места регионов в территориальном

Продолжение таблицы 19

		Межгосударственные схемы регионального развития)	развитии республики
Мезотерриториальный	Стратегическое	Прогноз социально-экономического развития на 5 лет, Государственные программы на период не менее 5 лет	Параметры экономического развития Республики Казахстан, области, города республиканского значения, столицы, а также документы межсферного, межотраслевого и межведомственного характера
	Территориальное	Комплексные схемы градостроительного планирования территорий регионов (области или какой-либо её части)	Стратегия градостроительного развития объектов градостроительной деятельности на базе комплексной оценки всех ресурсов
Микротерриториальный	Стратегическое	Стратегические планы государственных органов на 5 лет, Программы развития территорий на 5 лет, Стратегии развития на 10 лет национальных управляющих холдингов, национальных холдингов и национальных компаний	Пути достижения документов Системы государственного планирования первого и второго уровней
	Территориальное	Генеральные планы населенных пунктов	Комплексный подхода к плани-

Продолжение таблицы 19

		Проекты планировки; Проекты застройки	рованию территорий населенного пункта и прилегающих к нему территорий смежных административно-территориальных единиц

5.3 Связь территориального планирования со стратегическим планированием

Объектом стратегического планирования является республика в целом, а также области, районы сельские округа. Территориальное планирование в отличие от отраслевого планирования, занимается сочетаниями отраслей хозяйства на определенных территориях, территориально-производственными комплексами.

Совпадение объектов территориального планирования и стратегического планирования, как области, административные районы, породило в прошлом широкое представление о градостроительных схемах и проектах как части стратегического планирования. Между тем, градостроительное планирование не часть стратегического планирования. Между ними осуществляется двухсторонняя связь, но лишь на тех уровнях, на которых разрабатывается градостроительная документация, т. е. на уровне области (района, республики) или их частей.

Документы территориального планирования влияют на формирование перспективных республиканских планов через посредство Генеральной схемы организации территории РК и региональных схем, поскольку в этих схемах, на основании которых составляется региональный и отраслевой разрезы долгосрочного плана, могут найти прямое отражение те или иные решения схем и проектов территориального планирования.

Работы по градостроительному планированию - важнейший материал для разработки перспективных планов областей, районов, сельских округов и городов.

В настоящее время соотношение увязки предложений документов (схем) государственного стратегического планирования с

градостроительным территориальным планированием осуществляется на всех этапах составления проектной документации. Для разработки документов градостроительного территориального планирования принимаются во внимание те разработки, которые имеет место в данный период в системе государственного стратегического планирования. С другой стороны, экспертные комиссии областей, административных районов принимают участие в рассмотрении, согласовании и утверждении материалов территориального планирования. После утверждения схем или проектов территориального планирования один из основных экземпляров проектной документации передается разработчикам территориального планирования.

В последние годы возрастает значение работ по территориальному планированию для разработки такого вида планов.

Документами по территориальному проектированию на **макроуровне,** считаются предплановыми и предпроектными разработками или научными исследованиями прогнозного характера. Однако если подходить к проектированию не с ведомственных позиций, а широко, как к виду деятельности, задачей которого является создание прообраза предполагаемого или возможного объекта, состояния, то эти работы, безусловно, могут считаться видами территориального проектирования. Им, как и другим видам проектирования, не присуща директивность. Это прежде всего Генеральная схема организации территории РК. В работе участвует большое число республиканских научно-исследовательских и проектных институтов. Генеральная схема организации территории РК служит важнейшим документом, регулирующим перспективное размещение капитальных вложений по территории страны.

Главные принципы разработки Генеральной схемы организации территории - сочетание методов экономического прогнозирования с количественными расчетами, а также поэтапный подход к решению проблемы в целом и вытекающая отсюда итеративная увязка результатов решения, полученных на различных этапах.

Во всех работах по территориальному проектированию на макроуровне создаются методологические предпосылки для перехода к работам по территориальному проектированию на мезоуровне: схемам и проектам районной планировки, выполняемым для областей и административных районов.

Все документы градостроительного территориального планирования содержат мероприятия по размещению промышленного и сельскохозяйственного производства, а также расселения в административно – территориальных единицах (области, районе, сельском округе, населенном пункте) в масштабах, намеченных и лимитированных работами по территориальному проектированию на макроуровне. Схемами районной планировки охвачена почти вся

территория страны и в настоящее время проводятся в широких масштабах работы по их корректировке.

Важное место в схемах районной планировки уделяется разработке концепции развития сети городских населенных пунктов, формирование демографической гипотезы в городах и других населенных пунктов. Эта расчетная численность населения закладывается в основу разработки генеральных планов городов, поселков и сельских населенных пунктов.

Конструктивные выводы схем районной планировки должны учитываться при отраслевом проектировании (в прогнозе социально-экономического развития, в государственных программах и программах развития территорий).

Параллельно со схемами районной планировки в настоящее время ведется разработка силами соответствующих министерств схем энергоснабжения, газоснабжения, дорожного строительства, бытового обслуживания. Эти работы по своему содержанию полностью соответствуют требованиям, предъявляемым к соответствующим разделам схем районной планировки и во многом напоминают эти разделы. Поэтому в перспективе целесообразно выполнять их в качестве составных частей схем районной планировки.

К территориальному мезоуровню региональной хозяйственной практики наряду с уровнем области принадлежит и уровень внутриобластного региона, состоящего из нескольких административных районов. Поэтому к числу работ по территориальному проектированию на мезоуровне приравнены схемы развития территорий для сельских административных или групп сельских административных районов.

Предложения документов градостроительного планирования территорий принимаются во внимание при составлении перспективных планов развития всех административно-территориальных единиц (областей, районов, сельских округов, населенных мест).

Мероприятия, запроектированные как при составлении перспективных стратегических планов развития, так и в документах градостроительного территориального всех уровней планирования конкретизируются в схемах и проектах землеустройства. на **микроуровне.** Землеустройство - система мероприятий по организации земли (территории) как средства производства.

Важный вид территориального проектирования на микроуровне - разработка генеральных планов. Конкретные площадки для размещения планировочных объектов выявляются при разработке генеральных планов городов и поселков. Кроме того, составляются генеральные планы сельских населенных пунктов, Генпланы периодически перепроектируются если появляются значительные отклонения между расчетными и проектными предложениями.

5.4 Связь территориального планирования со схемами землеустройства

Территориальное планирование имеет выраженную **Взаимосвязь с прогнозированием и планированием использования и охраны земельных ресурсов.** Организация рационального использования земель и их охрана, территориальная организация и размещение производства одновременно относятся и к территориальному планированию и к землеустройству. Поэтому основные цели, задачи принципы и требования землеустройства и территориального планирования взаимосвязаны.

В Казахстане опыт составления региональных схем использования земель выражается в следующих документах:

Схемы использования и охраны земель областей;

Схемы землеустройства сельских административных районов;

Региональные (областные) схемы зонирования земель;

Региональные схемы организации и планирования сельских территорий в соответствии с результатами эколого-демографических исследований в разрезе сельских населенных пунктов;

Региональные схемы использования и охраны земель.

Контрольные вопросы

1.В чем заключается качественное отличие стратегического и территориального планирования

2.В чем состоит взаимодействие стратегического и территориального планирования на отдельных уровнях планирования?

6 Организация проектирования, экспертиза, согласование и утверждение проектной документации

6.1 Организация проектирования

В настоящее время схемы и проекты территориального планирования разрабатывают на разные территориальные уровни.

Генеральная схема проектируется поручением Правительства Республики Казахстан. Разработчик-заказчик центральный исполнительный орган. Проектирование поручается уполномоченному государственному органу по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Межрегиональные схемы территориального развития регионального в границах областей (групп областей), Схемы градостроительного планирования административно-территориальных единиц (областей, административных районов, групп районов, пригородных зон, сельских округов), Генпланы населенных пунктов в границах городов, сел, проекты застройки в границах кварталов, земельных участков, как правило, имеют разновидности и различаются спецификой и приоритетностью решаемых проблем.

В проектах и схемах решаются задачи развития зоны влияния крупного города, формирования системы расселения.

Работу над схемой или проектом территориального планирования можно считать полностью завершенной только после утверждения соответствующим органом управления в зависимости от его компетенции. Процесс проектирования делится на три этапа: предпроектный, собственно проектный и послепроектный.

Задача предпроектного этапа (до 20 % общего времени прохождения работы) - оформление взаимоотношений с заказчиком, подготовка организационной и технической основы для работы, предварительное определение источников информации и ознакомление с проектируемой территорией.

После поступления и принятия заказа на выполнение работы формируется авторская (исполнительская) группа. Условия защиты авторских прав требуют официальной фиксации роли каждого участника проекта. Поэтому необходимо уже в самом начале работы определить состав и характер участия исполнителей по следующей примерной структуре: ответственные авторы или руководители работы (главные или ведущие архитектор, инженер, экономист), авторы работы (архитекторы, инженеры, экономисты), авторы отдельных разделов, участники работы. Состав или роли исполнителей в ходе проектирования оформляются и оговариваются (как и весь авторский состав) во введении к пояснительной записке.

Заказчик разработки схем градостроительного планирования территорий регионов - местный исполнительный орган, а также могут быть и местные исполнительные органы районов и сельских (аульных) округов.

Заказчик проектов определяет разработчика (генерального проектировщика).

Важной задачей является составление задания на проектирование (выполняется проектной организацией совместно с заказчиком и утверждается заказчиком).

Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства (строительные нормы и правила) диктуют общие требования к заданиям на проектирование и перечень исходных данных.

Задание на проектирование должно содержать:

указание на основание для проектирования (ссылку на постановление, заказ, утвержденный тематический план);

цели и задачи работы;

особенности проектируемой территории, на Документы необходимо обратить внимание;

содержание работы (перечень основных вопросов, подлежащих разработке);

перечень вопросов и материалов, Документы должны быть разработаны и представлены (или включены в процесс проектирования) сверх требований действующей инструкции или с отступлением от этих требований (обоснованное изменение масштабов, наличие фрагментов или других специальных чертежей, применение математического моделирования, других специальных методик, использование геоинформационных технологий, включение дополнительных или исключение каких-либо разделов и глав и др.);

порядок обеспечения исходными данными (что и когда готовится и передается заказчиком, что готовится проектной организацией);

основные этапы работы, включая (в случае необходимости) промежуточные рассмотрения и согласования.

Задание на проектирование должно быть подписано ответственными представителями заказчика и проектной организацией, включая главного архитектора (инженера) проекта.

Смета, должна содержать основные и дополнительные разделы работы, оговоренные заданием, включая (по договоренности с заказчиком) трудозатраты на сбор и обработку исходных данных.

Сметная документация выполняется в соответствии с требованиями Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений и состоит из:

сводных сметных расчетов стоимости строительства;

сводки затрат по направлениям капитальных вложений, объединяющей сводные сметные расчеты (допускается вместо составления указанной сводки показывать за итогом сводного сметного расчета стоимости строительства данные о затратах по направлениям капитальных вложений, приводить в составе пояснительной записки к сметному расчету стоимости строительства);

смет на проектные и изыскательские работы, в том числе по определению стоимости разработки рабочей документации;

пояснительной записки к сметной документации с учетом указанных материалов. В случае разработки проекта только на участок первой очереди строительства выполняется также расчет по укрупненным показателям стоимости строительства всего квартала, участка.

Общая стоимость исходит из базовой цены работы и коэффициентов, учитывающих общую площадь проектируемой территории, численность населения, число городских поселений и наличие крупного города или агломерации городов, число сельских населенных пунктов, площадь пашни, наличие и использование месторождений полезных ископаемых, наличие и использование рекреационных и курортных ресурсов, пионерность освоения территории и другие вопросы региональных особенностей.

Одновременно с подготовкой задания на проектирование и сметы разрабатывается рабочий эскиз демонстрационного и вспомогательного графического материала. Эскиз делается в мелком масштабе и удобной графике.

После разработки эскиза графических материалов и согласования с заказчиком их масштабов должна быть проведена работа по подготовке картографических подоснов, которая включает: направление заказа и получение карт, уточнение полученных карт, изготовление необходимых разгруженных подоснов.

Важным мероприятием предпроектного этапа является обсуждение задач работы с руководством области (района) с целью конкретизации и детализации задания на проектирование, выявления особых мнений по перспективам развития народного хозяйства рассматриваемой территории и требующих учета при формировании альтернатив и вариантов, оформления необходимых распоряжений и указаний по подготовке исходных данных. Эту встречу целесообразно совмещать с предварительной рекогносцировкой территории.

Цель предварительной рекогносцировки территории - натурное обследование основных проблемных ареалов и узлов с фиксацией возникающих вопросов, определение основных организаций - источников информации, фотографирование и зарисовка необходимых градостроительных и природных объектов. Предварительная рекогносцировка проводится после оформления договора комплексной

бригадой под руководством главного архитектора (главного инженера) проекта. Ее целесообразно проводить после изучения картографического материала, имея при себе разгруженные копии карт.

В процессе предварительной рекогносцировки целесообразно провести распространение анкет (анкетирование может проводиться по населенным пунктам, наиболее крупным производственным объектам, хозяйствам и включать социальные, экономические, инженерно-технические, природоохранные и другие вопросы). Важно, чтобы распространение анкет сопровождалось соответствующим распоряжением местных исполнительных органов.

Проектный этап работы (50-60 % общего времени прохождения работы) по существу решаемых вопросов с учетом принципов системного анализа можно разделить на три подэтапа: анализ, прогноз и замысел (проект).

Одним из важнейших разделов аналитической части работы (наряду с традиционными и отработанными многолетней практикой приемами сбора и обработки исходных данных) является анализ реализации ранее выполненных применительно к рассматриваемой территории схем и проектов районной планировки. Раздел должен ответить на вопросы, что и в какой степени реализовано и не реализовано, а главное, вскрыть причины нарушения решений и определить сложившиеся тенденции в реализации. В работе над этим разделом следует разграничивать вопросы, связанные с гипотезами и объективно не зависящие от решений проекта планировки (рост и демографическая структура населения, изменения объемов инвестиций, изменение наименований промышленных объектов или номенклатуры их изделий, влияние на территорию природных катаклизмов и т. д.) и вопросы, связанные непосредственно с решениями проектов планировки (изменение функционального использования территорий нарушение количественного роста или отраслевой структуры производства, нарушение принципов размещения производственных, гражданских и инженерных объектов, роста населенных пунктов и др.). Ответы на первую группу вопросов должны носить информационный характер степени соответствия гипотезы фактическому состоянию; ответы на вторую группу вопросов - адресное вскрытие причин расхождения.

Каждый раздел (природные условия и ресурсы, экономика и население, планировка и расселение, инженерное обеспечение, экологические условия и охрана среды и др.) должен завершаться конкретными выводами.

Завершением аналитического подэтапа работы является формулирование основных проблем. От четкости и конкретности этой части работы зависит направленность всего последующего проектирования.

Прогнозный подэтап работы - определяющий для решения. Он включает выявление возможных альтернатив и вариантов решения проблем, их Отбор и анализ. На этом подэтапе все чаще находят применение современного программного моделированияс использованием географических информационных технологий и другие прогрессивных методов анализа вариантов. Анализируемые альтернативы и варианты должны носить преимущественно принципиальный и комплексный характер, охватывая всю совокупность проблем.

Итог прогнозного подэтапа - определение рекомендуемого решения, а в отдельных случаях ряда равновозможных решений.

Подэтап «замысел проекта» включает разработку принятого проектного решения комплексно по всем разделам и выпуск работы, окончательное оформление графики, печатание и считка пояснительной записки,

В начале этого подэтапа или в процессе разработки принятого решения до отправки работы заказчику, необходимо рассмотреть схему (проект) районной планировки на заседании научно-технического совета проектной организации (или другого аналогичного органа) и в присутствии представителей заказчика.

6.2 Состав проектных материалов

Основная часть градостроительных проектов, утверждаемая в установленным порядке включает :

основные положения, содержащие краткое изложение принятых проектных решений;

основные технико-экономические показатели;

схематический чертеж проектного плана (основного чертежа).

Эти материалы требуют тщательности в исполнении графических и текстовых материалов. Поскольку утверждению соответствующих инстанций подлежат их конструктивная часть - решения на расчетный срок и в первую очередь реализации.

Отдельные данные по современному положению могут включаться в текст (преимущественно в таблицы) как характеристики динамики развития.

«Основные положения» оформляются отдельным томом и сопровождаются одной или несколькими схемами, иллюстрирующими суть основных проектных решений.

Графическая часть схем и проектов районной планировки по своей целевой направленности - территориально-пространственной организации объектов народного хозяйства и природной среды - первичный материал в процессе реализации.

Состав графических материалов должен в полной мере отвечать требованиям действующей инструкции и ее уточнению, оговоренному заданием на проектирование.

Всю графическую часть работ можно разделить с одной стороны на основные (обязательные), дополнительные и факультативные чертежи, а с другой - на демонстрационные и вспомогательные.

Таблица 20 - Примерный состав основных (обязательных), дополнительных и факультативных чертежей

Наименование графического материала	Масштаб		
	Комплексные схемы	Проекты районной планировки	
Схема размещения региона на территории Республики	1:500000 - 1:100000,	1:100000 - 1:25000	Материалы сдаваться заказчику комплектом, состоящим из носителя с электронным проектом и копиями его выходных отчетов на твердом материале (бумаге) в трех экземплярах. Тип носителя оговаривается в техническом задании на проектирование
План современного использования территории (опорный план)	1:300000 - 1:100000	1:100000 - 1:25000	
Схема комплексной оценки территории	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	
Проектный план (основной чертеж)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	
Схема функциональной и планировочной организации территории	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	
Схема инженерно-транспортных коммуникаций	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	

Продолжение таблицы 20

Природно-экологический каркас территории	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	
Схема защиты территорий от опасных природных и техногенных воздействий	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	
Иные схемы, разработка которых определяется спецификой объекта градостроительного планирования	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	устанавливается заказчиком (или разработчиком по согласованию с заказчиком)	

При определении состава чертежей следует стремиться к сокращению их числа за счет совмещения дополнительных и сокращения факультативных чертежей, не нарушающего доходчивость и качество графических материалов в целом.

Особенностью демонстрационных чертежей (состав может быть ограничен основными чертежами или включать дополнительные) является необходимость использования при их выполнении изобразительных средств, способных без огрубления сохранять качества чертежной графики для работы в процессе реализации и разборчивость на расстоянии 3-5 м при демонстрации в ходе докладов при рассмотрении схемы или проекта.

Определение масштабов чертежей должно исходить из стадии проектирования, площади проектируемой территории, конкретных задач, оговоренных заданием на проектирование. Чертежи по размерам должны быть удобными прежде всего для постоянной оперативной работы в процессе реализации. Если масштаб основных чертежей не позволяет ответить на конкретные задачи, следует предусмотреть выполнение соответствующих фрагментов, учитывая при этом, что

разработка фрагмента не просто увеличение изображения, а полноценное проектирование на соответствующем масштабе информации.

Графическое изображение первоочередных мероприятий проектных решений в зависимости от конкретной ситуации (масштабов изменений, их концентрации на территории, характера решаемых задач и др.) может быть выполнено на специальное плане, совмещено с проектным планом или планом современного состояния, вынесено на вспомогательные чертежи и т. д.

В составе проектных материалов должны быть электронные материалы всех чертежей. Это требует от графической части работ применения условных изображений (площадных, линейных, точечных, символических).

С графических материалов (чертежей и схем) изготавливаются цветные копии, Документы брошюруются в отдельный альбом или помещаются в пояснительной записке и в виде схем - в основных положениях.

При изготовлении графических материалов используются различные способы компьютерного моделирования градостроительных решений, а также разработанное прикладное программное обеспечение. Результаты программирования, моделирования и использованные алгоритмы могут передаваться заказчику по дополнительному соглашению (если указанные виды работ не были предусмотрены основным договором).

Текстовая часть схем и проектов территориального планирования включает один или несколько томов пояснительной записки, приложения и «Основные положения» работы.

Принципы системного анализа и предлагаемая на этой основе структура проектирования требуют соответствующего изложения материала в пояснительной записке. В укрупненном виде рекомендуется следующая последовательность изложения материала:

введение (основание для проектирования, цели и задачи работы, основные участники работы);

современное состояние и основные тенденции развития (по всем разделам: природные условия и ресурсы, экономика, население и демография, планировочная структура и расселение, обслуживание и отдых, инженерное обеспечение и охрана среды);

анализ реализации ранее выполненных работ;

основные проблемы;

возможные варианты решения проблем, их анализ и выбор рекомендуемого решения;

проектное замысел (по всем разделам).

Следует стремиться к максимальной целенаправленности излагаемого материала, т. е. любые приводимые данные должны быть или использованы в анализе, или найти отражение в принимаемом

решении, особенно, это относится к данным по природным условиям и ресурсам.

В качестве приложений следует выделять все крупные и многостраничные таблицы, вопросы методики и т. д. со ссылкой на них в основном тексте.

Основные чертежи содержать обязательные подписи авторов проекта. Остальные чертежи и схемы подписываются в порядке, установленном внутренними стандартами проектных организаций.

Обоснования принятых проектных решений, мероприятия по организационному и нормативному правовому обеспечению реализации Комплексной схемы, а также основные технико-экономические показатели и копии основных графических материалов.

Предложения по планировочной организации регионального на вариантной основе и включают обоснования принятых проектных решений.

6.3 Согласование и утверждение проектной документации

Градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе.

Согласование и утверждение работ по территориальному планированию составляет *послепроектныи этап,* т. е. неотъемлемую часть общего процесса проектирования (20 -40 % времени прохождения проектов).

Утверждению подлежит проектная (конструктивная) часть работы, сконцентрированная на проектном плане и в «Основных положениях».

Основные положения Градостроительной документации до ее утверждения подлежат опубликованию и согласованию:

с заинтересованными государственными исполнительными органами;

с местными представительными и исполнительными органами.

Генсхема подлежит согласованию с государственными органами:

по делам архитектуры, и строительства и земельных отношений;

земельных отношений;

охраны памятников истории и культуры;

государственного горного надзора;

санитарно-эпидемиологического надзора;

гражданской обороны, предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций;

транспорта и другими заинтересованными государственными органами.

Градостроительная документация обязательно по действующему порядку проходит общественное обсуждение.

Публичное рассмотрение проводят Местные исполнительные органы.

Все документы территориального планирования в обязательном порядке на основе нормативных документов повергаются экспертизе после общественного обсуждения.

Существует два вида экспертиз: комплексная градостроительнаяу и специализированная.

Государственные экспертные комиссии, образуемыми органами государственного управления в сфере архитектурной, градостроительной и строительной проводят комплексную градостроительную экспертизу.

Комплексную экспертизу градостроительной документации осуществляют органы государственной вневедомственной экспертизы.

С учетом заключений органов специализированной экспертизы, включая заключение экологической экспертизы, органов ведомственной экспертизы, заинтересованных государственных органов, местных исполнительных органов, итогов публичного рассмотрения органы государственного управления в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности подготавливают сводное заключение в установленные сроки.

Сводное заключение, утвержденное в порядке, установленном органом, осуществляющим государственную экспертизу, направляется заказчику.

Сводное заключение, утвержденное в порядке, установленном органом, осуществляющим государственную экспертизу, направляется заказчику.

Положительное сводное заключение органа государственного управления в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является основанием для утверждения градостроительной документации.

Контрольные вопросы

1. Этапы процесса проектирования
2. Содержание задания на проектирования
3. Задача предпроектного периода
4. Состав основных чертежей
5. Состав пояснительной записки
6. Порядок прохождения Государственной экспертизы

Список использованной литературы

1 Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан. *(с изменениями и дополнениями)*.[Электронный ресурс] http://adilet.zan.kz/

2 Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство. СН РК 1.02-03-2011.[Электронный ресурс] Режим доступа http://adilet.zan.kz/

3 Закон Республики Казахстан Об административно-территориальном устройстве Республики Казахстан *(с изменениями и дополнениями)*. [Электронный ресурс] Режим доступа http:///online.zakon.kz

4 О жилищном фонде в 2018 году / Статистический сборник / на казахском и русском языках.Министерство национальной экономики Республики Казахстан Комитет по статистике. [Электронный ресурс] https://stat.gov.kz/

5 Груздев В. М. Территориальное планирование. Теоретические аспек-ты и методология пространственной организации территории [Текст]: учеб. пос. для вузов / В. М. Груздев; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. - 146 с.

6 РДС РК 3.01-02-2008 Рекомендации по разработке генеральной схемы организации территории Республики Казахстан.[Электронный ресурс] http://adilet.zan.kz/

7 Правила разработки и согласования межрегиональных схем территориального развития.[Электронный ресурс].Режим доступа http://adilet.zan.kz/

8 Система государственного планирования в Республике Казахстан Постановление Правительства Республики Казахстан от 27 декабря 2019 года № 990 Утверждена постановлением Правительства Республики Казахстан от «27» ноября 2017 года № 790. [Электронный ресурс] Режим доступа http://adilet.zan.kz/

9 Об утверждении Прогнозной схемы территориально-пространственного развития страны до 2020 года. Указ Президента Республики Казахстан от 21 июля 2011 года № 118.[Электронный ресурс] Режим доступа http://adilet.zan.kz/

10 Об утверждении Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Казахстан. Указ Президента Республики Казахстан от 15 февраля 2018 года № 636.[Электронный ресурс] http://adilet.zan.kz/

11 Об утверждении Правил разработки и согласования Генеральной схемы организации территории Республики Казахстан. Постановление Правительства Республики Казахстан от 4 марта 2011 года № 222. [Электронный ресурс] Режим доступа http://adilet.zan.kz/

12 Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования. РДС РК 3.01-01-2002. Комитет по делам строительства министерства экономики и торговли Республики Казахстан. Астана, 2002. Режим доступа http://adilet.zan.kz/

13 Об утверждении Государственной программы развития регионов на 2020-2025 годы. Режим доступа http://adilet.zan.kz/

Гаркушина Валентина Васильевна

Сдано в набор Подписано к печати _____
Формат _____ Заказ № _____
Объем _____ уч. изд. л. Тираж _____ экз.

Издательство Казахского агротехнического университета им.С.Сейфуллина, 2020.
010011, г. Нур-Султан, пр.Жеңіс 62 а, тел. 39 39 17