

О Программе интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов

Утративший силу

Решение Маслихата города Астаны от 19 декабря 2002 года N 203/39-II. Зарегистрировано Управлением юстиции города Астаны 26 декабря 2002 года N 236. Утратило силу - решением Маслихата города Астаны от 21 сентября 2006 года N 285/35-III

Извлечение из решения Маслихата города Астаны от 21 сентября 2006 года N 285/35-III

В связи с изменением норм законодательства и истечением срока действия отдельных решений Маслихат города Астаны РЕШИЛ:

1. Признать утратившими силу некоторые решения маслихата города Астаны с о г л а с н о п р и л о ж е н и ю .

2. Настоящее решение вступает в силу со дня принятия.

П е р е ч е н ь

утративших силу некоторых решений маслихата города Астаны

3. Решение маслихата города Астаны от 19 декабря 2002 года N 203/39-II "О Программе интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за 236, опубликовано в газете "Вечерняя Астана" 13 февраля 2003 года).

...

*Секретарь маслихата
города Астаны В. Редкокашин*

Рассмотрев представленную акиматом города Астаны Программу интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов, одобренную постановлением Правительства Республики Казахстан N 1039 от 20 сентября 2002 года, руководствуясь статьей 86 Конституции Республики Казахстан и статьей 6 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", маслихат города Астаны решил:

1. Утвердить прилагаемую Программу интенсивного сноса ветхого

и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов.

*Председатель сессии
маслихата города Астаны А.В.Майер*

*Секретарь маслихата
города Астаны В.Г.Лукьянец*

Одобрена
постановлением Правительства
Республики Казахстан
20 сентября 2002 года N 1039
от 19 декабря 2002 года

Утверждена
решением маслихата
города Астаны
N 203/39-II

П р о г р а м м а

**интенсивного сноса ветхого и отдельного
индивидуального жилья в городе Астане
на период 2003-2005 годов**

1. Паспорт Программы

Наименование Программы Программа интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годы.

Основание для разработки Поручение в соответствии с протокольным решением совещания у Президента Республики Казахстан от 27 марта 2002 года N 01-10.2.

Цель Исполнение Генерального плана застройки города А с т а н ы .
Интенсивный снос ветхого и отдельного индивидуального жилья.

Задачи Развитие рынка жилья и рынка земли.
Привлечение инвестиций.
Увеличение доходов бюджета за счет налоговых и неналоговых поступлений.
Улучшение жилищных условий граждан.

Основные принципы Направленность на конечную цель и этапность становления и развития города.
Рациональное сочетание жилья, социальной инфраструктуры и систем жизнеобеспечения.
Сочетание технических, экономических,

экологических, архитектурных и организационных
решений плана застройки.
Формирование цивилизованных рынков жилья и
земли.

Источники
финансирования

Ресурсной базой для реализации Программы
интенсивного сноса ветхого и отдельного
индивидуального жилья в городе Астане на
период 2003-2005 годов являются средства
населения, иностранные и отечественные
и н в е с т и ц и и .

Расчетная потребность в этих средствах на
период 2003-2005 годов составит 8,2 млрд.
тенге.

Ожидаемые результаты В результате реализации мер Программы
интенсивного сноса ветхого и отдельного
индивидуального жилья в городе Астане на
период 2003-2005 годов планируется:
осуществить предварительный этап строительства
объектов в соответствии с Генеральным планом
застройки города Астаны;
изменить облик города;
более эффективнее использовать территории;
расширить налоговую базу.

2. Введение

Программа интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 годов (далее - Программа) разработана в соответствии с протокольным решением совещания у Президента Республики Казахстан от 27 марта 2002 года N 01-10.2, Государственной программой социально-экономического развития города Астаны на период до 2005 года "Расцвет Астаны - расцвет Казахстана", утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 19 марта 2001 года N 574 и Генеральным планом города Астаны, утвержденным Постановлением Правительства Республики Казахстан от 15 августа 2001 года N 1064.

В Государственной программе социально-экономического развития г. Астаны на период до 2005 года "Расцвет Астаны - расцвет Казахстана" предусматривается создание основы всей многогранной, сложной и крупномасштабной работы в части социально-экономического развития, исходя из будущего внешнего контура и облика города, перспективной функциональной и градообразующей его структуры.

Динамичное развитие новой столицы - города Астаны, необходимость улучшения эстетического облика города, повышение уровня его благоустройства, стремительное возведение современных зданий и сооружений, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры требуют освоения значительных территорий, в настоящее время занятых ветхими зданиями и хозяйственными постройками. При этом строительство первоочередных объектов, а также системная работа по привлечению инвесторов должны осуществляться в кратчайшие сроки.

Переход от старой градостроительной политики к новой предусматривает формирование принципиально иной концепции, предполагающей строительство современного города, отвечающего международным стандартам.

3. Современное состояние рынка жилья и рынка земли в городе Астане

Согласно Генеральному плану застройки в целях облагораживания и благоустройства новой столицы акиматом города разработаны мероприятия, связанные со сносом ветхих и аварийных жилых домов, дачных строений и нежилых объектов недвижимости.

Для обустройства новой столицы сделано многое. За период 1999-2001 годов произведена большая работа по сносу зданий и сооружений в Астане. В общей сложности освобождено 64,5 гектаров земли для целей проектирования и строительства административных и жилых зданий, расширения автомобильных дорог и прочее. Для государственных надобностей за этот период изъято 258 земельных участков, находящихся под жилыми домостроениями и 820 дачных, гаражных участков.

Динамика изъятия земельных участков для государственных надобностей в период 1999-2001 годов и первое полугодие 2002 года

| N п/п | Наименование | Годы | | | |
|-------|--|-------|-------|-------|-------|
| | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
| 1. | Количество земельных участков, изъятых для государственных надобностей (в их числе жилые домостроения, дачные и гаражные участки). Из них участки: | 92 | 201 | 785 | 1170 |
| 1.1. | Под ветхим жильем | 92 | 78 | 81 | 94 |
| 1.2. | Под благоустроенным жильем | - | 7 | - | - |
| 1.3. | Дачные, гаражные участки | - | 116 | 704 | 1076 |
| 2. | Фактические затраты на изъятие земельных участков, млн. тенге | 179,8 | 779,9 | 912,0 | 732,3 |
| 3. | Площадь освобожденных земельных участков, гектар | 5,5 | 12,0 | | 70,0 |

Значительный объем работы по сносу выполнен в первом полугодии 2002 года: изъято 1170 земельных участков, в том числе 94 - под ветхим жильем и 1076 - дачных, гаражных участков, всего освобождено более 70 гектаров земли.

В течение 1999-2002 годов своевременно освобожденные участки
п о з в о л и л и :

завершить подготовительные работы по строительству объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих ввод в эксплуатацию первоочередных объектов на правом и левом берегу реки Ишим;

обеспечить расширение жилищного строительства по программе ипотечного кредитования и ввести в эксплуатацию более 72 тысяч квадратных м е т р о в ж и л ь я ;

произвести комплексную застройку ул. А. Иманова;

положить начало реконструкции ул. А. Бараева;

начать строительство автодороги от Коргалжинской трассы до нового центра и м н о г о е д р у г о е .

В показателях жилищного фонда города Астаны наметились некоторые улучшения, поскольку в среднем общая площадь на одного жителя за последние три года увеличивается. По состоянию на начало 2002 года, в среднем на одного жителя приходится 17,1 кв. метров жилищного фонда.

Перспективы рынка жилья города Астаны, в конечном счете, определяет наличие объективной потребности населения в улучшении жилищных условий. На сегодняшний день в городе Астане налицо острый дефицит жилья. Об этом свидетельствуют приведенные ниже данные:

более 26 тыс. человек живут в ветхих и аварийных домах;
с 1982 года более 3,5 тысячи граждан числятся очередниками на улучшение жилищных условий, в том числе входящих в 11 льготных категорий социально-защищенных граждан.

Жилой фонд г. Астаны делится на несколько больших групп х а р а к т е р н о й з а с т р о й к и :

ж и л ь е н и з к о г о к а ч е с т в а ;

т и п о в о е ж и л ь е ;

з а с т р о й к а п е р и о д а о с в о е н и я Ц е л и н ы ;

д о м а у л у ч ш е н н о й п л а н и р о в к и ;

э л и т н о е ж и л ь е .

Предложение жилья в городе, как и в других крупных городах Республики Казахстан, характеризуется ценовыми "коридорами", которые определяются двумя основными показателями - качеством жилья и его месторасположением.

Динамика цен на рынке жилья отражает продолжающееся три года

удорожание столичной недвижимости. Устойчивый рост цен обусловлен двумя основными факторами: дефицитом жилья и повышением себестоимости нового строительства. Причем цены растут в долларовом исчислении при неравновесности конъюнктуры. В структуре спроса самой высоколиквидной категорией являются однокомнатные квартиры, затем следуют двухкомнатные, трехкомнатные и многокомнатные квартиры.

Формы регулирования рынка земли в городе Астане осуществляются в соответствии с механизмами рыночной экономики, учитывая в должной мере местные особенности, особенности инфраструктуры, окружающей среды, социально-экономические факторы.

Перспективы создания современной инфраструктуры (канализация, газоснабжение, телефонизация, охрана, сервисное и торговое обслуживание, спортивные сооружения и т.д.) на освобождаемых участках в будущем существенно увеличат цену земельных участков. Престижность расположения и особенности местности могут изменять цену участка почти в 4 раза на равном удалении от центральной части города.

Рынок земли в городе Астане с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Сильные стороны Программы:

определенность сроков реализации программы, интенсивный режим сноса ветхого индивидуального жилья;
план мероприятий реально достижим;
программа является составной частью реализации Генерального плана строительства г. Астаны;
наличие различных несвязанных источников финансирования Программы с привлечением инвестиций.

Слабые стороны программы:

ее реализация требует больших финансовых затрат;
ответственность за проведение работ по сносу передается инвесторам, что может создать дисбаланс на рынке недвижимости;
сложности в обеспечении комплексной застройки на высвобождаемых участках, соблюдение пропорций в развитии сети объектов обслуживания.

4. Цель и задачи Программы

Главной целью данной Программы является придание нового облика столице Республики Казахстан - городу Астане.

В Программе определена совокупность социальных, экономических и

организационных мер, связанных с освобождением земельных участков от строений для решения следующих задач:
гармоничного развития города;
планомерной реализации Генерального плана застройки города Астаны;
улучшения эстетического облика города и значительного повышения уровня его благоустройства;
развитие рынка жилья и рынка земли;
привлечение инвестиций;
увеличение доходов бюджета за счет налоговых и неналоговых поступлений;
улучшения жилищных условий граждан;
развития малого и среднего бизнеса и расширения налогооблагаемой базы;
создания новых рабочих мест.

5. Основные направления и механизм реализации Программы

5.1. Экономическая целесообразность реализации Программы

Обеспечение долгосрочного экономического роста возможно лишь при кардинальной перестройке всей функциональной и градообразующей структуры, системы жизнеобеспечения на базе единого генерального плана и долгосрочной Программы социально-экономического развития города с дополнительным привлечением и рациональным использованием финансовых, материальных и людских ресурсов, экономического и научно-технического потенциала.

Функциональная и градообразующие структуры, уровень системы жизнеобеспечения города Астаны должны соответствовать мировым стандартам социального развития и экономической деятельности.

В настоящее время большая часть подлежащего сносу жилищного фонда лишена обеспечения таких элементарных коммунальных услуг, как водоснабжение, канализация, отопление и горячее водоснабжение. К этому сектору относятся, главным образом, отдельные малоэтажные дома. Если по городу изношенность жилья находится в пределах 30 %, то на рассматриваемых территориях этот показатель в среднем равен 70 % и выше.

Сегодняшнее состояние жилого фонда характеризуется значительным износом, который подлежат полной замене или реконструкции на базе принципиально новых технических, экономических, экологических, архитектурных и организационных решений.

Экономическая целесообразность проведения мероприятий Программы определена в результате сравнительного анализа вариантов строительства и затратами, необходимыми для сноса ветхих домов и сооружений.

При этом предусмотренный вариант освобождения территорий от ветхих домов и сооружений под новое строительство обеспечивает экономию средств за счет сокращения протяженности сетей коммуникаций, автодорог в сравнении с

размещением проектируемых объектов на свободных территориях, удаленных от центра города и существующих сетей.

В ходе его реализации обеспечивается:

более эффективное использование территорий, в частности рационального размещения объектов культурного, социального и бытового обслуживания в соответствии с действующими строительными нормами и правилами;

решение ряда вопросов, связанных с обеспечением безопасности жизнедеятельности населения;

экономия земельных ресурсов;

повышение плотности населения в центре города в соответствии с Генеральным планом строительства города Астаны;

более эффективное распределение транспортных потоков;

повышение спроса на землю, а также рыночной стоимости условного одного квадратного метра жилой площади;

увеличение спроса на здания и сооружения на рынке недвижимости;

рост уровня собираемости налогов.

Застройка районов (1803 тыс.кв.м), на которых будет произведен снос, предполагает интенсивное освоение. В среднем при сносе одного квадратного метра жилья вместо него будет построено около 10 квадратных метров. При этом жители этих районов будут обеспечены всей необходимой инфраструктурой первичного обслуживания, а также школами, детскими садами и т.д. Вопросы благоустройства территорий будут решены на уровне крупных городов.

В целом на территориях, подлежащих сносу, будет построено (без учета инженерной и транспортной инфраструктуры, а также социальных, торгово-бытовых учреждений и офисов) 973,1 тыс. м² жилья. Учитывая среднюю фактическую стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов за 2001 год в размере 67 тыс. тенге, или 438 долларов США, объем инвестиций в основной капитал составит порядка 426,5 млн. долларов США.

Частные инвестиции в производство или сектор торговли и услуг повлекут рост добавленной стоимости, что, в свою очередь, приведет к увеличению доходов населения.

5.2. Механизм реализации Программы

Данная Программа исходит из того, что на территориях сноса ветхих домов и строений Генеральным планом строительства города Астаны определены основные градообразующие структуры, включающие административный, деловой, научно-образовательный, социально-культурный и бизнес-центры, что соответствует стандартам столиц развитых стран мира.

Развитие Астаны предполагает достижение высокого уровня и качества

жизни населения, улучшение среды проживания. В соответствии с этим в столице, на территориях сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья, приоритетное развитие получит гражданское и жилищное строительство.

Основными направлениями жилищной политики на территориях сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья столицы предусмотрено:

привести реконструкцию центральной части города с комплексным благоустройством;

обеспечить строительство нового жилья повышенной комфортности с учетом климатических условий города, с уровнем благоустройства, соответствующим международным стандартам;

развитие рынка жилья, учет в его структуре потребностей и благосостояния населения (многоэтажные дома, коттеджи, дома индивидуальной застройки);

рациональное сочетание ведомственного и частного индивидуального жилья; формирование цивилизованного рынка жилья, становление и развитие риэлтерского бизнеса.

Предусматривается проведение инвентаризации наличного жилищного фонда города с целью выявления и сноса домов старой застройки, не соответствующих санитарно-техническим нормам.

В пределах рассматриваемой Программы территории интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья представлены следующими районами:

Район N 1

Район N 1 расположен в южной части Центрального планировочного района, границами которого являются с севера - ул. Кенесары, с востока - ул. Ч.Валиханова, с запада - пр. Республики, с юга - ул. А. Бараева.

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочную и объемно-пространственную структуры:

ранее запроектированные и построенные объекты Астана-Сити, малоэтажные дома по ул. А. Иманова;

существующая Православная церковь;

примыкание к общественно-торгово-жилой панели между магистралями Ч. Валиханова - В. Гастелло;

сложившаяся сетка жилых улиц.

Застройку района Сити в межмагистральном пространстве улиц Кенесары - А. Иманова предлагается начать на ул. Кенесары в районе школы N 31 обширным городским сквером, обравив 9-этажным фронтом жилых домов. Поддержать ритм 29 этажного жилого комплекса Сити постановкой двух точечных 22-этажных жилых домов в районе АТС (ул. Кенесары) и далее в массиве

общественно-торгово-жилой панели группой 25-этажных домов.

Внутрирайонный пешеходный бульвар (параллельный ул. А. Иманова) ориентирован на Православную церковь. На бульвар выходят школа на 640 учащихся и детский сад на 330 мест.

В существующей школе предлагается, посредством пристройки к существующему зданию, довести численность учащихся до 2000 человек.

Проектом реконструкции района N 1 предусматривается последовательность ее осуществления. В первую очередь предусматривается возвести комплекс жилых домов от 5 до 12 этажей вдоль улиц А. Бараева и Ч. Валиханова до пересечения с улицей А. Иманова.

Второй этап - застройка жилых комплексов повышенной этажности (9-12-16) параллельно ул. А. Иманова.

Район N 2

Проектируемый район N 2 расположен в юго-западной части города, ограничен с севера - ул. Т. Бигельдинова, с востока - ул. Сары-Арка, с юга и юго-запада - рекой Ишим. Район в широтном направлении пересекает магистраль общегородского движения - ул. Кенесары. Примыкание к ядру старого общегородского центра и формирование силуэта района с реки Ишим предопределили его архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение.

Проектом предлагается развить складывающуюся анфиладу площадей от старой главной площади Парламента и Дома правительства и площадь перед зданием Министерства финансов, далее формируется площадь западнее ул. Сары-Арка, следующая - восточнее ул. Кумисбекова. Протяженный крупный жилой комплекс террасами опадает к ул. Кенесары объектами обслуживания и является пространственным "хребтом", объединяющим их визуально с анфиладой площадей и выводящим на набережную реки Ишим. Второй крупной темой являются террасно-оппадающие пирамиды четырех 16-этажных жилых комплексов, формирующих силуэт с набережной реки. Третьей темой района является метричная композиция пятиэтажных жилых комплексов с "дворами-колодцами" вдоль общегородской магистрали - ул. Кенесары.

Внутренний пешеходный бульвар района является продолжением бульвара от развлекательного центра "Айя" вдоль реки Ишим в массиве застройки - мимо крупных жилых комплексов по ул. Ирченко, мимо стадиона им. Х. Мунайтпасова, через ул. Сары-Арка, плавной дугой через весь проектируемый район выводит на ул. Кенесары. Вдоль бульвара скомпонован блок из четырех высотных 16-этажных жилых комплексов "пирамид"; с севера бульвар ограничен участком школы на 2000 учащихся. Четыре детских сада на 140 мест приблокированы к высотным жилым комплексам со стороны р. Ишим. Объекты

торгово- бытового обслуживания размещены вдоль ул. Кенесары и Сары-Арка. В связи с разделением района на две части скоростной магистралью общегородского движения ул. Кенесары, расчет детских садов и школ был проведен в границах межмагистрального пространства. В связи с этим недостающие 964 школьных места и 545 детских дошкольных будут учтены в смежном микрорайоне (севернее ул. Кенесары).

Район N 3

Район N 3 расположен в северной части Центрального планировочного района, границами которого являются: с севера - пр. Богенбая, с востока - ул. В. Гастелло, с запада - ул. А. Пушкина, с юга - ул. С. Сейфуллина.

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочную и объемно-пространственную структуру:

ограничена с четырех сторон магистралями общегородского движения; примыкание с востока к панели общегородского оптово-розничного рынка; существующая Главная мечеть города; сложившаяся сетка улиц.

Со стороны наиболее интенсивного транспортного движения проспекта Богенбая, улиц С. Сейфуллина, А. Пушкина принято решение защитить внутриворонные пространства экранами из протяженных специально разработанных шумозащитных жилых домов.

В связи с важным значением пр. Богенбая - одна из выездных магистралей города - предложена запоминающаяся группа из трех полукольцом скомпонованных крупных 16-этажных жилых комплексов, террасно раскрывающихся к магистрали, которые объединяются двухэтажным стилобатом из гаражей, объектов обслуживания и торговли. Четвертая группа состоит из трех круглых высотных башен в 21-18-16 этажей (соответственно, на углу проспекта Богенбая и улицы С. Сейфуллина). Со стороны ул. А. Пушкина протяженный линейный 9-этажный шумозащитный дом предлагается разместить вторым планом от ул. А. Джангильдина до 9-этажного углового (пересечение ул. А. Пушкина и С. Сейфуллина) существующего жилого дома.

На первом плане размещаются существующий исторический памятник двухэтажный кирпичный особняк, существующая 5-этажная блок-секция и существующая автозаправочная станция. Санитарные и противопожарные разрывы от АЗС до 9-этажного проектируемого жилого дома выдержаны - 25 м е т р о в .

Со стороны ул. С. Сейфуллина шумозащитный 9-этажный дом запроектирован симметрично (относительно строящегося здания прокуратуры) до ул. Р. Кошкарбаева. Существующий рынок "Артем" предлагается аналогично в крытом варианте продолжить в границах

улиц Р. Кошкарбаева - Ч. Валиханова от ул. Сейфуллина до пр. Богенбая. Вторую очередь рынка предлагается разместить в межмагистральном пространстве ул. Ч. Валиханова - В. Гастелло аналогично от ул. С. Сейфуллина до ул. В. Гастелло. Помимо рыночных павильонов, предлагается разместить супермаркеты, гостиницы, надземные и подземные гаражи-стоянки, кафе, рестораны и т.д. В связи с дислокацией мечети в данном районе внутрирайонную застройку

предлагается вести не выше трех этажей в высокоплотном исполнении.

Детские школьные и дошкольные учреждения размещены в сетке центральных кварталов на базе существующей школы N 3.

От существующей мечети до Дворца "Жастар" предлагается пробить диагональный пешеходный бульвар, позволяющий обеспечить кратчайшие пешеходные связи в границах Центрального планировочного района между важными его объектами.

Район N 4

Район N 4 расположен между районами N 2 и N 3 юго-восточной части Центрального планировочного района, границами его являются с севера - ул. С. Сейфуллина, с востока - ул. В. Гастелло, с запада-пр. Республики, с юга - ул. Кенесары.

Особенности, повлиявшие на его архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решения:

высотная гостиница "Интерконтиненталь";

завод "Целингидромаш";

примыкание к району "Астана-Сити";

примыкание к общественно-торгово-жилой панели (между магистралями Ч. Валиханова - В. Гастелло);

сложившаяся многоэтажная застройка и сеть жилых улиц.

В связи со сложившейся многоэтажной застройкой района предлагаемая застройка призвана лишь акцентировать доминанты высотной гостиницы (фронтom 9-этажных домов) и поддержать узел Астана-Сити (по ул. Кенесары) постановкой группы точечных 22-этажных жилых комплексов и протяженного 9-этажного жилого дома.

Общественно-торгово-жилая панель в межмагистральном пространстве ул. Ч. Валиханова - ул. В. Гастелло акцентируется точечными жилыми и административными комплексами в градостроительных узлах по улице Кенесары, проспекту Абая, улице С. Сейфуллина.

Район N 5

Район N 5 расположен в восточной части Центрального планировочного района, границами которого на западе - ул. В. Гастелло, на востоке - пойма ручья

Ак-Булак, с севера и юга - застройка вдоль улицы А. Иманова. Улица А. Иманова является магистралью районного значения, в "красных линиях" 60 м с обустройством одностороннего бульвара.

Застройка вдоль улицы А. Иманова, от ул. В. Гастелло до Б. Бейсекбаева представлена 5-этажными жилыми домами, от Б. Бейсекбаева до поймы ручья Ак-Булак разместится высокоплотная застройка.

Район N 6

Район N 6 расположен в южной части Центрального планировочного района. Он представляет собой компактный квартал в границах ул. А. Бокейхана - ул. М. Ауэзова (напротив Конгресс-Холла), застроенный ветхими двухэтажными домами.

Детские сады-ясли и общеобразовательные школы в районах 1, 2, 3, 4, разместятся на обособленных участках, а остальные учреждения и предприятия обслуживания (поликлиники, аптеки, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи, Народного банка и другие) предусматриваются встроенно-пристроенными к жилым домам.

Данные о территориях, используемых под строительство жилищно-гражданских объектов, магистральных и жилых улиц в районах интенсивного сноса, приведены в таблице N 1, с разбивкой по годам сноса - в таблице N 2.

Основные технико-экономические показатели по новому жилищно-гражданскому строительству на территориях интенсивного сноса приведены в таблице N 3.

Проекты детальных планировок (ПДП) всех перечисленных районов будут выполнены в январе 2003 года.

Вопросы проектирования инженерной инфраструктуры и дорог определены в ранее разработанной КГП "Астанагенплан" программе - Программе строительства инженерно-транспортной инфраструктуры на территориях интенсивного сноса в городе Астане до 2010 года.

6. Необходимые ресурсы и источники финансирования

6.1. Улучшение инвестиционного климата

Одним из ключевых факторов реализации Программы является привлечение инвестиций для освобождения и освоения земельных участков.

С переносом в 1997 году столицы в город Астану наблюдается высокий рост инвестиций, направленных на развитие города. Финансирование осуществлялось за счет средств республиканского и местного бюджетов, частных и государственных компаний, международных финансовых организаций и

с т р а н - д о н о р о в .

С 1999 года реализуется региональная инвестиционная программа
ипотечного кредитования.

Инвестиции в основной капитал по городу за 2001 год, с учетом дооценки, составили 73395,0 млн.тенге, что на 14,2% больше, чем за 2000 год.

Прозрачные процедуры принятия и введения в действие законов повышают уверенность инвесторов при принятии соответствующих решений.

В целях создания рынка земли необходимо привлечение отечественных и иностранных инвесторов в развитие социальной и инженерной инфраструктуры города Астаны. Данный шаг позволяет стимулировать поступление дополнительных денежных средств в бюджет города, а также рационально и эффективно использовать земельный фонд.

Впервые в Казахстане осуществление этой программы приобрело реальные шаги в городе Астане. Началом реализации земельных участков послужило благоустройство территорий города, освобожденных от ветхого и аварийного жилья, дачных участков. В последующем освобожденная территория была разделена на индивидуальные земельные участки, которые были реализованы инвесторам. На месте старых строений возведены малоэтажные жилые комплексы, объекты гражданского и промышленного назначения.

Развитие города и расширение его границ повлекли за собой спрос на продажу и покупку земель для их освоения, в связи с чем необходимо создать условия для увеличения потока инвестиций для продажи земель отечественным и иностранным субъектам.

6.2. Источники финансирования

При финансировании жилищного строительства будет осуществлен постепенный переход от использования средств местного бюджета к собственным средствам предприятий и организаций, средствам населения, иностранным инвестициям. Дальнейшее развитие получают долгосрочное ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства на льготных условиях, а также система строительных сбережений. Программой жилищного строительства предусмотрены совершенствование механизма ипотечного кредитования, создание условий для привлечения дополнительных инвестиционных средств.

Основными источниками финансового обеспечения Программы являются:

- и н о с т р а н н ы е и н в е с т и ц и и ;
- с о б с т в е н н ы е с р е д с т в а п р е д п р и я т и й и о р г а н и з а ц и й ;
- с р е д с т в а н а с е л е н и я ;
- д р у г и е в н е б ю д ж е т н ы е и с т о ч н и к и .

Средства, полученные от реализации освобождающихся после сноса ветхих

зданий и строений земельных площадок, в частности могут быть источником возмещения затрат по подготовительным работам, а также непосредственно по с н о с у .

Необходимо принять ряд мер, направленных на привлечение негосударственных источников финансирования сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья, а также освоения и застройки высвобождаемых и подготавливаемых для капитального строительства и реконструкции объектов территорий. С этой целью целесообразно предусмотреть преференции частным фирмам, широко осветить данные по потребностям в негосударственных источниках финансирования сноса ветхого жилья в деловых кругах.

Наибольший объем работ по сносу жилья планируется осуществить в 2004 году - 36,5 % от общей территории сноса ветхого и индивидуального жилья, в 2003 году предполагается снести - 29,8 %, в 2005 году - 33,7 %, жилищно-гражданского строительства: 2003 год - 34,9%, 2004 год - 33,3%, 2005 г о д - 3 1 , 8 % .

Планируемая в настоящей Программе территория сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья составляет 1803,0 тыс. м², из нее площадь, используемая под строительство жилищно-гражданских объектов, т.е. реализуемая инвесторам, занимает 983,3 тыс. м², под строительство объектов общегородского, социального назначения (магистральные и жилые улицы, бульвары, набережные, общеобразовательные школы и детские сады-ясли) - 8 1 9 , 7 т ы с . м² .

Для освобождения территорий необходимы ресурсы в сумме 8,2 млрд. тенге.

Наибольшая потребность в них приходится на 2003 год - 3,0 млрд. тенге (36,2 % от общей суммы), 2004 год - 2,5 млрд. тенге (31,1 %), 2005 год - 2,7 млрд. т е н г е (3 2 , 7 %) .

Необходимые ресурсы для освобождения территорий по годам, в разрезе участков представлены в таблицах N 4, N 5 и N 6.

Объем иностранных инвестиций к 2005 году, по сравнению с 2001 годом, может возрасти в 2 раза, и их ежегодный объем ожидается в размере 150 млн. долларов США. Они будут направляться в основном в сферу услуг, гостиничный и ресторанный бизнес, а также в операции с недвижимостью.

Общий объем инвестиций в основной капитал за 2003-2005 годы в рамках данной Программы, включая иностранные инвестиции, средства предприятий и организаций, а также населения, составит около 130 млрд. тенге.

7. Ожидаемые результаты от реализации Программы

Программой предусмотрен снос ветхого и отдельного индивидуального жилья на территориях общей площадью 2016,7 тыс. м², под возведение жилых

| | | | | | | | | |
|----|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| | Всего, кв.м | 1803067 | 373554 | 524044 | 582437 | 151446 | 165030 | 6556 |
| | в том числе: | | | | | | | |
| 1. | Территории детских садов-яслей | 82349 | 15164 | 13340 | 32845 | 21000 | - | - |
| 2. | Территории общеобразовательных школ | 79654 | 11920 | 28764 | 23572 | 15398 | - | - |
| 3. | Территории бульваров, набережных | 107400 | - | 107400 | - | - | - | - |
| 4. | Территории магистральных и жилых улиц | 550332 | 89000 | 110260 | 274802 | 42740 | 33530 | - |
| 5. | Территории объектов жилищно-гражданского строительства | 983332 | 257470 | 264280 | 251218 | 72308 | 131500 | 6556 |

Территории, используемые под строительство жилищно-гражданских объектов, магистральных и жилых улиц в районах интенсивного сноса, по годам сноса

Таблица N 2

| N п/п | Территории | Всего | В том числе по годам | | |
|-------|--|---------|----------------------|--------|--------|
| | | | 2003 | 2004 | 2005 |
| | Всего, кв. м | 1803067 | 537323 | 658050 | 607694 |
| | в том числе: | | | | |
| 1. | Территории детских садов-яслей | 82349 | 15164 | 24285 | 42900 |
| 2. | Территории общеобразовательных школ | 79654 | 11920 | 28764 | 38970 |
| 3. | Территории бульваров, набережных | 107400 | 32220 | 75180 | - |
| 4. | Территории магистральных и жилых улиц | 550332 | 134700 | 201960 | 213672 |
| 5. | Территории объектов жилищно-гражданского строительства | 983332 | 343319 | 327861 | 312152 |

Основные показатели по новому жилищно-гражданскому строительству на территориях интенсивного сноса

Таблица N 3

| N п/п | Показатели | Единицы измерения | Количество единиц. Всего | в том числе: | | | | | |
|-------|-------------------------|-------------------|--------------------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | | Район 1 | Район 2 | Район 3 | Район 4 | Район 5 | Район 6 |
| 1. | Население существующее | человек | 27040 | 8570 | 1810 | 5700 | 9790 | 1000 | 170 |
| 2. | Жилой фонд существующий | м ² | 415785 | 132010 | 27883 | 87312 | 150737 | 15353 | 2490 |

| | | | | | | | | | |
|----|---|----------------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|------|
| 3. | Убыль жилого фонда | м ² | 135708 | 25869 | 27883 | 45664 | 22407 | 11395 | 2490 |
| 4. | Жилой фонд сохраняемый | м ² | 280077 | 106141 | - | 41648 | 128330 | 3958 | - |
| 5. | Жилой фонд проектируемый | м ² | 973129 | 279569 | 288396 | 203654 | 124130 | 68880 | 8500 |
| 6. | Жилой фонд после реконструкции, всего | м ² | 1253206 | 385710 | 288396 | 245302 | 252460 | 72838 | 8500 |
| 7. | Население, всего | чело-век | 72020 | 22420 | 16020 | 14020 | 15230 | 4090 | 240 |
| | в том числе: | | | | | | | | |
| | а) в существующей застройке | чело-век | 18190 | 6890 | - | 2710 | 8330 | 260 | - |
| | б) в проектируемой застройке | чело-век | 53630 | 15330 | 16020 | 11310 | 6900 | 3830 | 240 |
| 8. | Потребность в дополнительном размещении учреждений и предприятий обслуживания | | | | | | | | |
| | 8.1. Детские дошкольные учреждения | место | 3662 | 990 | 1105 | 967 | 600 | - | - |
| | 8.2. Общеобразовательные школы | учащиеся | 9369 | 3190 | 2964 | 1894 | 1321 | - | - |

**Источники финансирования затрат
Программы сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья
на период 2003-2005 годов**

Таблица N 4

| Наименование показателей | Всего | 2003 год | 2004 год | 2005 год |
|--|--------|----------|----------|----------|
| Общая сумма финансирования затрат по освобождению участков, млн. тенге | 8204,0 | 2969,8 | 2551,7 | 2682,5 |
| в том числе по источникам финансирования: | | | | |
| иностранных инвестиций, | 8204,0 | 2969,8 | 2551,7 | 2682,5 |
| собственных средств предприятий и организаций, | | | | |
| других источников внебюджетных средств. | | | | |

**Необходимые ресурсы для освобождения земельных участков
на территориях интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального
жилья в городе Астане на период 2003-2005 гг. Таблица N 5**

| NN п/п | Наименование участков сноса | Необходимые ресурсы, млн.тенге | 2003 год | 2004 год | 2005 год |
|-----------|---|--------------------------------|----------|----------|----------|
| 1 | Район N 1 в границах улиц Кенесары, Валиханова, Республики, Бараева | 2115,30 | 2115,30 | | |
| 2 | Район N 6 по улице Букейхана | 203,20 | 203,20 | | |
| 3 | Район N 2 в границах улиц Сары-Арка, Бигельдинова, реки Ишим | 2171,00 | 651,30 | 1519,70 | |
| 4 | Район N 5 в границах улиц Гастелло, Иманова, Жуковского | 1056,60 | | | 1056,60 |
| 5 | Район N 3 в границах улиц Богембая, Г а с т е л л о , Пушкина, Сейфуллина | 2063,90 | | 1032,00 | 1031,90 |
| 6 | Район N 4 в границах улиц Сейфуллина, Гастелло, Кенесары, Республики | 594,00 | | | 594,00 |
| | Итого | 8204,00 | 2969,80 | 2551,70 | 2682,50 |

Технико-экономические показатели освобождения земельных участков на территориях интенсивного сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья в городе Астане на период 2003-2005 гг.

Таблица N 6

Наименование показателей! Всего ! Район 1 ! Район 2 ! Район 3 !
-----!

площадь под строительство 983332,00 257470,00 264280,00 251218,00
о б ъ е к т о в ж и л и щ н о -

г р а ж д а н с к о г о

с т р о и т е л ь с т в а

и н в е с т р о в)

(д л я

к в . м .

----- примерная сумма затрат по

8204,00

2115,30

2171,00

2063,90

освобождению

участков,

млн.

т е н г е

(п р о д о л ж е н и е

т а б л и ц ы)

-----!
Наименование показателей! Район 4 ! Район 5 ! Район 6 !
-----!

площадь под строительство

72308,00

131500,00

6556,00

| | | | | |
|---|--|--|---|-----------------------------|
| | программы. Внести их на утверждение градостроительного Совета и сформировать план работ. | | г о с у - дарственное коммунальное предприятие (ГКП) "Астана - генплан" | первый квартал 2003 года |
| 2. | Подготовить предложения по уточнению показателей индикативного плана социально-экономического развития города на 2003 и последующие годы с учетом мероприятий программы по строительству жилья и объектов городской социально-обслуживающей инфраструктуры. | проекты документов для утвержде- ния | Департаменты экономики и развития малого бизнеса г. Астаны, администриро-вания программ развития города Астаны | первый квартал 2003 года |
| 3. | Провести уточнение нормативно-правовой базы на местном уровне по вопросам оценки объектов недвижимости и стоимости земельных участков, реализуемых для застройки, долевом участии в финансировании мероприятий по расширению инженерных сетей и социально-обслуживающей инфраструктуры | проекты документов для утвержде- ния в городском Маслихате | Департаменты жилья г. Астаны и администриро-вания программ развития города Астаны | первый квартал 2003 года |
| 4. | Завершить инвентаризацию и паспортизацию объектов недвижимости на участках сноса, осуществить мониторинг их юридической регистрации и рыночной стоимости для подготовки сметы финансирования мероприятий программы | материалы перере- гистрации и инвентари-зации | Департаменты жилья г. Астаны и администриро-вания программ развития города Астаны | первый квартал 2003 года |
| 5. | Проведение обследований участков, предусмотрен- ных для высвобождения (поэтапно по районам N 1-7), с подготовкой технико-экономического обоснования (ТЭО) и уточнением основных нормативов и объемов финансирования | материалы обследова- ния и ТЭО | Департамент архитектуры и градострои- тельства г. Астаны, Г К П "Астана - генплан" | в течении 2003-2005 гг. |
| 6. | Осуществить подготовку программы привлечения инвестиций для проведения комплексной застройки высвобождаемых участков в соответствии с проектами детальной планировки, предусмотреть меры по контролю за соблюдением архитектурных и градостроительных требований | Программы привлече- ния инвестиций | Департаменты экономики, жилья и администриро-вания программ развития города Астаны, комитет по внешнеэконо- мическим связям города Астаны | в течении 2003-2005 гг. |
| II. Мероприятия по привлечению инвестиций и финансово-экономическому обеспечению программы | | | | |
| 7. | | | | постоянно |

| | | | | |
|---|--|--|---|--|
| | Обеспечить подготовку банка данных о составе потенциальных застройщиков на участках, которые высвобождаются при сносе | информация отчеты в аппарат акима города Астаны | Департаменты экономики, жилья и администрирования программ развития города Астаны | |
| 8. | Провести организационную работу с банками второго уровня по участию в кредитовании проектов жилищного строительства | информация отчеты в аппарат акима города Астаны | Департаменты экономики, жилья и администрирования программ развития города Астаны | постоянно |
| 9. | Работа по привлечению инвестиций потенциальных застройщиков для строительства на участках, которые высвобождаются при сносе | план работы | Департаменты экономики, жилья и администрирования программ развития города Астаны | в течении 2003-2005 гг. |
| 10. | Осуществить подготовку соответствующих программ финансирования, связанных с проведением работ по сносу и расширению инженерных сетей, коммуникаций и объектов городской инфраструктуры, за счет инвесторов | программы финансирова-ния | Департаменты финансов, жилья и администрирования программ развития города Астаны | ежегодно |
| III. Вопросы обеспечения комплексной застройки и формирования социально-обслуживающей инфраструктуры | | | | |
| 11. | Подготовить проекты строительства и реконструкции инженерных сетей и коммуникаций в районах, которые высвобождаются по программе сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья. Разработать и реализовать мероприятия по строительству и реконструкции объектов социальной сферы и городского хозяйства | Проекты строи-тельства | Департаменты архитектуры, администрирования программ развития города Астаны, управление транспорта и коммуникаций г. Астаны | постоянно в течение 2003-2005 гг. |
| 12. | Обеспечить системную работу по формированию современной социально- обслуживающей инфраструктуры в районах новой застройки с созданием сети объектов торговли и обслуживания, парковок и стоянок транспорта, современных гаражей | утвержден-ные схемы строи-тельства и реконструкции | Департаменты архитектуры, администрирования программ развития города Астаны, управление транспорта и коммуникаций г. Астаны | в течение 2003-2005 гг. |
| 13. | Подготовить схемы комплексного благоустройства и озеленения новых территорий жилой застройки на участках, которые высвобождаются при сносе. Осуществить мероприятия по водопонижению и расширению сетей ливневой канализации | схемы благоу-стройства и озеленения | Департаменты архитектуры, коммунального хозяйства города Астаны | первый квартал 2003 года и постоянно в течении 2003-2005 гг. |

| IV. Меры по рекламно-информационному обеспечению программы, координации работы городских ведомств и служб | | | | |
|---|--|--|---|--|
| 14. | Осуществить подготовку мероприятий по рекламно-информационному обеспечению программы интенсивного сноса с проведением презентационных мероприятий среди потенциальных застройщиков и инвесторов, занимающихся ипотечным кредитованием жилищного строительства, строительством объектов торговли и обслуживания | отчет в аппарат акима города Астаны, информация в СМИ | Департаменты экономики, архитектуры и градостроительства г. Астаны, управление по организации торговли г. Астаны | первый квартал 2003 года и постоянно в течении 2003-2005 гг. |
| 15. | Подготовить с участием заинтересованных городских ведомств выставку-презентацию программы сноса ветхого и отдельного индивидуального жилья, на которой представить экспозицию проектов новой застройки и развития объектов социально-обслуживающей инфраструктуры | отчет в аппарат акима города Астаны, информация в СМИ | Департаменты архитектуры и градостроительства, коммунального хозяйства города Астаны | первый квартал 2003 года |
| 16. | Подготовить и провести в рамках реализации соглашений об экономическом сотрудничестве с регионами страны бизнес-форум и ярмарку по реализации земельных участков "Новая столица - новый этап реконструкции и обновления городской среды". | отчет о проведении форумов в аппарат акима г.Астаны | Департаменты экономики, жилья и администрирования программ развития города, комитет по внешнеэкономическим связям | второй квартал 2003 года |
| 17. | Осуществить разработку комплексных мероприятий по хозяйственному освоению территорий, высвобождаемых при сносе ветхого и отдельного индивидуального жилья, обеспечить координацию работ по развитию инженерных сетей, коммуникаций и объектов социальной сферы | план мероприятий, информация о выполнении в аппарат акима г.Астаны | Государственные учреждения и службы города Астаны | первый квартал 2003 года и ежегодно |