**Елді-мекендерді орналастыруды және құрылыс жүргізуді жоспарлау**

1. **Қалалық және ауылдық елдімекен территорияларын жалпы ұйымдастыру.**
2. **Елдімекендерді дамытуға қойылатын талаптар.**

 Қалалық және ауылдық елдімекендерді жобалау Қазақстан Республикасының сәулет, құрылыс, қала салуға арналған заңнамасы негізінде жасалынуы қажет.

 Қалалық және ауылдық елдімекендерді жоспарлауда Қазақстан Республикасының нормативті құқықтық актілері мен нормативті-техникалық құжаттары негізге алынады.

 Халықты орналастыру жүйесінің бір бөлігі ретіндегі қалалық және ауылдық елдімекендер жобасында нақтылы территорияны пайдалануда адамның өмір сүруіне қолайлы жағдай жасайтын әлеуметтік, экономикалық, экологиялық және тағы да басқа факторлар ескерілуі тиіс.

 Қалалық және ауылдық елдімекендердің жобасын жоспарлауда бекітілген мерзімге сәйкес қала құрылысын дамытуда перспективалы әрі рационалды талаптарды ескеру қажет. Бұл үшін төмендегідей принципиалды шешімдер керек:

 − аймақтық даму;

− қала құрылысын салу аймағын анықтау;

− жоспарлау құрылымы;

− инженерлі-транспорттық инфрақұрылым;

− табиғат ресурстарын тиімді пайдалану және қоршаған ортаны қорғау.

 Барлық типтегі елдімекен тұрғындарының перспективадағы санын олардың демографиялық, табиғи және механикалық өсімдеріне (не азаюы) қарай көші-қон мәселесі мен әлеуметтік-экономикалық, территориялық және ресурстық даму перспективаларын ескеріп анықтау керек.

 Ауылдық елдімекендердің даму перспективасы қала құрылысын салуды жобалаудың комплексті сызбасы негізінде сол аудандар территориясында агроөндірістік кешеннің, ауыл шаруашылығы өндірісі мен ұйымдардың, мекемелердің қалыптасуын ескере отырып жасалады. Егер қала құрылысын салуды жоспарлаудың кешенді сызбасы болмаса- жобалаудың тапсырмалары негізге алынады.

 Қалалық және ауылдық елдімекендерді дамытуға арналған территорияны қала құрылысын салуда оның сәулет-жобалық шешімдерін, технико-экономикалық, санитарлы- эпидемиологиялық көрсеткіштерін, жылу-энергетикалық, су, территориялық ресурстарын, қоршаған ортаның жағдайын және тағы да басқа табиғат құбылыстарының өзгеруін тиімді пайдалануды есепке ала отырып таңдау қажет. Сонымен қатар қоршаған ортаға әсер етудің ең шекетулі жүктемелерін, территориялық және табиғи ресурстарды тұрғындардың өміріне қалыпты жағдай жасау мақсатында тиімді пайдалану, қоршаған ортаның табиғатына өзгеріс алып келетін табиғи экологиялық жүйені бұзбау ескерілуі тиіс.

 Қалалық және ауылдық елдімекендердің бас жоспарын жасауда олардың экономика-географиялық, әлеуметтік, өндірістік, тарихи-архитектуралық және табиғи потенциалын ескеру қажет.

 Бұл үшін:

- елдімекендердің әкімшілік статусын, тұрғындардың болжалды санын, экономикалық базасын, агломерация жүйесіндегі орналасуы мен әлеуметтік маңызын, табиғи-климаттық, әлеуметтік-демографиялық, ұлттық-тұрмыстық және тағы да басқа жергілікті ерекшеліктерін ескеру;

- қала мен қала маңы аумағының кешенді бағалануы, ондағы ресурстардың (табиғи, су-энергетикалық, еңбек, рекреациялық) тиімді пайдаланылуы, экономикалық базасының, қоршаған орта жағдайының өзгеру мүмкіндігін және оның тұрғындар өмірі мен денсаулығына әсерін, әлеуметтік-демографиялық жағдайды, тұрғындардың мемлекетаралық, аймақаралық көші-қон мәселесін ескеру;

- елдімекендер мен оларға жақын территориялардың экологиялық, санитарлық- эпидемеологиялық жағдайларының жақсаруын болжау, тарихи-мәдени мұраларды сақтау, өрт қауіпсіздігін және басқа да арнайы талаптарды ескеру;

- елдімекендердің әлеуметтік, экономикалық, экологиялық мәселелерін алға қоя отырып, оларды дамытудың тиімді жолдарын анықтау;

 - жылжымайтын мүлік нарығы дамуының перспективасын, территориялардың мемлекеттік емес нивестицияларды игеру мүмкіндігін ескере отырып, сол қалалық және ауылдық елдімекендердегі жер телімдерін жеке немесе заңды тұлғаларға сату, не жалға беру құқығын ескеру.

 Елдімекендердің жоспарлық құрылымында тұрғын үй, қоғамдық немесе аралас, өндірістік-іскерлік құрылыстарды салудың төмендегідей құрылымдық-жоспарлық элементтерін көрсету керек:

− квартал (кварталдар тобы);

− мөлтек аудан (мөлтек аудандар тобы);

− аудан (ірі және үлкен қалаларда болады);

− сәулет ансамбльдері мен қала құрылысы кешендері.

 Ландшафты-рекреациялық территориялар құрамында көрсетілген талаптарға сәйкес жоспарлау элементтерін көрсету қажет.

 Тиімді пайдалану сипатын, құрылымдық-жоспарлық элементтер санын, олардың шекаралары мен өлшемдері жобалау тапсырмаларында анықталуы тиіс.

 Қала құрылысын және басқа да елдімекендерді жоспарлау мен салуда олардың функционалдық мақсаттағы басымдықтарын, жопарлы өлшемдерін және басқа да жоспарлы тыйымдарды көрсете отырып территорияны қоршау қажет. Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңға сәйкес қала құрылысын жүргізудің функционалдық аймақтары белгіленеді:

- тұрғын үй аймақтары;

- қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақтар;

- рекреациялық аймақтар;

- инженерлік және транспорттық инфрақұрылымдық аймақтар;

- өндірістік (өнеркәсіптік) аймақтар;

- ауылшаруашылығы мақсатындағы аймақтар;

- арнаулы мақсаттағы аймақтар;

- режимді территориялар аймағы;

- қала маңы аймағы;

- санитарлық-қорғау аймақтары;

 - резервтегі территориялар (қала құрылысы ресурстары);

- арнайы қала құрылысын реттеу аймақтары.

 Қала құрылысының функционалды аймақтарының шекарасы елдімекендердің құрылысын жоспарлау мен салуда мынадай жағдайларды ескеруі қажет:

- территориялардың функционалды пайдаланылуы мен қалыптасқан жоспарлары;

- елдімекеннің бас жоспарында көрсетілген қала құрылысын салудың функционалдық аймақтарының өлшемдері, олардың жоспарға сәйкес дамуы; - бір аймақ шеңберінде әртүрлі жоспарлы территориялардың бірлесіп пайдаланылу мүмкіндігі;

- әртүрлі категориядағы жерлер шекараларының өзгерістерін

 Қала құрылысын салудың функционалдық аймақтарының шекарасы төмендегідей мәселелерге байланысты бекітіледі:

- инженерлік коммуникациялардың, көшелер мен өткелдердің қаама-қарсы бағыттағы транспорттардың легін бөлетін магистральды сызықтары;

- қызыл сызықтар;

- жер телімдерінің шекарасы;

- әкімшілік-территориялық бөлініс шеңберіндегі елдімекендердің шекарасы;

 - әкімшілік-территориялық бірліктер шекарасы;

- табиғат нысандарының табиғи шекаралары;

- басқа да шекаралар

 Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес бекітілген территорияны пайдаланудың ерекше шарттары бар аймақтардың шекарасы, мәдени мұра нысандары орналасқан территоиялардың шекарасы қызмет ету аймағы шекараларымен сәйкес келмеуі мүмкін.

 Тарихи, әдени немесе қорғалатын ландшафттық нысандар бар елдімекендерде тарихи құрылыс салу аймақтарын бөліп көрсету қажет.

 Қала құрылысын салудың функционалды аймақтар құрамы, сондай-ақ олардың шеңберінде жер телімдерін пайдалану ерекшеліктері қала құрылысын салу регламентімен, нормаларымен, ережелерімен анықталады, қала құрылысын салу, жер, табиғатты қорғау, санитарлық және тағы да басқа арнайы нормативті актілермен шектеледі.

 Жергілікті атқарушы органдардың жалпы қолданыстағы жерлерді пайдалану тәртібі қала құрылысын салу заңдылықтарымен және Қазақстан республикасының жер кодексімен реттеледі.

 Қала құрылысының функционалды аймағын анықтауда және қала құрылысы регламенттерін бекітуде олардың шеңберіндегі жер телімдерін пайдалануда қала құрылыс қызметіне қойылатын арнайы басқарылатын аймақтарда бекітілген шектеулер ескерілуі тиіс.

 Олардың ішінде тарихи құрылыс салу аймақтары, тарихи-мәдени қорықтар, тарихжәне мәдениет ескерткіштерін қорғау аймағы, ерекше қорғалатын табиғат территориялары аймағы, оның ішінде, саниртарлық, таулы-санитарлық қорғау округі, санитарлық-қорғаныс аймақтары, суды қорғау аймақтары мен белдеулер, пайдалы қазбалар аймақтары, табиғы және техногендік сипаттардағы (жер сілкінісі, сең жүру қаупі, су алу және суда қалу, қазба жұмыстары жүріп жатқан және топырағы отыратын аймақтар) құрылыс салуға тиімсіз аймақтар.

 Өндірістік және басқа да нысандары бар қоршаған ортаны қорғау қызметін атқаратын санитарлық-қорғаныстық аймақтар сол нысандар орналасақан қала құрылысының функционалды аймақтарына жатады. Санитарлық-қорғаныстық аймақтарды пайдаланудың шекті мөлшері су ресурстарын қорғау заңдылықтарына, осы нормативті құжатқа, өндірістік нысандарды жобалауға арналған санитарлық-эпидемеологиялық ережелерге сонымен қатар жергілікті санитарлық-эпидемеологиялық бақылау органдарының келісіміне сәйкес.

 Қауіпті және апатты табиғат құбылыстарына (жер сілкінісі, селдер, су тасқыны, сең жүру) бейім аудандарда елдімекендер территориясын белгілеуде қауіп дәрежесінің ең төменгі мөлшеріне сай әрекет етіліуі керек. Қауіп деңгейі ең жоғары аймақтарға қауіп төнген жағдайда тез қимылдау мүмкіндігі бар, оларды тез көшіре алатын саябақтар, демалыс парктерін, ашық спорт алаңдарын және басқа да адамдар көп әрі ұзақ уақыт болмайтын нысандарды орналастыру қажет.

 баллдық сейсмикалық аймақтардағы елдімекендер территориясын белгілеуде сейсмикалық микроаудандау есебін ескеру керек.

 Құрылыс салынатын инженерлі-геологиялық жағдайлары күрделі аудандарда ең алдымен, инжернерлік дайындыққа, құрылысқа, ғимараттарды пайдалануға аз қаражат жұмсалатын жер телімдерін пайдаланылуы тиіс.

 Елдімекен территориясын пайдалану немесе жобалық пайдалану балансы құрамында республикалық, аймақтық және басқа да әкімшілік- территориялық маңызы бар мемлекеттік меншіктегі нысандар орналасқан жерлер мен осы қала құрылысын салу мен жер кадастрлеріндегі мәліметтермен байланысты жеке меншік жерлерін бөлу керек.

 Қалалық және ауылдық елдімекеннің жоспарлы құрылыман төмендегі мәселелерді ескере отырып қалыптастыру қажет:

- қала құрылысының функционалдық аймақтарын олардың өзіндік құнын ескере отырып, өзара байланыста, ықшамдап орналастыру;

- территорияларды қоғамдық орталықтар мен инженерлік инфрақұрылымдар жүйесімен байланыста аймақтарға бөлу және құрылымдық бөлшектеу (тиімді аудандарға бөлу);

- жер телімдерінің көлемі, құрылыстардың рұқсат етілген тығыздылығы мен қала құрылысын салудың бағалылығына қарай территорияларды пайдалану;

 - архитектура-қала құрылысын салу дәстүрлерін кешенді есепке алу, жергіліктір жерлердің табиғи-климаттық, ландшафтық, ұлттық-тұрмыстық, тарихи-мәдени, этнографиялық және басқа да ерекшеліктерін ескеру;

- өмір сүру жүйесінің тиімді қызмет етуі мен дамуы мен жылу-энергетикалық және су ресурстарынүнемді пайдалану;

- қоршаған орта мен мәдени-тарихи ескерткіштерді қорғау;

- табиғат ресурстары мен жер асты байлықтарын сақтау және тиімді пайдалану.

 Сейсмикалық қауіптілігі жоғары аймқтарда қалалардың жоспарлық құрылымын бөлуде басты назарды өрт қауіпсіздігі мен жарылыс мүмкіндіктерін болдырмайға аудару қажет.

 Тарихи, мәдени немесе ландшафтық нысандары бар елдімекендерде олардың тарихи жоспарлы құрылымдары мен өзіндік архитектуралық келбетін, масштабын, тарихи аймақтарды реконструкциялау мен регенрациялаудың кешенді бағдарламалары мен жобаларына және 15 бөлімдегі талаптарға сәйкес сақтау қажет.

 Ауылдық елдімекен территориясын ұйымдаструда ауылдық-әкімшілік территориялық бірліктердің функционалдық және жоспарлық ұйымдасуын ескеру қажет.

 Қалалық және ауылдық елдімкендерде құрылыс салуды жоспарлау мен жүргізу кезінде мүгедектер мен басқа да тұрғындардың аз жұмылдырылған топтарына әлеуметтік нифрақұрылым талаптарына сәйкес, кедергісіз бара алу жағдайларын жасау қажет.

 Аса ірі және ірі қалаларда жер асты кеңістігін кешенді пайдалану мақсатында оларда өзара байланыстағы қалалық транспорт құрылыстарын, өндірістер мен сауда, қоғамдық тамақтану мен коммуналды-тұрмыстық қызмет көрсету, ойын-сауық және спорт орындары мен көмекші мекендер, әкімшілік, қоғамдық және тұрғын үй ғимараттары мен инженерлік құралдар жүйесі нысандары, түрлі мақсаттағы өнеркәсіптік және қоймалық нысандарды тиімді орналастыру керек.

 Барлық қала құрылысының функционалды аймақтарындағы жер асты кеңістіктерінде мұндай нысандарды орналастыру үшін Қазақстан Республикасының заңнамаларында көрсетілген осындай нысандарға қойылатын санитарлы-эпидемеологиялық, экологиялық және өртке қарсы қауіпсіздік шараларын сақтауміндетті.

 Елдімекендерде сыртқа жарнамалар Сыртқы жарнамалар Ережелеріне сәйкес орналастырылады.

 Тұрғын үйлердегі жекелеген спутниктік, эфирлік қабылдау құрылымдары құрылыс салудың жергілікті ережелеріне сәйкес орналастырылады