

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

О.В. Тараканов

подпись, инициалы, фамилия

«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:
ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНЫХ
ТЕРРИТОРИЙ г. ПЕНЗА

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

К.А. Горев
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 120404 – 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр
недвижимости и право»

О.В. Тараканов
«02» декабря 2016г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Гореву Кириллу Александровичу

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Эффективность использования пригородных территорий г. Пенза

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе
 1. Материалы генерального плана территории Усть-Узинского сельсовета Шемышейского района г. Пенза
 2. Картографические материалы Пензенской области
 3. Статистические данные

2. Содержание пояснительной записки
 1. Теоретические основы использования пригородной территории
 2. Анализ пригородных территорий г. Пенза
 3. Проектные предложения по развитию пригородных территорий г. Пенза

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Название плаката	Количество плакатов (шт.)
Пригородные территории г. Пенза	1
Диаграммы потребности населения в жилье	1
Проект застройки малоэтажными жилыми домами на территории с. Усть-Мурза Шемьшейского района	1
Проект малоэтажных жилых домов	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ М.С. Акимова
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ К.А. Горев
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Горева Кирилла Александрович

на тему: «**Эффективность использования пригородных территорий
г. Пенза**»

Научный руководитель: к.т.н., доцент Акимова М.С.

Выпускная квалификационная работа посвящена эффективности использования территории пригородов г. Пенза.

Первая глава рассказывает об основных понятиях в сфере управления пригородными территориями, их основные функции. Также рассматриваются современные концепции наиболее эффективного управления пригородными территориями

Вторая глава характеризует состав пригородных территорий. Также производится анализ пригородных территорий г. Пенза с примерами населенных пунктов относящихся к пригородной территории г. Пенза

Третья глава – расчетно-аналитическая, здесь приводится проект строительства коттеджного поселка «Ласточкино гнездо» на территории с. Усть-Мурза Усть-Узинского сельсовета Шемышейского района. В этой главе будут предоставлены описание и характеристики проектируемого коттеджного поселка

Graduation qualification work is devoted to the efficiency of using the territory of the suburbs of Penza.

The first chapter tells about the basic concepts in the management of suburban areas, their main functions. Also considered modern concepts of the most effective management of suburban areas

The second chapter describes the composition of the suburban areas. Also, the analysis of the suburban areas of Penza with examples of settlements related to the suburban area of Penza

The third chapter is analytical and analytical, here is a project for the construction of a cottage settlement "Swallow's Nest" in the territory of. Ust-Murza of Ust-Uzinsky village council of Shemisheysky district. This chapter will provide a description and characteristics of the projected cottage village

Автор работы

Горев К.А.

Руководитель работы

Акимова М.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ	9
1.1 Сущностные характеристики пригородных территорий.....	9
1.2 Функции пригородных территорий.....	13
1.3 Современные взгляды на особенности управления пригородными территориями.....	19
1.4 Правовое положение пригородных территорий.....	24
2 АНАЛИЗ ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ Г. ПЕНЗА	27
2.1 Определение границ пригородной территории г. Пенза.....	27
2.2 Состав пригородных зон г. Пенза.....	33
3 ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ Г.ПЕНЗА	53
3.1 Общие сведения о малоэтажном домостроение.....	53
3.2 Основные проблемы и пути решения развития малоэтажного строительства в России. Преимущества малоэтажного строительства.....	55
3.3 Общие сведения о муниципальном образовании с. Усть-Мурза Шемышейского района.....	59
3.4 Проект коттеджного поселка “Ласточкино гнездо” за территорией Уст-Мурзинского сельсовета.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	92
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	99

ВВЕДЕНИЕ

Территории пригородных территорий (зон) городов включают в себя земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города. Это территория резерва для развития поселения, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций. Границы пригородных зон городов устанавливаются на основе градостроительной документации.

Использование территории пригородной зоны города и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны осуществляются с учетом интересов населения такого города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности. В пригородных зонах городов выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду (ст. 50 Градостроительного кодекса РФ).

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Актуальность работы. Развиваясь в пригородной территории, малоэтажное строительство способствует разрешению многих проблем,

связанных с урбанизацией – строительство более дешевого жилья, лучшая экологическая обстановка, возможность самостоятельного проектирования дома, меньшие экономические траты на жизнь по сравнению с городом, возможность работы в крупном городе.

Цель и задачи исследования. Исследование пригородной территории г.Пензы является основанием для предложения инвестиционных площадок для малоэтажного жилищного строительства.

В соответствии с указанной целью в работе поставлены следующие задачи:

- уточнить функциональное назначение пригородной зоны, сформулировано понятие «пригородная зона», дополнить теоретические основы определения размеров и границ пригородных зон;

- провести маркетинговые исследования потенциала освоения пригородной зоны под жилищное строительство;

- разработать методика формирования пригородной зоны, установления подзон по степени влияния города;

- выявить особенности развития пригородной зоны по критериям;

- провести зонирование пригородной территории по ценности освоения и предложены территории под малоэтажное жилищное строительство в разных ценовых категориях.

Объектом исследования явились административно-территориальные образования на уровне субъекта РФ, муниципального района.

Предметом исследования экономические, земельные, инфраструктурные и другие ресурсы административно-территориальных единиц, их взаимосвязи, закономерности, характеризующие процессы развития территорий.

Исходные материалы. Использовались нормативно-правовые акты, принятые на уровне Российской Федерации, Пензенской области, органов местного самоуправления, Исследования опираются на официальные отчетные материалы органов федеральной службы государственной статистики, а также сведения специальных изданий (атласы, учебно-справочные пособия, официальные сайты администраций населенных пунктов).

Методы исследования. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам управления территориальным развитием административно-хозяйственных образований, регулированию земельных и других имущественных отношений, оценке земли и иной недвижимости, а также материалы научно-практических конференций, статьи в научных сборниках и журналах.

В ходе исследования были применены следующие методы: абстрактно-логический, сравнительный, статистический, аналитический, картографический. При опросе населения применялись такие маркетинговые инструменты, как интервьюирование и анкетирование.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Сущностные характеристики пригородных зон

Существующие трактовки понятия «пригородная зона» подчеркивают ее географическую близость к крупному городу (городу-ядру) и наличие между ними тесной функциональной, экономической, культурно-бытовой и иной взаимосвязи. Например, в соответствии со словарем юридических терминов пригородные зоны – это «земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений; в пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города; в составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны». Согласно Большому Энциклопедическому словарю под пригородными зонами понимаются «территории, прилегающие к городам и находящиеся с ними в тесной функциональной, культурно-бытовой и другой взаимосвязи. Пригородные зоны особенно развиты вокруг крупных городов и являются частью городских агломераций. В пригородных зонах крупных городов размещаются пригороды, города-спутники, зоны отдыха, сельскохозяйственные угодья». Однако авторы не разделяют мнения относительно включения в состав пригородных зон пригородов и полагают, что эти понятия являются тождественными.

Известны различные подходы к классификации пригородных зон. В соответствии со статьей 86 Земельного кодекса РФ «...в состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений». Иная типология связана с применением методики транспортного зонирования, согласно которой выделяют три пояса пригородных зон.

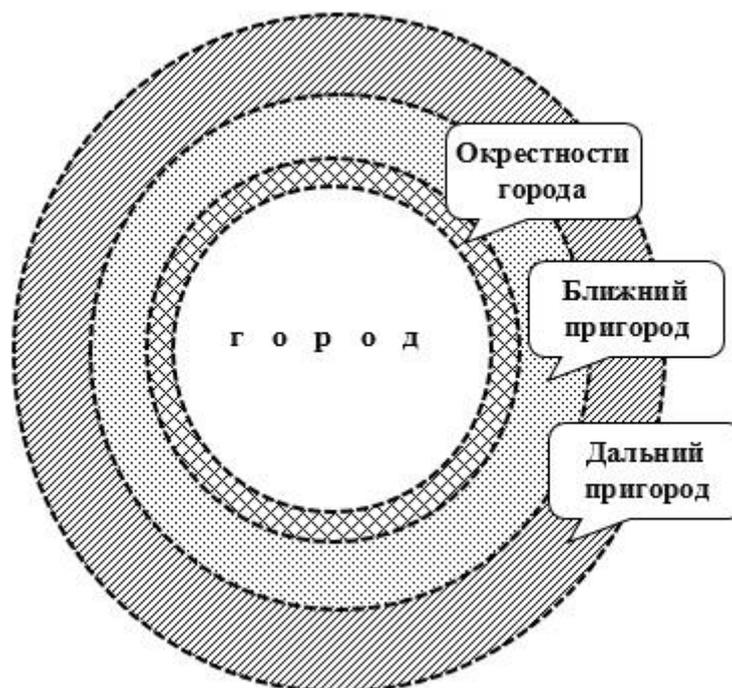


Рисунок 1 - Графическая интерпретация поясов пригородных зон согласно методике транспортного зонирования

Первый пояс «окрестности города» охватывает территории маршрутов скоростных видов транспорта, второй пояс «ближний пригород» – территории маршрутов рейсовых автобусов), третий пояс «дальний пригород» – территория муниципальных районов без общественного транспорта. В этих поясах могут находиться различные элементы в соответствии с функциональным предназначением пригородной зоны

В соответствии с вышеизложенным основными функциями, выполняемыми пригородными зонами являются: производственная (размещение промышленного производства, складов, автотрасс и др.); сельскохозяйственная (частичное обеспечение населения продуктами питания); комфортное проживание населения (организация расселения населения в пригородных зонах); культурно-просветительская (знакомство горожан и туристов с историческими и природными памятниками, особенностями естественного ландшафта, редкими и эндемичными видами растений и т. п.); природно-заповедная (наличие природно-заповедных объектов в пригородной зоне); рекреационная (обеспечение города

экологически чистой средой, организация зон отдыха и туризма); резервная (обеспечение дальнейшего развития города).

Ключевой целью планировки пригородной зоны является рациональное размещение на ее территории всей совокупности элементов, связанных с крупным городом и обслуживающих его потребности, с учетом природных, экологических и архитектурно-ландшафтных особенностей ее отдельных участков при тщательном экономического обоснования развития территории. Таким образом, при планировке и проектировании территории пригородных зон необходимо предусмотреть решение следующих основных задач:

- рациональное и эффективное размещение промышленных предприятий, обслуживающих потребности производства, строительства и населения города. Развитие этих предприятий должно осуществляться в кооперации уже с существующей в крупном городе промышленностью.

- специализация и зонирование сельскохозяйственного производства для обеспечения населения города свежими продуктами (молоком, овощами, фруктами и т. п.), организация фабрик овощей, теплично-парниковых комбинатов, промышленных садов и т. д.

- организация системы расселения населения (обеспечение внегородского расселения посредством строительства коттеджных поселков или районов малоэтажного строительства с доступной и удобной инфраструктурой).

- организация дорожной сети и транспорта, связывающих населенные пункты, предприятия, места отдыха и др.; организация и функционирование необходимых инженерных объектов для удовлетворения нужд города и пригородной зоны.

- озеленение территории, охрана существующих зеленых массивов и водоемов, благоустройство территории, санитарная мелиорация и т.п.

- рациональное размещение учреждений массового отдыха населения, в том числе для развития туризма; образовательных учреждений, научно-исследовательских центров для обеспечения потенциала инновационного развития территорий и пр.

Дополнительные задачи в процессе территориальной планировки пригородных зон могут возникнуть в связи с целесообразностью ограничения дальнейшего роста крупного города и трансформации промышленности и населения. Хорошим решением этой проблемы является создание (развитие) городов-спутников. Основной ролью городов-спутников является своеобразное разделение труда между горожанами. В зависимости от экономической специализации можно выделить такие города-спутники, как промышленные, курортные, жилые, транспортные, торговые, финансовые, студенческие и др.

Состояние пригородных зон тесно связано с развитием пригородного сервиса. В рамках данного исследования под «пригородным сервисом» авторами понимается оказание услуг населению (жителям региона, туристам, участникам дорожного движения) по удовлетворению их бытовых потребностей в окрестностях пригорода. Объекты пригородного сервиса – это капитальные строения (здания, сооружения), расположенные в пригороде и предназначенные для обслуживания жителей региона, туристов, участников дорожного движения.

Анализ научной литературы и средств массовой информации [4-9] позволил авторам выделить следующие составляющие социально-экономического эффекта, который может быть получен после внедрения правильно организованного пригородного сервиса:

1. Социальный эффект. Благодаря организации комфортных условий для отдыха водителей, возможности получения технической помощи при неисправностях транспортных средств могут быть значительно снижены последствия дорожно-транспортных происшествий и несчастных случаев со смертельным исходом. Кроме того, создание качественных и доступных объектов пригородного сервиса позволит развить автобусный и автотуризм (особенно молодежный и детский); создать новые рабочие места, а значит сократить безработицу, повысить уровень жизни населения.

2. Общекультурный эффект. Создание комплексов пригородного сервиса обеспечит условия для обмена и распространения информации. Авторы считают, что пригородный сервис способствует развитию туризма, позволяющего

непосредственно знакомиться с культурой региона, повышать кругозор, удовлетворять любознательность человека, обогащать его духовно. Общение представителей различных регионов воздействует не только на самих путешественников, но и оказывает влияние на развитие культуры территорий, которые они представляют.

3. Психологический эффект. Уровень комфорта при удовлетворении основных потребностей пользователей автодорог, который напрямую связан с организацией пригородного сервиса, влияет на формирование психологических аспектов личности человека, его самоопределение в окружающей среде.

4. Экономический эффект. Услуги, предоставляемые в результате создания объектов пригородного сервиса, способствуют притоку новых денежных средств в городской бюджет и, следовательно, развитию местной экономики, так как увеличивают инвестиционный климат и обеспечивают экономический рост. Более того, пригородный сервис способствует повышению уровня жизни близлежащих населенных пунктов, является дополнительным источником дохода, предотвращает их изолированность.

Проанализировав эти данные можно прийти к выводу, что правильно сформированная структура пригородного сервиса с точки зрения экономической и социальной обоснованности, рациональное размещение его объектов должно способствовать эффективному развитию пригородных зон.

1.2 Функции пригородных территорий

Рассмотрим выполняемые пригородными зонами функции подробнее:

- Селитебная

Очевидно, что селитебная функция изначально присуща любому поселению. Особенность пригородной зоны состоит в том, что она концентрирует население, деятельность которого частично связана с городом расположенным поблизости. Кроме того, следует помнить, что пригородная зона формируется по мере разрастания города и расширения его за ранее обозначенные пределы, а также по мере поглощения прилегающих мелких городов. Отдельной проблемой

представляется формирование так называемых "городов-спален". Важно обеспечить их коммунально-бытовыми и культурными учреждениями.

- Производственная

В данной работе анализируются особенности пригородных зон столичных городов, поэтому необходимо учитывать, что помимо выполнения селитебной, промышленной и прочих функций, на них возложена важнейшая столичная функция, включающая административную и политическую. Поэтому в процессе их развития уже начиная с 30х годов (для Москвы) происходило постепенное освобождение не только города, но и столичного региона от несвойственных ему функций, т.е. вначале "непрестижные" стадии производства, рядовые административные функции, комплексы НИОКР и проч. смещались в пределы пригородных зон, а затем в область. Таким образом, города и пригородные зоны, по мнению В.Н. Горлова, постепенно совершенствовались, отбрасывая все устаревшее. Вместе с тем негативным последствием может являться нарушение баланса между производственными и социальными элементами территориальной структуры. Насколько противоречивой была бы ситуация в пригородных зонах, если бы туда перемещались не очень качественные промышленные функции городских ядер столиц! Поэтому одинаково необходимо насыщение как города, так и пригородной зоны прогрессивными функциями, чтобы в итоге избежать "перекосов" в хозяйственной структуре всего столичного региона. Если это не будет осуществлено, пригород по-прежнему будет оставаться поставщиком для столицы рабочей силы с не очень высоким уровнем квалификации. Говоря о научной функции пригородов, следует упомянуть, что она стало активно развиваться лишь в последнее время. В 80-е годы в пригородных зонах европейских городов появлялись новые интегрированные формы ("деловые парки", "сельские офисы" и др.). для успешного функционирования подобных объектов необходимо дальнейшее развитие инфраструктуры и решение проблем с транспортным обеспечением.

Промышленная функция пригородных зон, тесно связанная с развитием науки, относится к числу наиболее поздних и, как правило, реализуется в двух

основных пространственных формах. Концентрированная предполагает размещение промышленных объектов в городах; при рассредоточенной форме объекты разбросаны по отдельным поселениям.

В отношении промышленности актуально говорить о ликвидации излишних рабочих мест, освобождении от металлоемкого производства, отраслей химии и нефтехимии; также наблюдается перенасыщенность сфера управления и бытового обслуживания. Важная задача - освободить все сферы труда от несвойственных качеств, причем вначале необходимо избавиться от "непрофильных" качеств, затем функций и лишь потом объектов. В основу размещения предприятий в пригородной зоне должны быть положены оценка совместимости нового производства и местности, ведущая роль географического фактора, размеры и характер производства. Наиболее целесообразно размещать в пригородной зоне производство массовой продукции.

- Транспортная

Пригородная зона концентрирует значительное число жителей, работающих в городе, в связи с чем возникают маятниковые миграции. Помимо этого, транспортные поездки реализуют культурно-бытовые и рекреационные поездки населения. Это делает особенно актуальной проблему транспортного обеспечения. Снижение транспортной подвижности, естественно, не самоцель. Необходимо стремиться в первую очередь к снижению трудовой и бытовой подвижности и активизации рекреационной подвижности.

Важны также производственные транспортные потоки. Зачастую пригородные зоны становятся местом концентрации крупногабаритных грузопотоков, идущих в обход крупных городов, что усложняет не только транспортную, но и экологическую ситуацию. Ситуация с транспортом также зависит от процессов перемещения промышленных предприятий в процессе децентрализации, что ставит перед проблемой обеспечения появляющихся предприятий, или напротив, реформирования транспортных потоков в связи с переводом предприятия в пределы области.

Пути снижения транспортной напряженности в целом сводятся к появлению новых транспортных магистралей. Анализ напряженности на дорогах, уровня обеспеченности транспортными артериями и их загруженности - важная задача при формировании системы управления.

- Сельское хозяйство

Сельскохозяйственная функция является наиболее древней и одновременно наиболее распространенной функцией пригородов.

Для пригородных зон изначально была характерна направленность на обеспечение потребностей города в сельскохозяйственной плодоовощной продукции, продукции птицеводства, свиноводства. Постепенно в связи с децентрализацией в пригороды переместилась значительная часть промышленных предприятий, и сельское хозяйство "продвинулось" еще дальше в область. Наблюдается снижение интенсивности использования сельскохозяйственных земель от периферии агломерации к центру и переход к усилению аграрной специализации в отдельных районах, характеризующихся наиболее благоприятными природными и социально-экономическими условиями. Сельское хозяйство современной пригородной зоны отличается более узкой специализацией и доля ее участия в обеспечении продуктами ограничена как количественно, так и качественно. Тем не менее, в пригородной зоне Москвы, например, до сих пор осуществляется активная сельскохозяйственная деятельность. Имеются хозяйства, занимающиеся выращиванием корнеплодов и др., что делает актуальным вопрос о необходимости их сохранения или выноса за пределы пригородных зон. Также на многих пустырях, полосах отчуждения железных дорог по-прежнему развито стихийное огородничество, объясняемое экономической нестабильностью в обществе. Возможно, более целесообразно было бы использовать их в рекреационных целях, выделив населению участки в пределах области. Но это поставит проблему транспорта, актуальную как с точки зрения удобства и транспортной доступности отдельных районов, так и с точки зрения финансов в связи с ростом тарифных ставок на билеты

Еще один аспект проблемы связан с тем, что в Московском регионе происходят интенсивные процессы реформирования земельных отношений, в результате чего значительная часть сельскохозяйственных земель передается в ведение городских, поселковых и сельских органов власти с целью дальнейшего развития сети населенных пунктов.

Таким образом, управление сельским хозяйством пригородных зон связано с решением вопроса о необходимости развития сельского хозяйства, определении минимально необходимого объема сельскохозяйственных предприятий и поиском путей обеспечения жителей пригорода продукцией овощеводства, а также регулирования вопросов, связанных с Земельным кодексом.

- Экологическая

Управление окружающей средой также имеет свои особенности, связанные с тем, что хотя цель его антропоцентрична, программа в огромной степени зависит от законов природы. Научой вполне четко установлено, что управление отсутствует в неживой природе. Взаимодействие между элементами неживой природы лишено цели и определяется действием объективных закономерностей развития материи. В свою очередь человек руководствуется не столько биологическими (как объекты живой природы), сколько экономическими потребностями. Иными словами, при управлении окружающей средой требуется разработка сложной программой и организация особой системы наблюдения за поведением объекта. Экологический подход подразумевает, что определяющими, основными в ходе решения управленческих задач являются природных составляющих, во главу угла ставится достижение и сохранение динамического равновесия в природных системах, а также улучшение природных условий жизни населения.

В отношении пригородных зон актуальной становится проблема, связанная с децентрализацией и перемещением производства. Перевод в пригородную зону "не престижных" стадий производства, предприятий наиболее экологически неблагоприятных отраслей способен создать большое число экологических проблем, связанных с выбросами загрязняющих веществ и вызвать ухудшение

условий жизни населения. отдельно можно упомянуть о загрязнении атмосферы потоками транспорта, идущего в обход города. Важна также возлагаемая на пригороды функция захоронения отходов жизнедеятельности больших городов, усиливаемая процессами децентрализации, которую некоторое время назад понимали весьма однобоко - как перебазирование мусорных свалок предприятий, баз и др. Таким образом, экологической составляющей в управлении нельзя пренебрегать, и экологический подход к управлению не менее правомочен, чем, к примеру, социально-экономический.

- Рекреационная

Развитие транспорта, повышающее доступность рекреационных ресурсов пригородной зоны, вкупе с возрастанием рекреационных потребностей горожан приводит к усилению рекреационной функции крупных городов. Неблагоприятная экологическая ситуация, складывающаяся в крупнейших агломерациях мира, делает проблему обеспечения рекреационных потребностей еще более актуальной. Анализ рекреационной нагрузки крупнейших городов показывает, что число рекреантов, выезжающих на отдых в пригородную зону, постоянно растет и зависит от численности населения города и составляет для городов с населением 100 тыс. чел. 50%, 200 тыс. Подводя итоги, можно сделать вывод, что именно благодаря перемещению в пригородную зону многих функций города, созданию инфраструктуры, развитию транспортной сети, средств связи стало возможно развитие процесса децентрализации управления. К примеру, в 80-е годы из Вашингтона в пригороды переместились многие министерства и ведомства, в том числе Комиссия по атомной энергетике, Национальный институт здравоохранения и др. В Москве и ее пригородах также прослеживается эта тенденция, но тем не менее, город по-прежнему остается местом сосредоточения наиболее важных "престижных" функций. Главным фактором развития пригородной зоны города по-прежнему остаются интересы и потребности этого города, которые и определяют характер использования пригородной зоны, где, как правило, реализуются функции, необходимые городу, но по тем или иным причинам не выполняемые там. Развитие пригорода определяет новые

требования, предъявляемые к нему, что становится причиной появления у пригородной зоны новых функций, что находит свое отражение в развитии тех или иных социально-экономических явлений, трансформации условий жизни населения и социально-экономической обстановке в целом, подтверждая тем самым, что город и его пригородная зона являются единой системой, между подсистемами которой существуют тесные взаимосвязи различного характера, отражающиеся на их развитии.

1.3 Современные взгляды на особенности управления пригородными зонами

Изначально пригородная зона понималась как территория, прилегающая к городу и тесно связанная с ним в экономическом отношении. Пригородная зона долгое время рассматривалась в качестве некоего придатка города, "резервуара" пищевых продуктов, ибо ей изначально была свойственна прежде всего сельскохозяйственная функция. Но постепенно пригороды обретали иные функции: промышленную, научную, экологическую, транспортную, становились важнейшими местами сосредоточения рекреационных объектов. Именно это делает пригородные зоны важнейшими объектами экономических и социально-географических исследований, что особенно интересно, поскольку теория управления пригородами в достаточной степени не разработана и представляет огромное поле для научных исследований, и прежде всего для прикладных целей. Актуальным становится вопрос координации экономических и социальных функций пригородных зон и городов.

Не менее важно грамотное с научной точки зрения выделение пригородной зоны, обоснование ее границ. В существующей практике основными показателями для отнесения той или иной территории к пригородной зоне служат интенсивные социально-экономические и политические связи с городом, к примеру, говоря о трудовых связях можно вспомнить маятниковые миграции, которые, тем не менее, характерны и для области. Более четкий индикатор - трудовые поездки в 50 километровой зоне.

Выделение территориальных границ пригородной зоны и решение проблемы оптимального административно-территориального деления - первый этап эффективного управления пригородными зонами. Под управлением следует понимать деятельность, направленную на сохранение определенной структуры объекта управления, поддержание оптимального режима его деятельности, реализацию определенных программ и целей. В свою очередь под территориальным управлением понимается, управление определяемое политическим и административно-территориальным делением страны, на федеральном уровне страны, на уровне республики в составе РФ, областей (краев), автономных областей, автономных округов, городов, районов, поселков и сел.

Таким образом, процесс управления пригородными зонами подразумевает поиск и принятие решений, направленных на наиболее стабильное и устойчивое их развитие, улучшение социально-экономических показателей и условий жизни населения.

Понятие эффективности управления всякой системой как особого вида деятельности, необходимого для функционирования из развития такой системы, может иметь два основных значения: а) способность воздействовать на поведения такой системы, возможность мобилизовать её для достижения в будущем желаемой цели; б) соотношение меры усилий, необходимых для обеспечения движения системы в желаемом или требуемом направлении.

Для эффективного управления необходимо оптимальное число единиц управления какого-либо уровня - это означает, что у каждой социально-экономической системы есть свои собственные закономерности развития типа управляемости, с которыми нельзя не считаться. Комплексное развитие пригородной зоны во многом зависит от того, в каких границах оно осуществляется, каковы размеры. Поэтому исключительно важное значение для эффективного управления приобретает хорошо продуманное, базирующееся на научной основе административно-территориальное деление.

Административно-территориальное деление тесно связано с местным самоуправлением. Считается, что некая территория является административно-территориальной единицей лишь при наличии местного самоуправления. Для того чтобы адекватно оценить роль местного управления и проанализировать взаимоотношения отдельных институтов, функционирующих на местном уровне, следует разобраться в соотношении понятий "местное управление" и "местное самоуправление". Отечественные исследователи, оперируя данными терминами, вкладывают в них порой совершенно разный смысл. Зачастую указанные понятия пытаются развести, обозначив ими две различные системы, параллельно функционирующие на местном уровне. Под местным управлением, таким образом, понимаются органы, назначаемые из центра и представляющие государственную администрацию на местах. Единого мнения по поводу основных институтов самоуправления нет и не может быть, однако есть сложившиеся устойчивые взгляды на важнейшие формы деятельности местных органов власти и управления, соотношение функций государственного и местного самоуправления. Местное самоуправление - это органы, не назначаемые центральной властью, в отличие от управления, а избираемые населением. Однако выборность - не единственное свойство и качество органов местного самоуправления. Они должны не только избираться, но обладать определенным комплексом полномочий, определенной самостоятельностью, т.е. иметь реальные права.

Английский исследователь - Е.К. Пейдж, раскладывая термин "местное управление" на отдельные составляющие, приходит к выводу, что о том, насколько местное управление является собственно "управлением", можно судить по количеству служащих в его штате, расходуемых финансах, а также выполняемых функциях. Гораздо сложнее оценить, насколько управление является действительно "местным". По мнению Е.К. Пейджа, данный термин скорее всего указывает на определённый контроль местных властей над процессом принятия решений в рамках того или иного сообщества.

Характеризуя современные реалии, германский исследователь Р. Граверт отмечает, "чем полнее втягиваются местные территориальные единицы в осуществление конституционно-правовых принципов социальной государственности, тем больше они должны абстрагироваться от местных особенностей и следовать единым для всей страны принципам государственной политики".

Итак, в процессе управления пригородными зонами ученые-практики и местная администрация сталкиваются с большим количеством проблем, специфика которых определяется географическими особенностями территории, параметрами ее социально-экономического развития, спецификой решения проблем рационального административно-территориального деления и местного самоуправления. Именно этим проблемам, а также путям их решения, посвящены следующие главы.

Одной из основных задач совершенствования системы управления является развитие теории и практики территориального управления. В последние годы происходили серьезные сдвиги в практике территориального планирования и управления: разрабатывались планы социального и экономического развития, создавались методические руководства, разрабатывались и внедрялись территориальные комплексные целевые программы. Вместе с тем формирование развитой системы территориального управления сталкивается с необходимостью решения таких задач, как:

- выявление специфики и аналогий конкретной территории
- переход к новым формам государственного регулирования социального и экономического развития в условиях местного самоуправления
- совершенствование методов регионального анализа функционирования систем
- разработка схемы оптимизации размещения и развития производственной и непроизводственной инфраструктуры
- развитие и совершенствование системы местного самоуправления, решение вопросов территориальных основ местного самоуправления

- определение соотношения функций "центра" и органов местной власти в управлении
- совершенствование подходов к административно-территориальному делению

В связи с запросами практики формируется управленческая проблематика экономической географии как особое научное направление со своим предметом, задачами и методами. Особое значение в становлении данной проблематики имеют геосистемный и геоситуационный подходы, разработка принципиальных основ которых позволила существенно продвинуться в создании системы методов и средств решения конкретных практических задач территориального управления. Среди них особое значение имеют методы математико-географического моделирования, а также управленческие модели новых типов (например, концептуальные). Оперативному решению задач территориального управления способствует и повсеместное внедрение автоматизированных геоинформационных систем.

В целом, для успешного решения вопросов совершенствования территориального планирования и управления необходима адаптация сложившихся теоретических положений и одновременно разработка новых методологических принципов и методических подходов.

Особое значение в теории и практике территориального управления имеет решение проблемы местного самоуправления, в частности, такой ее аспект, как формирование территориальных основ местного самоуправления и вопрос о границах муниципальных образований. Актуальным вопросом является разработка стратегии развития пригородных зон, позволяющей перейти от старой системы управления "сверху" к новой системе самоуправления, при которой органы власти с участием всего населения находят и используют собственные ресурсы развития территории, создавая благоприятные условия для жизнедеятельности. Становление и развитие местного самоуправления связано, как уже упоминалось, с решением вопроса о территориальных основах, что осложняется отсутствием однозначного ответа на вопрос, где начинается уровень

местного самоуправления и заканчивается уровень государственной власти. Также, согласно закону "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" не допускается подчинение одного муниципального образования другому, что на практике создает большое количество проблем.

Касательно границ, проблема состоит в том, что границы административно-территориальных единиц могут не совпадать с границами муниципальных образований в составе пригородной зоны, поскольку муниципальное образование может быть, а может и не быть административно-территориальной единицей. В Московском регионе эта проблема решается на основе подхода, при котором упраздняется система двух или трех уровней территориального деления, создаются новые территориальные образования, которые являются чуть более крупными, чем сельские поселения, но чуть более мелкими, чем сельские районы. Реализуется эта модель в сельских округах пригородной зоны Москвы.

Необходимо также отметить, что разработка принципов территориального управления пригородными зонами требует улучшения административно-территориального деления, основой чего может служить географическая концепция интегрального района. Административно-территориальное устройство складывается различных исторических, политических, социально-экономических и демографических факторов, с связи с чем решение связанного с ним блока проблем ставит ученых перед необходимостью целого комплекса исследований.

1.4 Правовое положение пригородных территорий

Согласно статье 86. Пригородные зоны Земельного кодекса:

1. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции и в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

Перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий допускается на основании решения Правительства Российской Федерации

Согласно статье и ст. 49 Градостроительного кодекса РФ территория пригородной зоны города включает земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития территории данного города, территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города. Это - территория резерва для развития поселения, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации.

Использование территории пригородной зоны города и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляются с учетом интересов населения города и населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.

Зонирование территорий пригородных зон городов определяется в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории субъекта Российской Федерации, части территории субъекта Российской Федерации (в том числе пригородной зоны), района (уезда), сельского округа (волости, сельсовета), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами, с учетом земле- и лесоустроительной документации.

В пригородных зонах городов выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду (ст. 50 Кодекса).

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

По ст. 2 Закона РФ от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ Об особо охраняемых природных территориях зеленые и пригородные зоны городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природных территорий.

2 АНАЛИЗ ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ г. ПЕНЗА

2.1 Определение границ пригородной территории г. Пензы

Началом анализа по определению размеров пригородной зоны, дающим основание для включения той или иной территорий в ее состав, является анализ влияния города на окружающие его территории. Влияние города приводит к качественным изменениям в пространственно-поселенческой, демографической, производственной, социальной структурах села.

Подходы к определению величины пригородной зоны необходимо базировать на функциональных связях, возникающих в пригородном пространстве. Потребности крупного города существенно преобразуют примыкающее к себе пространство, создаются предпосылки иного, своеобразного развития территорий пригородных поселений. Реализация каждой функции пригородной зоны отражается на организации и развитии территорий вокруг города. Следовательно, можно выделить определенные признаки и показатели, указывающие на особенности пространственно-функционального состояния пригородов, создаваемые влиянием урбанизации.

Для установления критериев формирования пригородной зоны представляется необходимым изучить воздействие города на размеры, значимость и структуру населенных пунктов, развитие социальной, производственной инфраструктуры, выявить тенденции использования земельных ресурсов.

Анализ влияния областного центра на близлежащие населенные пункты предлагается выстроить на характеристике удаленности их от границ города. Для этого рассмотрим территории Пензенского и Бессоновского района, которые имеют непосредственную границу с областным центром.

Размещение населенных пунктов на указанной территории указывает на главные особенности расселения в агломерации:

1. Неравномерность заселенности территории — больше половины населенных пунктов сконцентрирована в тридцатикилометровой зоне от городской черты Пензы, с проживающим там почти 75 % от всего населения.

2. Густота и размер населенных пунктов обусловлены наличием и развитостью транспортной сети.

3. Повсеместно распространены дачные и садоводческие товарищества.

Таблица 1

Характеристика размера населенных пунктов в зависимости от удаленности города

Размер населенного пункта, чел	Расстояние, км										Итого	
	До 10		11-20		21-30		31-40		Более 40			
	Кол-во	Население, тыс. чел	Кол-во	Население, тыс. чел	Кол-во	Население, тыс. чел	Кол-во	Население, тыс. чел	Кол-во	Население, тыс. чел	Кол-во	Население, тыс. чел
Более 1000	6	24,4	8	26,7	4	7,8	2	3,6	2	5,1	22	67,6
501-1000	2	1,3	5	4,0	4	3,0	6	4,4	3	2,1	20	14,8
201-500	2	0,9	3	0,8	4	1,4	-	-	5	1,6	14	4,7
101-200	4	0,7	4	0,6	6	0,9	1	0,1	2	0,3	17	2,6
51-100	5	0,3	5	0,3	4	0,3	2	0,1	3	0,3	19	1,3
21-50	3	0,1	6	0,2	2	0,06	2	0,06	5	0,2	18	0,62
11-20	1	0,02	1	0,01	1	0,02	-	-	2	0,03	5	0,08
до 10	3	0,02	6	0,04	3	0,01	2	0,01	2	0,01	16	0,09
Итого	26	27,74	38	32,65	28	13,49	15	8,27	24	9,64	131	91,79

Отмечается сильная неравномерность распределения по группам в зависимости от людности. Так, малые населенные пункты (менее 200 чел.) составляют 57% от общего количества, а доля проживающего в них населения - 5%. В средних населенных пунктах сосредоточено 16% жителей. Преобладающая часть населения (68 тыс. чел. или 73% населения проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города (Кижеватово, Бессоновка, Чемодамовка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др.)

Высокая обеспеченность объектами социально-бытовой инфраструктуры наблюдается у территорий вблизи города, жители которых регулярно пользуются объектами городской инфраструктуры. Наряду с этим выяснено, что некоторые территориальные образования, находясь вблизи

земель населенных пунктов свидетельствует о влиянии на ценность земель территориальной близости города, развитости транспортной инфраструктуры района.

В радиусе до 20 км от города растут площади, выделенные для садоводства и огородничества. Исключение составляют земли, предоставленные под ЛПХ в первой и последней зонах выделенной доступности города. В то же время, выявлено всеобщее сокращение сельскохозяйственных угодий, изменения достигают почти 18%.

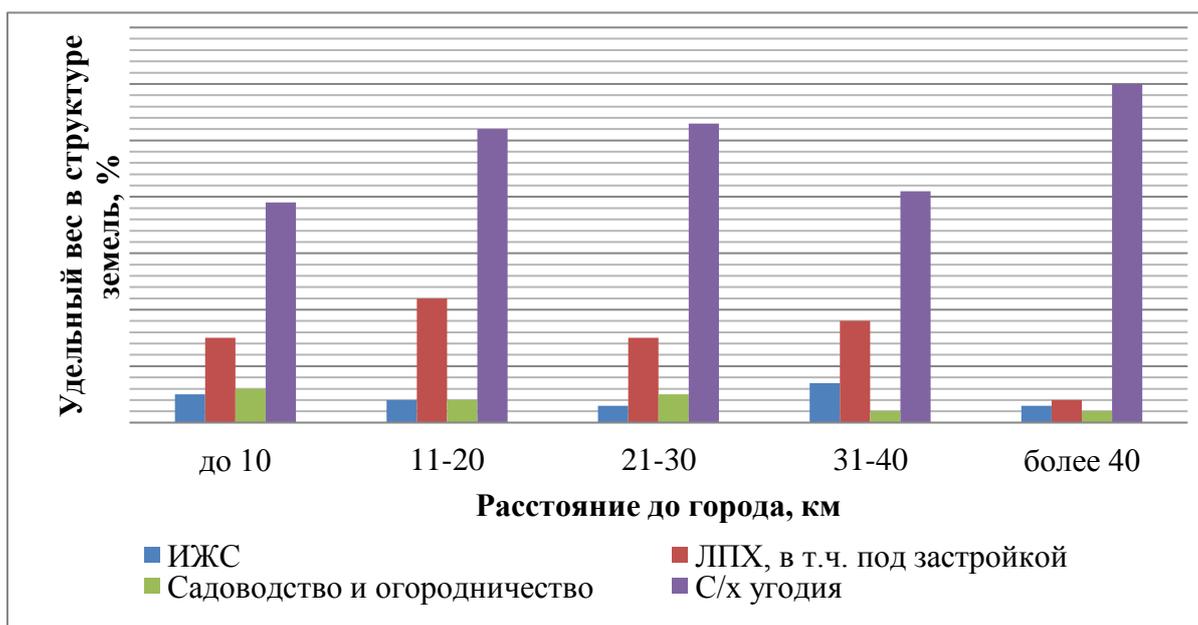


Рисунок 3 - Использование земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, % от общей площади

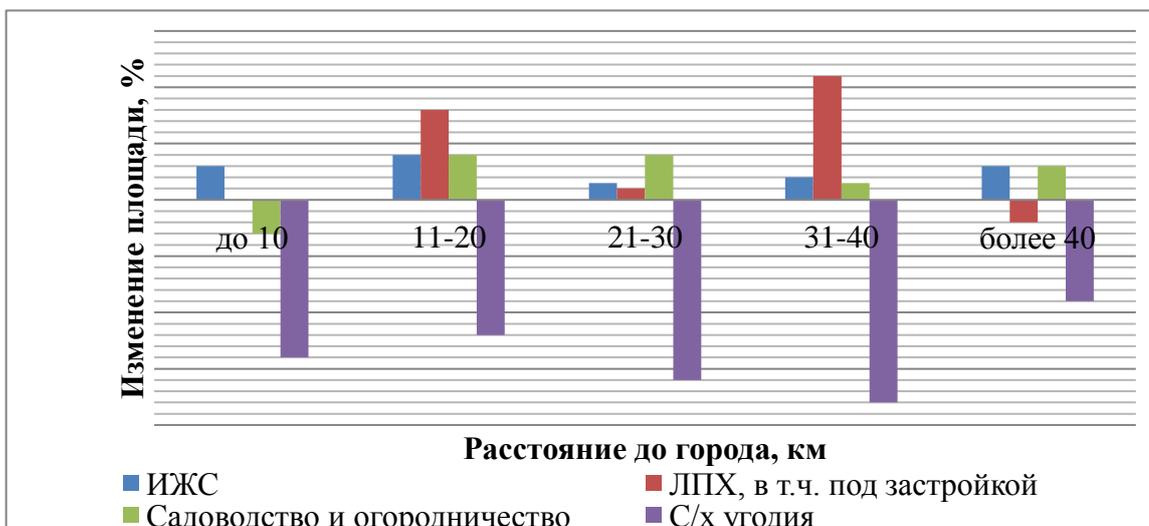


Рисунок 4 - Изменение структуры использования земель с 2005 по 2015 гг., % от общей площади

Для обобщенной характеристики силы влияния города на близлежащие населенные пункты взяты средние значения ключевых показателей в зависимости от удаленности города.

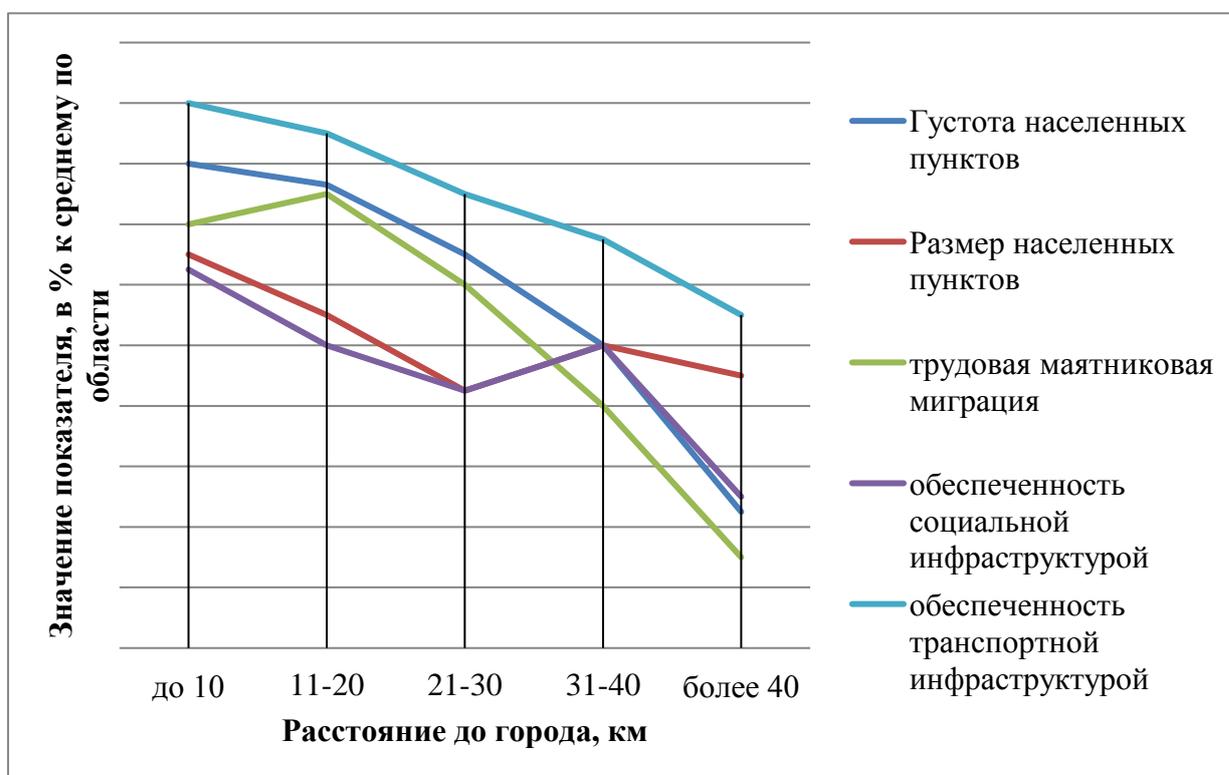
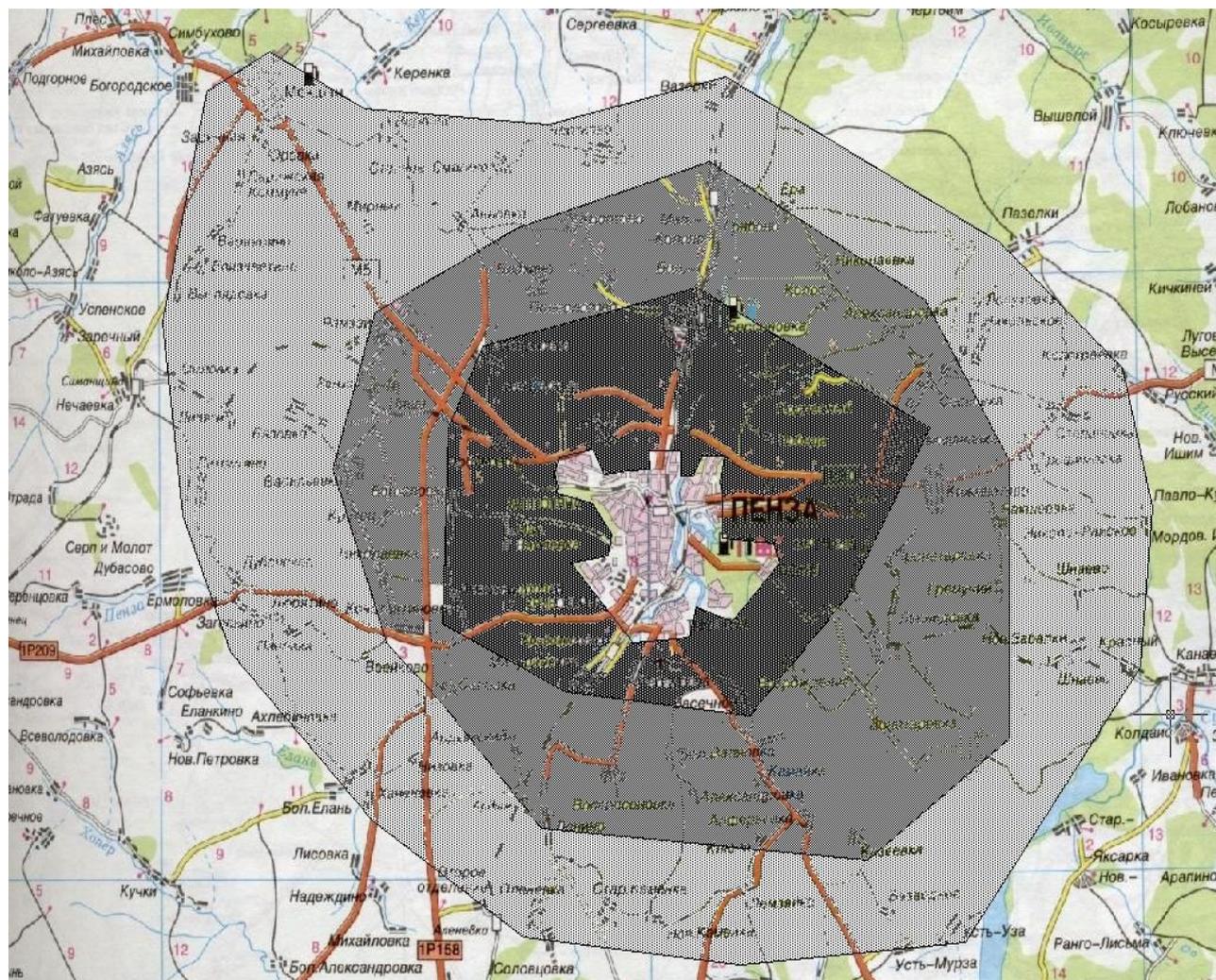


Рисунок 5 - Влияние города на развитие пригородных территорий

Проведенные исследования подтвердили предположение о том, что существует неравномерность воздействия города на близлежащие населенные пункты. Показатели, отражающие расселение, развитие административно-территориальных образований, сильно дифференцируются по мере удаленности от городской черты. Территории, определяемые подзоной сильного влияния, находящиеся вблизи города, используются в остром противоречии потребностей города для размещения, обслуживания промышленных объектов, транспортной инфраструктуры с ведением сельскохозяйственного производства. Административно-территориальные образования, расположенные далее 40 км от границы города, характеризуются незначительным влиянием городской урбанизации, при этом являются частью пригородной зоны - подзона слабого влияния (периферийная). Промежуточное положение занимают площади,

заклученные в интервал от 25 до 40км, их состояние развития также отличается от предыдущих двух — подзона умеренного влияния.



- - зона сильного (непосредственного) влияния города
- - зона среднего влияния города
- - зона слабого влияния города, или периферийная

Рисунок 6 - Зонирование территории по степени влияния города на прилегающие территории

В результате проведенного обоснования установлено влияние города на близлежащие населенные пункты, по ряду признаков которые можно включить в состав пригородной зоны. Наиболее крупные из них: Чемодановка, Кижеватово, Богословка, Грабово, Воскресеновка, п.г.т. Шемышейка, г. Заречный, Бессоновка. Так, от этих населенных пунктов (с учетом развитости дорожной сети) можно добраться до областного центра и вернуться обратно в течение рабочего дня; трудовая маятниковая миграция в г. Пензу составляет до 85%.

Ориентирование малоэтажного жилищного строительства на территории вблизи развитых пригородных пунктов имеет множество преимуществ: развитость транспортной и социальной инфраструктуры, возможность подключения жилых домов к основным коммуникациям, часовая доступность до областного центра, приятная экологическая обстановка и др.

2.2 Состав пригородных зон г. Пенза

В пригород Пензы входят: г. Заречный, п.г.т. Золотаревка, Шемышейка, с. Кондоль, Засечное, Бессоновка и еще около 20 мелких сельских поселений. Пенза и ее пригород сосредотачивают на своей территории более 700 тыс. жителей. Преобладающая часть населения (68 тыс. чел. или 73 %) проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города: Засечное, Кижеватово, Бессоновка, Чемодановка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др. Высокая обеспеченность объектами социально-бытовой инфраструктуры наблюдается у всех территорий вблизи города (рис.7)

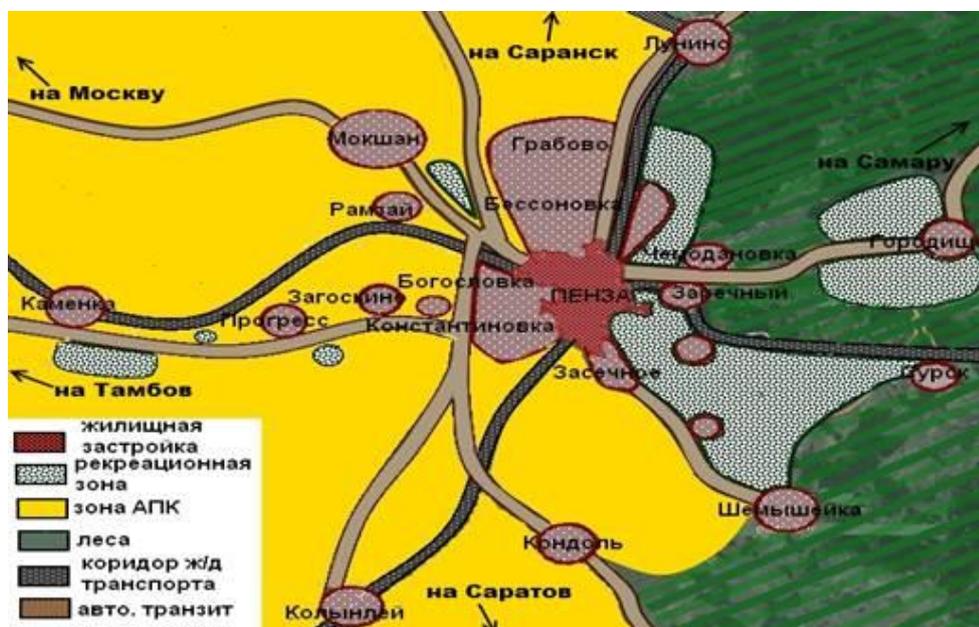


Рисунок 7 -Функциональные зоны пригорода г. Пенза

Далее приводим краткую характеристику пригородных зон г. Пензы с исторической справкой положением на сегодняшний год и перспективами развития:

• Характеристика г. Заречный

г. Заречный — город в Пензенской области России. Является городом областного значения, закрытым административно-территориальным образованием, в границах которого образовано одноимённое муниципальное образование со статусом городского округа ЗАТО (Закрытое административно-территориальное образование) Город расположен в 6 км к востоку от Пензы, граничит с ж/д станцией Селикса на линии Пенза-Сызрань. Территория городского округа составляет более 2760 га. Застроенная часть территории — 840 гектар, из которых 200 га — земли жилой застройки, 186 га — общественно-деловой застройки, 311 га — общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, парки).

Строительство города началось в 1954 году с возведения первых каркасно-щитовых одноэтажных домов, в которые вселились первые горожане. Основной рабочей силой на строительстве завода и города до 1964 года были заключённые из лагерей, расположенных на 58 и 132 кв. (нумерация лесных кварталов). Ранее здесь размещались военнопленные, строившие (в 1943—1944 гг.) автодорогу от Пензы в сторону Самары (Куйбышева). Возведение заводских объектов осуществлялось заключёнными (до 1964 года) и формированиями военных строителей, в дальнейшем — вольнонаёмными рабочими Пензенского управления строительства. Город имеет планировку, соответствующую передовым достижениям градостроительства с характерным сочетанием жилых образований и сохранённых лесных массивов. Жилая зона Заречного состоит из малоэтажных и высокоэтажных застроек, которые отделены друг от друга парком им. М. Ю. Лермонтова. Каждый микрорайон имеет свои индивидуальные особенности, конфигурацию и архитектурно-композиционное решение. Благоустройство территорий осуществляется одновременно со строительством домов и зданий, прокладываются пешеходные пути, транспортные артерии, устанавливаются малые архитектурные формы, создаются зоны отдыха. Спортивные площадки располагаются на озеленённых территориях. Большое

внимание уделяется озеленению города с максимальным использованием существующей растительности.

Порядок осуществления градостроительной деятельности осуществляется на основании Градостроительного кодекса России и Градостроительного устава Пензенской области. Градостроительную политику до 2025 года определяет Генеральный план города, утверждённый решением Собрания Представителей города Заречного Пензенской области от 30.07.2010 № 199, в котором особое внимание уделено решению следующих задач: сохранение и развитие градостроительного и ландшафтного своеобразия города; определение основных направлений развития системы общегородского центра; разработка основных направлений реконструкции и развития жилых территорий; решение вопросов транспортной инфраструктуры, хранения и парковки легковых автомобилей, взаимоувязанного развития всех видов пассажирского транспорта; решение вопросов развития инженерной инфраструктуры с учётом частичной децентрализации инженерных сетей. В рамках реализации Генерального плана за 2010 год в городе было введено в эксплуатацию 25 250 кв. метров жилья, что сравнимо с лучшими показателями, достигнутыми за всё время строительства города. В 2010 году сдана в эксплуатацию Крытая ледовая арена на 2000 зрителей, в рекреационной зоне отдыха «Лесная» продолжилось строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и началось строительство 50-метрового крытого бассейна. На сегодняшний день в городе Заречном полностью построено 7 микрорайонов. Продолжается застройка современными домами микрорайонов № 13А и № 18. Разрабатывается проект завершения строительства микрорайона № 13А и первой очереди застройки микрорайона № 18. Большое внимание уделяется повышению качества благоустройства городских территорий, увеличению количества парков и скверов. В 2010 году начато формирование нового парка и строительство в его центре православного храма. На внутридворовых территориях регулярно устанавливаются новые детские игровые и спортивные малые формы и комплексы. Город неоднократно побеждал в конкурсах по благоустройству города регионального и федерального значения.

Экономика

На 1 января 2016 года в городе Заречном осуществляли деятельность 2937 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них: 465 малых предприятий, 4 средних предприятия, 2468 индивидуальных предпринимателей.

Наиболее привлекательными для предпринимателей являются такие виды деятельности, как оптовая и розничная торговля — 57,0 %, операции с недвижимым имуществом — 14,6 %, обрабатывающие производства — 10,5 %.

Промышленность

Основное предприятие — ФГУП ФНПЦ «ПО „Старт“ им. М. В. Проценко», одно из предприятий Росатома. Строительство завода началось в 1954 году, а в июне 1958 года заводом уже была выпущена первая продукция. Основное назначение завода на первом этапе — производство комплектующих изделий для сборки ядерных боеприпасов.

В 1990-х годах на предприятии началось освоение неядерных компонентов вооружения и военной техники. В основе выбранного направления лежит ориентация на развитие перспективных технологий для производства высокоточного оружия. Сегодня предприятие является головным изготовителем по противотанковому ракетному комплексу «Хризантема». В настоящее время ФГУП ФНПЦ «ПО „Старт“ имени М. В. Проценко» — крупное современное предприятие, обладающее уникальными технологическими возможностями, разрабатывающее и выпускающее конкурентоспособную наукоёмкую высокотехнологичную продукцию, используемую в сфере обеспечения национальной безопасности страны и в народном хозяйстве .

Научно-исследовательский и конструкторский институт радиоэлектронной техники (НИКИРЭТ) — филиал ФГУП ФНПЦ «ПО „Старт“ им. М. В. Проценко» — предприятие, специализирующееся на разработке и выпуске технических средств охраны различного назначения. Разработанными и произведёнными в НИКИРЭТ изделиями ежегодно оборудуются около 500 км рубежей охраны различных объектов. Изделия НИКИРЭТ рекомендованы к применению на объектах Росатома, Министерства обороны, Внутренних войск

МВД России, Федеральной службы исполнения наказаний России, ОАО «Газпром», ОАО «РЖД», ОАО «АК „Транснефть“» и др.

Действуют более 10 малых и средних промышленных предприятий, осуществляющих деятельность в области приборостроения. Среди них: ООО «Спецприбор», ЗАО «Охранная техника», ООО НПП «Сенсор», ООО НПП «Старт-7», ООО НТП «Энергоконтроль», ООО ПКФ «Полёт», ООО НПФ «ИНТ» и др.

В городе также расположена крафтовая пивоварня KonixBrewery.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство города представлено муниципальным сельскохозяйственным предприятием «Тепличный комбинат», занимающимся производством овощей закрытого грунта, ООО «Колос», а также Фондом зерна и продовольствия.

МУСП «Тепличный комбинат» обеспечивает потребности жителей города в свежих овощах с февраля по октябрь месяц, выращивает рассаду, невостребованная в городе продукция реализуется в областном центре^[24].

ООО «Колос» для возделывания зерновых культур арендует земли в Каменском районе Пензенской области. Всего на данный момент в пользовании находится 1219 га пашни, из них под зерновыми в 2010 году было занято 513 га, под подсолнечником — 270 га, остальное — пары. Валовый сбор зерновых культур в 2010 г. составил 513 тонн, подсолнечника — 66,9 тонн.

Городское хозяйство

Энергетический комплекс территории города представлен следующими предприятиями: ФГУП ФНПЦ «ПО „Старт“ имени М. В. Проценко» — обеспечение теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, трансформация и передача электрической энергии; МП «Горэлектросеть» — трансформация и передача электрической энергии; ОАО «Горгаз» — транспортировка газа до потребителей.

Содержание жилого фонда города Заречного, объектов соцкультбыта, детских дошкольных учреждений, и др. находится в руках МУП «Жилищно-социального и коммунального хозяйства», а также 7 ТСЖ.

МП «Комбинат благоустройства и лесного хозяйства» выполняет весь комплекс работ по внешнему благоустройству города^[25].

Транспорт

Транспортные услуги в городе оказывают МП «Автотранс», 16 предпринимателей, осуществляющих перевозки тридцатью автомобилями категории М2 и 7 предпринимателей, осуществляющих перевозки таксомоторами.

В городе существует три маршрута, обеспечивающих доставку жителей города в областной центр, общей протяжённостью 107,8 км. Кроме того, организовано три специальных маршрута для студентов основных вузов г. Пензы. Для передвижения внутри города действует 4 маршрута, общей протяжённостью 129,7 км, обеспечивающих доставку жителей в любую точку города. Для доставки школьников организован специальный маршрут, протяжённостью 13 км. В весенне-осенний период организовано движение по 13-ти дачным маршрутам, общей протяжённостью 454,0 км.

В 2010 году все автобусы большой вместимости и транспортные средства, предназначенные для перевозки опасных грузов, были оснащены средствами спутниковой навигации ГЛОНАСС.

Связь

Услуги по обеспечению населения местной, междугородной и международной связью, подключению к сети «Интернет» организаций и частных лиц предоставляются АО «Радиотелефонная компания». На территории города также осуществляют деятельность ПАО «Мобильные ТелеСистемы», ООО «Роскомсвязь», АО «ЭР-Телеком Холдинг». Работают операторы сотовой связи: Билайн, МегаФон, МТС, TELE2.

Отдых и оздоровление

В период школьных каникул для детского отдыха и оздоровления осуществляют деятельность детски оздоровительные лагеря:

- С дневным пребыванием при образовательных организациях;
- Стационарные лагеря:
 - «Звёздочка» (Бессоновский район, Пензенская область)

- Лагерь труда и отдыха на базе «Центра образования и профессиональной ориентации».

- Палаточный лагерь «Патриот» (п. Золотаревка, Пензенская область).

- ***Характеристика Бессоновского района***

Бессо́новка — село в Пензенской области, административный центр Бессоновского сельсовета и Бессоновского района. Село расположено в 7 км от Пензы, на левом берегу реки Суры при впадении в неё реки Шелдаис. Железнодорожная станция Бессоновка на линии Пенза — Рузаевка. Бессоновский район образован 20 октября 1980 года. Расположен в центральной части Пензенской области, в Вадинско - Мокшанской природно-экономической зоне, севернее областного центра г. Пенза. Протяженность с севера на юг 49 км, с запада на восток – 50 км. Площадь 1249 кв. км.

Численность населения района на 01.01.2016 г. составляет 48,5 тыс. чел. Основное население: русские - 60%, мордва – 25%, другие национальности – 15%. По предварительным данным в демографической ситуации района продолжает сохраняться положительная динамика. Показатель рождаемости в районе самый высокий по области снизились показатели как общей смертности, Миграционный прирост за истекший период составил - 573 чел., прибыло 1377 чел., выбыло 804 чел.

Административным центром района является с. Бессоновка с численностью населения 12345 человек (на 01.01.2016г.). Село Бессоновка расположено в 7 км от областного центра по автомобильной и железнодорожной магистралям. В районе находятся железнодорожная станция (Бессоновка) и разъезд (125 км). В составе района 10 поселений, 38 населенных пункта.

Богатый потенциал земельных и природных ресурсов. Из общей площади земель 58% занимают черноземы, 30% – лесные почвы. Леса занимают 30,5 тыс. га или 26% территории района. Полезные ископаемые представлены двумя действующими карьерами: Лягушовское – месторождение глины и Ухтинское – месторождение песчано-

Миграционный прирост за истекший период составил - 573 чел., прибыло 1377 чел., выбыло 804 чел.

Сельское хозяйство

Хороших показателей в целом по отрасли добился аграрный сектор экономики. Сельхозпредприятиями, фермерскими хозяйствами произведено продукции животноводства более 60 тыс. тонн или 132,3%. Товаропроизводителям района было предоставлено государственной поддержки более 500,0 млн. руб.

В 2014 году было организовано сельскохозяйственное предприятие ООО «ДЦ-Агро» (растениеводство), которое обработало 2200 гектар площадей под сельскохозяйственные культуры, из них 2000 га – залежные земли.

Промышленность

По результатам работы промышленности Бессоновского района за 2016 год сохранилась положительная динамика основных экономических показателей: выросли объемы производства и реализации продукции, повысилась заработная плата, улучшились финансовые показатели деятельности.

Системообразующим предприятием района является ОАО «Завод ГРАЗ ». Объем отгруженных товаров собственного производства предприятия составил 1,8 млрд. руб. – рекордный показатель за последние годы. В текущем году на предприятии осуществлен запуск линии сварки карт и обечаек, позволяющий изготавливать высококачественные обечайки любого сечения и габарита, что привело к увеличению объема производства на 12%, созданию дополнительных 18 рабочих мест.

Инвестиции

Инвестиционное развитие района - приоритет нашей экономической политики. В 2015 г. на развитие экономики и социальной сферы района использовано 4,3 млрд. рублей инвестиций (самый высокий показатель после 1991 года):

ООО «МН Дружба» - 3,2 млрд. руб.,

ОАО ПТФ «Васильевская» - 625,6 млн. руб., Васильевскаяптицефабрика обеспечивает рынок г. Пензы мясом птицы, а с увеличением объемов производства рынки Центрального и Поволжского регионов

ОАО «Завод ГРАЗ» - 43,7 млн. руб.,

Выпуск конкурентоспособной и эффективной продукции сформировал хорошую репутацию торговой марке ГРАЗ в деловых кругах, позволил приобрести партнерские связи как в России, так и за рубежом. За годы работы мы организовали надежное производство, наладили сотрудничество с поставщиками и партнерами, изучили особенности спроса со стороны наших покупателей. Рыночные условия постоянно меняются, и мы меняемся вместе с ними, подстраиваемся под требования заказчиков.

Сегодня мы ответственно заявляем: каждый полуприцеп-цистерна, автоцистерна, прицеп цистерна, бензовоз, битумовоз, вакуумная машина или другая единица техники, выходящая из ворот завода ГРАЗ, обладает отличными эксплуатационными характеристиками, надежностью и безопасностью. Для создания такой техники наши специалисты постоянно изучают новые технологии, материалы, адаптируют их к условиям существующего производства, внедряют в жизнь. В ассортименте завода насчитывается около 250 моделей: автоцистерны, топливозаправщики, полуприцепы-цистерны, в т.ч. алюминиевые, прицепы-цистерны, битумовозы, нефтевозы, мазутовозы, вакуумные машины и др.

Индивидуальное жилищное строительство – 200 млн. руб.

По привлечению инвестиций утвержден план мероприятий, проведено 11 выездов по выявлению перспективных инвестиционных площадок, определено 49 земельных участков, из них 31 земельный участок в делопроизводстве.

Проведено 11 заседаний инвестиционных советов с потенциальными инвесторами и предпринимателями района, на которых рассматривались различные вопросы, связанные с: улучшением инвестиционного климата района, проблемами развития предпринимательства, а также мероприятия, направленные на улучшение инвестиционного потенциала и дальнейшего развития бизнеса на территории района.

На сегодняшний день заключены следующие инвестиционные соглашения:

1. Строительство свиноводческого комплекса в с. Александровка на 12 тыс. голов;
2. Завод по переработке молока в с. Чемодановка, с планируемой мощностью 3 тыс. литров в год;
3. Модернизация производства ООО «Мостодор», запуск линии по производству стеновых материалов из бетона под строительство жилья.

Прорабатываются также такие интересные проекты, как:

- разведение форели в д. Александровка;
- разведение овец (с. Проказна, с. Пыркино);
- строительство асфальтобетонного завода в с. Чемодановке.

Жилищное строительство

В сфере жилищного строительства в районе освоено 200,0 млн. руб. Общая площадь, введенного в эксплуатацию жилья составила 32 124 м . (100,4% к 2011 г.).

Жилищные проблемы частично решаются через участие в государственных программах социальной направленности для обеспечения комфортности и доступности жилья нашим жителям. В 2012 году в рамках жилищных программ, действующих на территории Бессоновского района улучшили свои жилищные условия 11 семей. Освоено свыше 4-х миллионов рублей .

В настоящее время общее количество граждан, изъявивших желание принять участие в жилищных программах, 118 человек.

Жилищно-коммунальное хозяйство

В прошедшем году достигнуты следующие результаты: проложено и введено в эксплуатацию 7,1 км. водопровода на сумму 5,6 млн. руб. (села Грабово, Бессоновка, Полеологово, Сосновка, Пыркино, Степановка) , в с. Пыркино капитально отремонтирована артскважина (2,0 млн. руб.), с. Бессоновка – восстановлена артскважина (ул. Фестивальная) – 400,0 тыс. руб., на индивидуальное отопление переведено 4 многоквартирных дома (69 квартир), сумма затрат составила более 2-х млн. рублей.

По подпрограмме «Газификация населенных пунктов »:

- в с. Вазерки построен газопровод высокого давления с проколом под железнодорожными путями протяженностью 1,4 км. на сумму 2 млн. руб, из которых 1,3 млн. руб. средства местного бюджета;

- п. Тополя в с. Бессоновке – построен газопровод высокого давления протяженностью 1698 метров на сумму 1,396 млн. руб.

Сбором, вывозом мусора и твердых бытовых отходов в районе занимаются 7 организаций (ООО «Спецтранс», кооператив ВИЛЕА, ООО «Благоустройство», ООО «Исток», ООО «Сосновское ЖКХ», УК ООО «Степановское ЖКХ» и ИП Авдонин). Из 18 тысяч домовладений района заключено более 10 тысяч договоров на вывоз ТБО, установлено 586 контейнеров . Проведено обследование территорий сельских поселений и поставлены на учёт места стихийного скопления отходов (за 2012 год ликвидировано 64 стихийные свалки).

В сельсоветах прогрейдеровано 116 км. внутриселковых дорог.

В рамках областной «Комплексной программы модернизации и реформирования ЖКХ Пензенской области» в 2012 году закуплен грейдер стоимостью более 3-х млн. рублей (1,2 млн. руб. – местный бюджет), благодаря которому вопрос грейдирования и расчистки дорог в зимнее время в районе изменился в положительную сторону.

В рамках реализации программы «Капитальное строительство объектов» на территории Бессоновского района сдан бассейн на 4 водные дорожки.

В целях предоставления качественных услуг по обслуживанию систем водоснабжения в районе создано и успешно работают 3 потребительских кооператива.

Потребительский рынок

Качественные показатели уровня жизни характеризуется ростом потребительских услуг, свидетельствующих о благосостоянии и увеличении покупательской способности населения.

На сегодняшний день в районе действует 186 торговых точек; 24 пункта общественного питания; 207 предприятий бытового обслуживания.

Поселок «Солнечный» расположен в с.Бессоновка Пензенской области в 10 км от областного центра. Возводимое здесь жильё ничем не отличается по комфортности от городского. Планируется построить 500 индивидуальных домов площадью от 110 до 135 кв.м. с мансардным этажом. В доме 4 комнаты, 2 санузла. Дома строятся на земельном участке размером 10 соток. Стоимость участка входит в стоимость дома. Дома из силикатного кирпича, пеноблоков, теплблоков с наружным утеплением из пенополистирола, В каждом доме индивидуальное отопление. Все дома обеспечены всеми видами инженерных коммуникаций: газ, вода, электроэнергия – заведены в дом.

На сегодняшний день строителям из «Пензенской строительной компании» Поселок «Солнечный», состоящий из жилых домов коттеджного типа эконом-класса. удалось снизить стоимость квадратного метра жилья до 26 тыс. руб.

Существует и продолжается строится коттеджный поселок "Зелёная долина", расположенный в двух километрах от города Пензы, в Бессоновском районе, селе Бессоновка. живописный район с идеальной природой и всеми условиями, Участки минимум 10 соток, дома "Стандарт" одноэтажные сделаны из пеноблока и облицовочного кирпича, райского уголка.

Коттежный посёлок "Заповедный" это готовые коттеджи в центре Бессоновки, в экологически чистом районе. Расстояние до Пензы - порядка 7 км, недалеко от посёлка находится лес, рядом есть магазины, детский сад, школа.

Поселок состоит из 20 жилых зданий, расположенных на земельных участках площадью от 10 до 14 соток.

В состав проекта входят типовые 2-х этажные коттеджи 2012 года постройки со свободной планировкой, площадью 176 кв.м, первый этаж 85 кв.м, второй этаж 88 кв.м. На первом этаже располагается сан узел ,кухня и гостиная. Мансардный этаж с свободной планировкой. К коттеджам подведены все коммуникации. Вода централизованная, канализация - обслуживаемая ёмкость, новый трансформатор, отопление АГВ. Есть возможность установки камина.

Материал стен бетонный блок + пеноблок, фундамент - буронабивные сваи, ленточный ростверк, крыша - металлочерепица.

Более подробная информация о посёлке и застройщике, а так - же контактные данные для связи: коттеджный посёлок "Заповедный", застройщик: ООО "ПромСтрой"

• ***Характеристика Шемышейского района***

Шемышейский район расположен на юго-востоке Пензенской области и граничит внутри области с Пензенским, Лопатинским, Малосердобинским, Камешкирским, Городищенским районами.

Климат региона умеренно-континентальный, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Рельеф местности: холмистая равнина, изрезанная реками, ручьями, балками и сухими оврагами. География представлена сетью речушек, пересекающих территорию района в разных направлениях. Наибольшее значение имеют р. Уза и Сурское водохранилище, мелководные реки: Няньга, ВежНяньга, Медаевка и др. В районе 20 прудов и водохранилищ, площадь зеркала составляет 168,8 тыс. кв.м.

Географическое положение благоприятствует развитию сельскохозяйственного производства, выращиванию зерна, овощей, картофеля, подсолнечника, конопли, льна и разведению скота и птицы.

Общая площадь района - 158,7 тыс.га, из них земли сельскохозяйственного значения 92,6 тыс.га, земли лесного фонда 50,6 тыс.га.

В составе района 14 муниципальных образований: 12 сельских поселений, городское поселение – р.п. Шемышейка и муниципальное образование Шемышейский район, объединяющие 39 населенных пунктов. Административным центром района является рабочий посёлок Шемышейка, расположенный в 53 км от областного центра и в 35 км от железной дороги (станция Канаевка).

Население

Численность населения района на 01.01.2016г. составила 16,7 тыс. чел., в том числе городское население - 6,5 тыс чел.

Шемышейский район является многонациональным муниципальным образованием. В районе проживают: мордва – 45,2%; русские – 42,9%; татары – 9,3%; езиды – 0,5%; украинцы – 0,4%; прочие - 1,7%.

По конфессиональному составу: православные– 90,3%; мусульмане - 9,7%.

Наиболее значимым фактором, сдерживающим развитие района на перспективу является естественная убыль и миграционный отток населения. Уровень безработицы на 01.07.2016 г.– 0,9 %.

На территории района проходят автодороги регионального значения Пенза-Шемышейка-Лопатино, Кондоль-Шемышейка, Городище-Шемышейка. Сеть автомобильных дорог района составляет 251,3 км., в т.ч. 65,9 км. в муниципальной собственности района, 25,1 км. – дороги поселений района. Все центральные усадьбы муниципальных образований соединены дорогой с районным центром между собой и соответственно с областным центром.

На территории Шемышейского района услуги почтовой связи оказывают 18 отделений почтовой связи.

Коллективный доступ в информационно-телекоммуникационную сеть "Интернет" и услуги телефонной сети связи общего пользования оказывает оператор связи Пензенский филиал ОАО "ВолгаТелеком".

Услуги подвижной радиотелефонной связи обеспечивают операторы связи ЗАО "Пенза-GSM", ОАО "МСС-Поволжье", ОАО "Вымпел-Коммуникации".

Сельское хозяйство

Ведущую роль в агропромышленном комплексе района занимает сельское хозяйство, которое представляют 11 сельскохозяйственных предприятий, 49 крестьянских (фермерских) хозяйств, 2 ИП, 37 потребительских кооперативов и 6955 личных подсобных хозяйств населения, основным видом деятельности которых является производство зерна, подсолнечника, картофеля, овощей, молока, мяса.

Анализ развития агропромышленного комплекса показывает, что за последние годы наметилась устойчивая тенденция экономического развития отрасли, улучшилась ситуация с краткосрочным и долгосрочным кредитованием

сельскохозяйственных товаропроизводителей, лизингом сельскохозяйственных машин и оборудования.

В последние годы в районе оживился частный бизнес, активно стали открываться крестьянские (фермерские) хозяйства. В 2014 году открыто 6 КФХ. В 2015 году открыто 15 КФХ – создано 20 новых рабочих мест, В 1 полугодии 2016 года открыто 8 КФХ – создано 11 новых рабочих мест.

В 2015 году посевная площадь сельскохозяйственных культур составила 27287 га, что больше уровня прошлого года на 1870 га.

В структуре посевных площадей в 2016 году увеличены площади сева с 27287 га до 35356 га. Увеличение посевных площадей произошло в основном под зерновыми и зернобобовыми культурами. В хозяйствах района в 2016 году ведется работа по вводу в оборот 6100 га не используемых земель сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 11.07.2016 года введено в оборот 2113 га (что составляет 35% от плана).

Приоритетным направлением в 2016 году будет увеличение посевных площадей под картофелем и овощами. В СССПК «Алина» посажено 50 га под картофелем и 66 га под овощами. Выращиванием овощей и картофеля также занимаются К(Ф)Х Ануфриев В.А. и К(Ф)Х Немечкин, где посажено 62 га картофеля и 68 га овощей.

Поголовье крупного рогатого скота, в хозяйствах всех категорий в 2015 году составило 6636 голов или 93,2 % к уровню 2014 года. Снижение произошло из-за продажи КРС после выбраковки. В 2015 году, несмотря на снижение поголовья коров во всех категориях хозяйств, надой молока в хозяйствах всех категорий на 1 фуражную корову составил 2937 кг, что больше на 34,3% уровня 2014 года.

По состоянию на 1 июля 2016 года поголовье свиней в хозяйствах всех категорий составило 5378 гол (100,8% к показателю 2015 года), птицы – 69078 гол. (102,9% к показателю 2015 года).

За последние годы в сельском хозяйстве района сделаны первые шаги по замещению импортной продукции отечественной. Благодаря предоставлению

государственной поддержки удалось сохранить положительную динамику сельхозпроизводства.

В 2013 году на территории Усть-Узинского сельсовета обществом с ограниченной ответственностью «Восточный ветер» осуществлено строительство 20 теплиц, предназначенных для выращивания огурцов и томатов, общей площадью 25 600 кв.м. Количество сезонных рабочих мест составляет 8 человек. Заработная плата производится ежедневно в размере 800 рублей каждому рабочему. В теплицах ежегодно выращивается и реализуется на рынках г.Пенза и сетевых магазинах около 300 тонн огурцов и томатов. На 1 июля 2016 года произведено и реализовано 41 тонна огурцов и более 30 тонн помидор. Сбор овощей продолжается. В 2017 году планируется выращивание грунтовых огурцов и чеснока на 23 га арендованных площадей.

В 2016 году в Шемышейском районе начало осуществлять свою деятельность ОАО «Агропромышленный холдинг». В его собственности имеется 9773 га земель сельхозназначения. В текущем году введено в оборот 250 га неиспользуемых земель, посеян подсолнечник.

Экономика

Развитие малого и среднего предпринимательства является одним из приоритетных направлений муниципальной политики района.

По состоянию на 01.07.2016 года на территории района действует 460 субъектов малого и среднего предпринимательства.

За 2015 год зарегистрировано 80 новых субъектов малого и среднего предпринимательства, что составляет 105,2 % к показателю 2014 года. В 1 полугодии 2016 года зарегистрировано 45 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе 8 малых предприятий, 9 КФХ, 27 индивидуальных предпринимателей и 1 кооператив.

Устойчивыми темпами развивается потребительский рынок района. Торговое обслуживание населения района осуществляют 131 торговое предприятие, из них 59 находятся в сельской местности, 13 сел и деревень обслуживается выездной торговлей.

Объем розничного товарооборота за 2015 год составил 844,2 млн. руб., или 99,8% к уровню прошлого года. За I квартал 2016 года объем розничного товарооборота составил 198 млн. руб., или 107% к уровню прошлого года.

Сеть предприятий общественного питания представлена: 13 столовыми при образовательных учреждениях; 3 кафе и 3 барами, расположенными в р.п.Шемышейка и сёлах района, 1 рестораном, расположенным на базе отдыха «Армиевский».

Оборот общественного питания за 2015 год составил 9,4 млн. руб., или 125,3% к показателю 2015 года в сопоставимых ценах. За I квартал 2016 года - 2,7 млн. руб., или 127% к показателю 2015 г. за аналогичный период.

Предоставлением платных услуг населению занимается 62 субъекта малого и среднего предпринимательства. Населению за 2015 год оказано платных услуг на сумму 83,3 млн. руб., или 102 % к уровню 2014 года. За I квартал 2016 года - 29,89 млн. рублей, или 105% к уровню прошлого года.

За 2015 год на территории района создано 339 новых постоянных рабочих мест, что составляет 223 % к показателю 2014 года.

В Шемышейском районе организована работа по снижению неформальной занятости. Контрольный показатель по снижению численности экономически активных лиц, находящихся в трудоспособном возрасте, не осуществляющих трудовую деятельность, установленный для Шемышейского района на 2015 год, составлял 710 человек. За 2015 год выявлено 339 граждан, работающих без оформления трудового договора (47,7% - 12 место в рейтинге).

Контрольное задание на 2016 год – легализация 764 человек, работающих в «неформальном секторе». На 01.07.2016 года оформили трудовые отношения 391 человек (51,1%).

Администрацией Шемышейского района ведется работа по привлечению инвесторов в целях формирования притока инвестиций и, как следствие, увеличение числа рабочих мест, создание налогооблагаемой базы и развитие предпринимательства.

В 2016 году на территории района продолжают реализовываться следующие инвестиционные проекты:

- Строительство кирпичного завода в р.п. Шемышейка мощностью 30 млн. штук в год

Инвестор - ООО «Шемышейский производственный комбинат».

Объем инвестиций для реализации данного проекта составит 240 млн. рублей, будет создано более 90 рабочих мест.

Основным видом деятельности является производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины.

Производство кирпича предполагает наличие электроснабжения мощностью 2,2 мегаватт. Для этих целей китайские инвесторы закупили две газогенерирующие установки, которые обеспечат поставку необходимых мощностей.

В настоящее время выкуплен земельный участок, приведены планировочные земельные работы, разработана конструкторская и технологическая документация, разработан проект строительства завода. В стадии оформления лицензия на добычу полезных ископаемых (глина.).

Монтаж завода планируется осуществить в 2018 году.

- Строительство комплекса по производству грибов в р.п. Шемышейка

Инвестор - ООО «Шемышейский производственный комбинат».

Общая площадь производственных помещений составит 20,7 тыс. кв.м.

Подготовлено 15 котлованов общей площадью 9,9 тыс. кв.м., что составляет 48% от общей проектируемой площади. На разных стадиях проекта предполагается производить от 4 до 7 тонн грибов в сутки. Объем инвестиций для реализации данного проекта составит 90 млн. рублей, дополнительно будет создано до 200 рабочих мест.

В настоящее время закуплено оборудование для выращивания грибов и производства субстратов, приобретена металлоконструкция для монтажа здания, техника для строительства помещения. К площадке подведено электричество. В настоящее время согласовывается проектно-сметная документация на подключение газа.

В июле 2016 года планируется начало строительства комплекса.

- Строительство завода по переработке кукурузы и пшеницы на территории Руссконоркинского сельсовета

Строительство ведет – ООО «Виктория-Райт».

Объем инвестиций для реализации данного проекта в течение 2015-2016 гг. составит не менее 30 млн. рублей. При реализации Проекта предусмотрено создание 50 рабочих мест.

С ООО «Виктория-Райт» планируется подписать еще один протокол о намерениях по взаимному сотрудничеству. В рамках данного протокола планируется реализация проекта «Выращивание водоплавающей птицы и свиней на территории муниципального образования Руссконоркинский сельсовет». Инвестирование средств составит не менее 27 млн. рублей.

- Строительство агропромышленного комплекса КФХ «Тоцкий Н.С.»

Закончено строительство первой очереди (на 500 голов) животноводческого комплекса молочного направления на 1000 голов дойного стада в с. Русская Норка. При выходе на проектную мощность на комплексе будет производиться ежегодно более 6 тыс. тонн молока в год. Объем инвестиций по проекту превышает 300 млн. рублей, планируется создание 40 новых рабочих мест.

- Строительство предприятия по производству яиц и мяса перепелов, а также мяса кроликов и выращиванию нутрий. На территории Армиевского сельсовета 27.11.2015 года организовано предприятие ООО «СНБИ-АГРО», генеральным директором является Анненкова Людмила Евгеньевна.

Вид деятельности - разведение сельскохозяйственной птицы, кроликов и нутрий. На сегодняшний день имеется 11 тысяч голов перепелов, 300 голов кроликов и около 50 голов нутрий. Ежедневно с предприятия реализуется свыше 800 шт. перепелиных яиц. Планируется увеличить поголовье перепелов до 20 тысяч, кроликов до 1000 голов. Для этого своими силами ведется строительство помещений.

В настоящее время поступают предложения от инвесторов на получение статуса резидента индустриального парка.

В апреле текущего года между администрацией района и представителями делегации провинции Цзянси Китайской Народной Республики, подписали протокол о намерениях, о строительстве китайско-российского сельскохозяйственного парка на территории Шемышейского района.

Инвестиционный проект предусматривает деятельность по направлениям: растениеводство – выращивание кукурузы, сои, овощей, животноводство – свиноводческий профиль, а также производство мяса скота и птицы.

Проект включает сооружение не только сельскохозяйственных объектов, таких, как фермы по откорму животных, теплицы, хозяйственные складские помещения, но и заводов по переработке и выпуску готовой продукции. На площадке сельскохозяйственного парка предполагается создание свыше 1600 рабочих мест.

5 апреля 2016 года депутаты Законодательного собрания Пензенской области приняли закон об утверждении инвестиционного соглашения, заключенного региональным Правительством и ООО «Областной производственный комбинат».

Соглашение предусматривает реализацию инвестиционного проекта «Развитие сельскохозяйственного производства в Шемышейском районе Пензенской области». Данным проектом предусмотрено строительство логистических центров, общей мощностью 20 000 тонн единовременного хранения. Объем инвестиций предприятия составит порядка 395 млн. рублей. Ввод объектов будет осуществляться поэтапно, начиная с 3 квартала 2017 года. В рамках проекта на предприятии планируется создать не менее 45 дополнительных рабочих мест со среднемесячной заработной платой более 23 тысяч рублей.

Реализация проекта позволит создать в Пензенской области мощную базу по выращиванию и хранению овощных и зерновых культур с последующей их реализацией на территории региона и за его пределами.

3 ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ПРИГОРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ г. ПЕНЗА

3.1 Общие сведения о малоэтажном домостроении



Рисунок 8 - Пример малоэтажного жилого дома

Малоэтажное строительство – новый тренд на российском рынке недвижимости, который набирает все большую популярность. Это и понятно – ведь при высоте домов в 5-6 этажей площадь заселения получается гораздо ниже, чем в 17-20 этажных высотках современных «спальных» районов, а значит и у покупателей квартир будет в 5-6 раз меньше соседей.

В настоящее время в строительстве малоэтажных зданий принято выделять три большие категории в зависимости от специфики объектов.

- **Гражданское.** Строительство малоэтажного жилья – это возведение и обустройство загородных коттеджей, составляющих целые поселки, по типовым или индивидуальным проектам. Также на рынке появляется все больше привлекательных предложений многоквартирных домов.

- **Коммерческое.** Для экономической и общественной деятельности возводятся торговые центры среднего звена, магазины,

ресторанные комплексы, социально значимые объекты (дома отдыха, больницы, частные школы и др.).

- **Хозяйственное.** В невысоких зданиях могут размещаться складские помещения, гаражи, сооружения бытового назначения и другие объекты.

Преимущества жилых проектов малоэтажного строительства:

- **Комфортная обстановка.** Проживая в домах малой этажности, человек чувствует себя более свободно, чем в условиях многоэтажной городской застройки – строения в 3-4 этажа не «давят» своими габаритами, а значит, проживание в них психологически более комфортно.

- **Высокие темпы строительства.** Строительство домов с малым количеством этажей позволяет затратить меньше средств на обустройство фундамента. Создание проектов таких зданий требует меньших трудовых и временных затрат по сравнению с документацией для высотных многоквартирных домов.

- **Нахождение в местах с благоприятной экологией.** Для строительства малоэтажных домов выбираются пригороды крупных городов или районы, находящиеся на небольшом отдалении от них, в окружении природы. Это обеспечивает комфортное проживание в квартирах, высокую популярность такого жилья среди покупателей.

Типы зданий по конструкции малоэтажного жилья:

- **Кладочные.** По данной технологии возводятся малоэтажные жилые и коммерческие дома из камня, кирпича, бревна, бруса, пеноблоков и др. Выбор доступных кладочных материалов для строительства промышленных и многоквартирных объектов отличается большим разнообразием.

- **Монолитные.** Такая конструкция свойственна домам из бетона, керамзитобетона, саманно-заливным строениям и т. п. Монолитные технологии обеспечивают наибольшую прочность и долговечность готового

жилья, это наиболее оптимальный, современный и технологичный способ строительства дома.

- Каркасные. Конструкция данных жилых и коммерческих объектов имеет деревянный, металлический или другой каркас, а для заполнения пространства несущих стен используются различные кладочные материалы. Реализация подобных проектов отличается меньшими сроками.

- Панельные и щитовые. К таким промышленным и многоквартирным домам относятся здания из деревянных панелей и щитов, легких стальных листов, железобетонных материалов и др. Реализация жилищного проекта и последующая сдача квартир в эксплуатацию, как правило, ведется в хорошем темпе, но имеет и ряд недостатков при последующей эксплуатации, связанных, к примеру с показателями тепло- и шумоизоляции.

- Комбинированные. На рынке загородного малоэтажного жилья популярно сочетание каркасной и кладочной или панельно-щитовой технологии. Также жилые и общественные здания из монолита могут быть облицованы кирпичом, блоками различной природы и др.

Работа программы малоэтажного строительства направлена на решение жилищного вопроса в рамках национального проекта «Доступное жилье». Основная цель законопроекта – увеличение доступности земельных участков в экологически чистых районах Самарской области. Благодаря этому принципу программы малоэтажное жилищное строительство все больше привлекает людей, стремящихся приобрести комфортабельные квартиры по приемлемой цене, а также инвесторов, желающих вложить свои финансы в выгодные проекты.

3.2 Основные проблемы и пути решения развития малоэтажного строительства в России. Преимущества малоэтажного строительства

Существует ряд основных проблем, которые встают на пути застройки территории РФ малоэтажными домами:

- определенные трудности в решении вопроса выделения земли;
- наличие слабой инфраструктуры на месте строительства;
- монополия на строительном рынке;
- более высокая стоимость многоэтажного жилья по сравнению с малоэтажным.

Доступное жилье это — возможность недорого купить жилье по ипотеке, при этом ежемесячные выплаты не должны превышать половины семейного бюджета, а значит, цены на жилье при современном уровне зарплат именно в нашей стране должны быть ниже. На данном этапе развития страны этого нет. Таким образом, для решения проблемных вопросов массового строительства малоэтажного жилья, следует определить категорию граждан, на которых оно будет рассчитано и смогут ли приобретать его малоимущие семьи, возможно ли социальное малоэтажное жилье.

Необходимо также отметить, что программы помощи молодым семьям и военным с передачей новых квартир в собственность бесплатно реализуются с трудом, поэтому застройки новых малоэтажных домов только усложняют эту ситуацию. Для того чтобы строительство стало массовым, малоэтажное жилье должно стать доступным хотя бы 1/3 населения России.

Также очень важно обеспечить рынок малоэтажного домостроения необходимым количеством стройматериалов, цены на которые не должны быть слишком высокими. А чтобы резко снизить цены на стройматериалы, нужно воспользоваться путем организации производств новых изделий по новым технологиям. Поэтому для уменьшения стоимости жилья основной упор должен быть направлен в сторону сокращения стоимости и использования прогрессивных технологий строительства.

Существует также и немаловажная проблема с выбором земель под малоэтажную застройку. Этот вопрос не имеет законодательного обеспечения. Поэтому зонирование территорий должно быть прописано законодательно.

Очевидно, что только небольшая часть населения России сейчас может иметь возможность приобрести малоэтажное жилье. Поэтому для масштабного

развития малоэтажного строительства необходима четкая программа действий, которую должно разработать именно государство, так как частные компании вовсе не заинтересованы в малоэтажных постройках, т. к. им выгоднее построить высотное здание с минимальными затратами на выкуп земли под него и с максимальной прибылью от продажи большого количества квартир.

Таким образом, в настоящее время в России сложились качественно новые условия и предпосылки для решения проблемных вопросов развития малоэтажного жилищного строительства. Рассматривая малоэтажное строительство как особо приоритетный современный сегмент жилищного рынка России, следует подчеркнуть, что его дальнейшее развитие будет играть большую роль в ускорении решения жилищной проблемы в России.

Преимущества малоэтажного строительства

Массовое малоэтажное строительство очень перспективно и обладает большой возможностью для претворения в жизнь планов государства по обеспечению россиян комфортным и недорогим жильем. Малоэтажное строительство обладает рядом преимуществ.

1. В районах малоэтажной застройки жилые здания возводятся в соответствии с единой архитектурной концепцией, при этом подразумевается наличие развитой инфраструктуры.

2. В малоэтажную застройку входит обеспечение необходимой инфраструктурой - одновременно с возведением жилых домов строятся необходимое количество детских садов, школ, поликлиник, торговых центров. При точечной застройке, особенно в Москве,

усложняется ситуацию с образованием, социально-бытовым и медицинским обслуживанием, усиливается социальная напряженность.

3. Малоэтажная застройка - это более благоприятная экологическая обстановка, т. к. строительство малоэтажных жилых зон предполагается на окраинах крупных городов или в небольшом отдалении от них, поближе к природе. В малоэтажных комплексах сочетаются экологичность (как в силу расположения в Подмосковье, так и в силу визуальной экологичности невысоких

зданий) и комфорт: плотность населения, как правило, не превышает 100-150 чел/га. Такой показатель наиболее близок к европейским стандартам качественного, комфортного и экологичного проживания, в отличие от наиболее распространенной многоэтажной застройки, где плотность населения часто превышает 500 чел/га.

3. Малоэтажное строительство позволяет возвести жилье в небольшие сроки.

4. Малоэтажные дома отличаются хорошим качеством постройки.

5. У малоэтажных домов невысокая цена, сопоставимая с ценой экономжилья в многоэтажках, а зачастую – и ниже. Снижение себестоимости строительства обуславливается рядом факторов, в том числе:

— при возведении зданий с небольшим количеством этажей не требуется больших затрат на сооружение мощного фундамента и на подготовительные земляные работы;

— на малоэтажное строительство идут в основном местные стройматериалы, что также снижает себестоимость строительства;

— при малоэтажной застройке не требуются специальные механизмы и оборудование, которые используются при возведении многоэтажных блок-секций.

6. Малоэтажные жилые комплексы требуют небольших эксплуатационных расходов (намного меньше, чем для индивидуального жилья - коттеджей или таун-хаусов и сравнимы с расходами в обычных многоквартирных домах).

7. По сравнению с коттеджами и таун-хаусами, квартиры в малоэтажных комплексах безопаснее. На охраняемой территории малоэтажного комплекса дети в гораздо большей безопасности, их можно отпускать без взрослых, не опасаясь криминала

8. Немаловажным фактором преимущества жизни в малоэтажных поселках является социально-психологический комфорт, т. к. в таких местах присутствует атмосфера тишины, спокойствия и размеренности, что так не характерно для жилых районов-кварталов мегаполисов.

9. Малоэтажная застройка она приемлема для разных регионов России, в том числе, и в районах с высокой сейсмичностью и сложным рельефом.

3.3 Общие сведения о муниципальном образовании с. Усть-мурза Шемышейского района

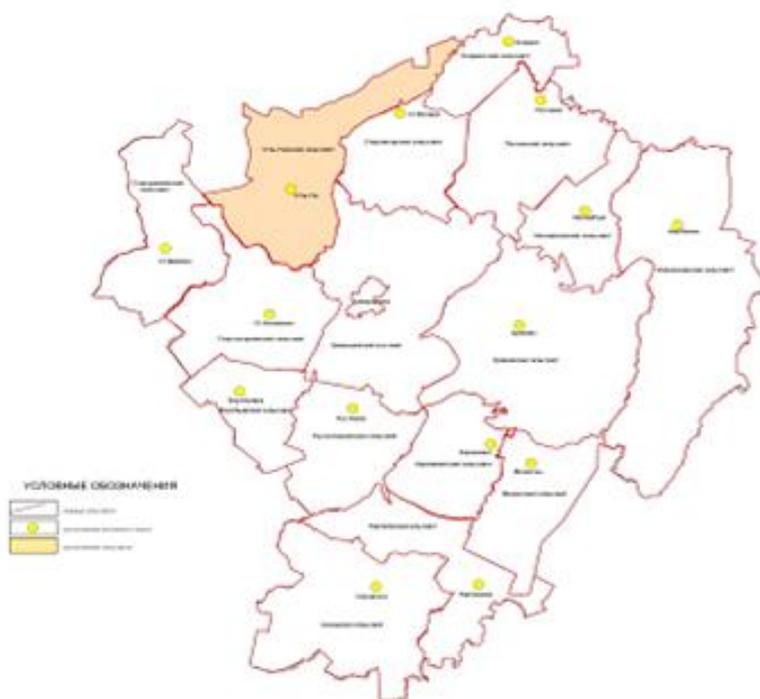


Рисунок 9 - Схема расположения Усть-Узинского сельсовета Шемышейского района

Муниципальное образование – Усть-Узинский сельсовет расположено в северной части Шемышейского района Пензенской области.

Границы муниципального образования утверждены Законом Пензенской области № 690 от 02.11.2004 г.

Территория сельсовета состоит из одного единого массива и граничит:

- на севере — с Алферьевским, Леонидовским сельсоветами Пензенского района, с Канаевским сельсоветом Городищенского района.
- на востоке — с Колдаисским и Старояксарским сельсоветами Шемышейского района, с землями муниципального образования р.п.Шемышейка.
- на юге — с Старозахаркинским сельсоветом Шемышейского района.
- на западе — с Стародемкинским сельсоветом Шемышейского района.

Общая площадь сельсовета составляет 11084 га. На территории сельсовета находятся два населенных пункта: село Усть-Уза и село Усть-Мурза. Общая площадь села Усть-Уза – 459 га. Село является административным центром муниципального образования. Село Усть-Мурза расположено на реке Кула. Общая площадь села 168 га.

Население

По состоянию на 01 января 2008 года на территории Усть-Узинского сельсовета проживает 1756 человек, в том числе в трудоспособном возрасте 1103 человека, в пенсионном возрасте 443 человека, дети до 15 лет – 210 человек.

Таблица 2

Численность населения в разрезе сел

Название сёл	2016год	
	чел.	%
село Усть-Уза	1469	99,3
село Усть-Мурза	287	0,7

Таблица 3

Демография

Показатели	2013г	2014г	2015г	2016г.
Численность населения	1688	1697	1726	1756
Население в возрасте моложе трудоспособного	211	211	218	210
Трудоспособного	786	793	944	1103
Старше трудоспособного	691	693	564	443
Число родившихся	11	15	10	18
Число умерших	38	31	22	25

По статистике идёт замедление естественной убыли населения за счёт улучшения качества жизни.

На улучшение демографической ситуации, стимулирования рождаемости, обеспечения доступности жилья для молодых работает программа ипотечных кредитов, программа строительства жилья для молодых людей.

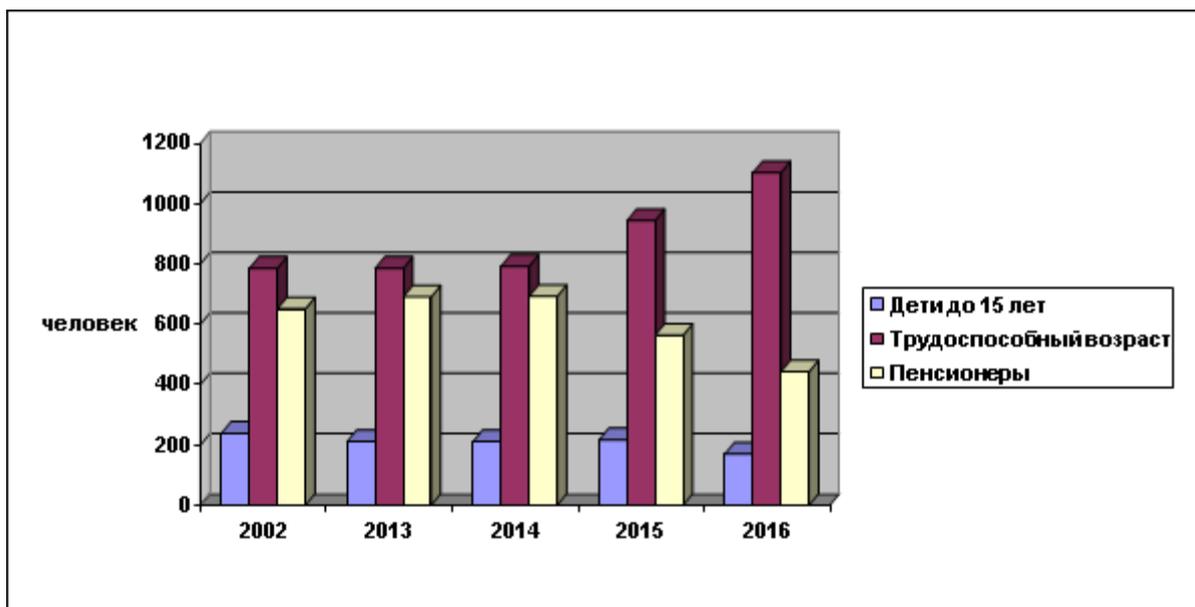


Рисунок 10 - Возрастная структура населения

Необходимо отметить, что количество населения за пять последних лет с 2014 г., увеличилось, но смертность, на данный период превышает рождаемость в среднем в 2,5 раза, родилось 12 человек, умерло 30 человек. Увеличение населения за данный период произошло по всем населенным пунктам за счёт прибывших, в селе Усть-Уза было 1431 человек, в настоящее время проживает 1469 человек, в селе Усть-Мурза было 245 человека, в настоящее время проживает 287 человек. Население в трудоспособном возрасте составляет 1103 человека, в пенсионном возрасте человек 443 человека. Прогнозируя на пять лет вперед произойдет увеличение количества трудоспособного населения и в целом градообразующей группы.

В структуре современного расселения доминирует административный центр село Усть-Уза. В нем сосредоточены все социально-значимые объекты.

По территории сельсовета связь сел муниципального образования осуществляется по подъездной дороге с твердым покрытием к селу Усть-Уза от автодороги регионального значения «Пенза-Шемышейка».

Усть-Узинский сельсовет, вследствие этого, имеет благоприятные условия для осуществления внешних связей с областным центром.

Хорошо развитая транспортная система благоприятствует бесперебойному въезду и выезду и обеспечению сельсовета необходимыми ресурсами. Большое значение для транспортных связей имеет личный автотранспорт.

Административный центр – село Усть-Уза находится на расстоянии в 26 км от районного центра Шемышейка и от областного центра – г. Пенза 40 км. Ближайшая железнодорожная станция – Пенза-III, расположена на расстоянии 40 км от села Усть-Уза.

Оценка состояния использования территории

Земельный фонд муниципального образования (Приложение, таблица 1) составляет 11084 га и состоит из земель сельскохозяйственных угодий – 4074 га, в том числе пашни – 3498 га, многолетних насаждений – 13 га, сенокосов – 25 га, пастбищ –

538 га и прочих угодий – 7010 га.

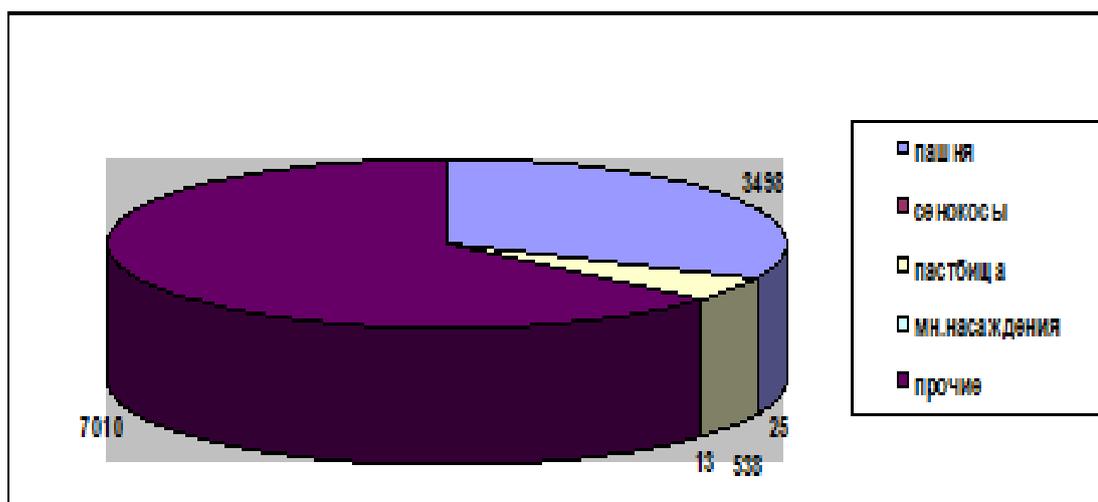


Рисунок 11 - Структура земельного фонда муниципального образования по видам угодий (га)

На территории муниципального образования земли сельхозпредприятий составляют 34 % и состоят из предприятия по производству и реализации сельскохозяйственной продукции ООО «Дуслык», общая площадь земель составляет 3583 га, СПК «Дружба» на площади 139 га, индивидуальный предприниматель Шафеев Ж.Р. занимающийся сельским хозяйством на площади 9 га, кроме того, имеются земли госземзапаса СПК «Дружба» площадью 1 га.

Наличие и распределение земельного фонда сельсовета по категориям земель на
01.01.2015 г

Наименование показателей	Общая площадь земель		Сельхозугодья, га	Из них пашни
	га	%		
Земли с/х назначения	3833	34,5	3829	3265
Земли населённых пунктов	627	5,7	245	233
Земли промышленности, энергетики, транспорта и земли иного специального назначения	488	4,4	-	-
Земли энергетики	2	0,02	-	-
Земли транспорта	11	0,1	-	-
в том числе: железнодорожного	-	-	-	-
автомобильного	11	0,1	-	-
трубопроводного	-	-	-	-
Земли иного специального назначения	475	4,28	-	-
Земли лесного фонда	719	6,5	-	-
Земли водного фонда	5416	48,9	-	-
Земли запаса	1	0,01	-	-
Итого земель в границах сельсовета	11084	100	4074	3498

3583 га, СПК «Дружба» на площади 139 га, индивидуальный предприниматель Шафеев Ж.Р. занимающийся сельским хозяйством на площади 9 га, кроме того, имеются земли госземзапаса СПК «Дружба» площадью 1 га.

Площадь земель переданных в ведение сельской администрации составляет 866 га или 8 %. Земли других организаций общей площадью 6486 га или 58%, это земли лесного фонда на площади 600 га, рыбхоз «Узинский» на площади 475 га и Сурское водохранилище на площади 5398 га, земли энергетики, транспорта 13 га.



Рисунок 12 - Структура земельного фонда муниципального образования по использованию земель (%)

По итогам работы за 2015 год (Приложение, таблица 3) сельхозпроизводителями получено зерна 521 тонна, подсолнечника 159 тонн, овощей 435 тонн. При этом урожайность зерновых составила 12,1 ц/га, что значительно ниже потенциальных возможностей почв.

Поголовье сельскохозяйственных животных в ООО «Дуслык» по состоянию на

01.01.2008 год (Приложение, таблица 4) составило КРС 430 голов, в том числе коровы – 189 голов. До 2015 года прогнозируется увеличение поголовья скота по сельхозпредприятию до 600 голов, в том числе коров – 300 голов.

Поголовье сельскохозяйственных животных у населения по селам (Приложение, таблица 5) КРС – всего 701 голова, в том числе коров 214 голов, что значительно меньше потенциальных возможностей. До 2013 года прогнозируется увеличение поголовья скота в селе Усть-Уза до 487 голов, в том числе до 147 коров, а в селе Усть-Мурза прогнозируется увеличение поголовья скота до 232 головы, в том числе коров 81 голова.

Жилая зона

Главным планировочным центром муниципального образования является село Усть-Уза – административный центр сельсовета. В селе расположены социально – значимые объекты: в одном здании располагается администрация сельсовета, контора ООО «Дуслык» и сбербанк, средняя школа на 640 мест и музей, в одном здании располагается сельский Дом культуры на 250 мест, узел связи, ФАП, библиотека и музей, девять магазинов, мечеть.

Сложившаяся планировка и застройка территории – одноэтажная. Улицы меридианного и широтного направления имеют различную длину - ул. Богданова, ул.

Социальная, ул. Колхозная, ул. Красная, ул. Октябрьская, ул. Советская.

Главной планировочной осью села, его транспортной магистралью, является улица Советская. Общественный, торговый и культурный центр села Усть-Уза находится в центре села.

Существующая застройка организована индивидуальными усадьбами, расположенными вдоль улиц, направление которых увязано с рельефом местности. Новое строительство в селе Усть-Уза будет осуществляться за счёт резервных территорий внутри населённого пункта в юго-западной и в восточной части и за пределами севернее села.

Проектом предусматривается изменение северной границы населенного пункта Усть-Уза.

Второстепенным планировочным центром является село Усть-Мурза, которое расположено на расстоянии 3 км от села Усть-Уза. На территории села расположено здание школы – как памятник архитектуры начала XX века. В целях сохранности памятника архитектуры установить охранную зону 50 м. В здании школы размещаются начальная школа на 50 мест, клуб на 50 мест и библиотека, имеется один магазин, медпункт.

Жилищное строительство будет осуществляться в северной части села Усть-Мурза и за пределами западнее села.

Проектом предусматривается изменение западной границы населенного пункта Усть-Мурза.

Производственная зона

Производственная зона Усть-Узинского сельсовета представлена следующими объектами: мастерскими в юго-восточной части села Усть-Уза, производственноскладским комплексом (переработка и хранение сельскохозяйственной продукции) в югозападной части и южнее села Усть-Уза. В южной части сельсовета расположен рыбхоз, который в настоящее время не функционирует. Все производственные объекты размещены в соответствии с требованиями САНПИНа 2.2.1/2.1.1.1.1200-03. Изменения в границах производственной зоны не предусматривается.

Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зона объектов сельскохозяйственного назначения включает в себя: территории зерновых складов в северной части с. Усть-Уза и в юго-восточной части с. Усть-Мурза. Южнее с. Усть-Уза расположена ферма крупного рогатого

скота с поголовьем 30 коров и нефункционирующая ферма юго-восточнее с.Усть-Мурза. Все объекты

сельскохозяйственного назначения размещены в соответствии с требованиями СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1.1200-03. Изменения в границах зоны объектов сельскохозяйственного назначения не предусматривается.

Зона специального назначения

Согласно Земельному Кодексу, территория специального назначения включает зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В настоящее время на территории муниципального образования располагается три кладбища, скотомогильник в стадии консервации.

Кладбище расположено в 0,2 км на северо-запад от границы села Усть-Уза и закрытое на север от села 2,3 км. В границе села Усть-Мурза расположено кладбище на юго-восток от жилой застройки 0,2 км, которое планируется расширить.

Закрытый скотомогильник в стадии консервации расположен на юго-востоке от села Усть-Уза на расстоянии 0,8 км. Действующие скотомогильники на территории поселения отсутствуют.

Скотомогильником пользовалось сельскохозяйственное предприятие при прежнем наличии животноводческой фермы. Скотомогильник опахан, глубина залегания грунтовых вод-4 м.

В Усть-Узинском сельсовете сложилась определенная система работы с отходами: твердые бытовые отходы (ТБО) в населенных пунктах собираются через систему контейнеров, установленных на специально оборудованных площадках. Вывозятся бытовые отходы по графику специализированным транспортом на районный полигон ТБО.

Необходимо дальнейшее развитие системы сбора и транспортировки твердых бытовых отходов.

Проектом предусматривается размещение площадки для временного хранения

твердых бытовых отходов в 1,1 км северо-западнее с.Усть-Уза в соответствии с санитарногигиеническими требованиями.

Рекреационная зона

Ландшафтно-рекреационные условия территории сельсовета благоприятны для создания зон отдыха населения. Территория муниципального образования обладает рекреационным потенциалом, нереализованным и нерегулируемым на сегодняшний день, что является предпосылкой для развития инфраструктуры отдыха и туризма, создания объектов рекреации местного значения. Основу рекреационного потенциала составляют ландшафты леса, берега Сурского водохранилища и реки Кула.

Данная группа представляет исключительно привлекательные для рекреантов пейзажи, пригодные для самых разнообразных видов отдыха. Однако в связи с важнейшим значением этих территорий для поддержания экологического равновесия природноэкологического каркаса области и низкой устойчивостью к рекреационным нагрузкам проектом определена необходимость строгого регулирования рекреационного освоения этих территорий.

Функциональное зонирование территории

Основой архитектурно-планировочного решения населенного пункта является его зонирование, т.е. четкое разграничение территорий по их функциональному назначению.

Рациональное размещение зон способствует удобной их связи, между собой и определяет основу пространственной структуры села.

В настоящее время на территории сельсовета можно выделить следующие функциональные зоны:

- преимущественно гражданского и производственного строительства
- преимущественного сельскохозяйственного назначения
- преимущественного рекреационного назначения территории

Похраняемого восстанавливаемого природного ландшафта.

В настоящее время практически не организованы зоны, рекомендуемые для рекреационного назначения территории и для охраняемого восстанавливаемого природного ландшафта. Имеются существенные нарушения санитарно защитных разрывов между производственной и селитебной территориями, водоисточниками.

Сложившаяся ситуация требует дальнейшего упорядоченного функционального зонирования территории сельсовета.

На основании комплексной оценки территории района и с учётом планировочной структуры настоящим проектом предлагается наметить ряд мероприятий по упорядочению некоторых функциональных зон, оставив без изменения состав и их наименования.

Характеристика жилищного фонда и социальной инфраструктуры.

На территории сельсовета существующий жилищный фонд составляет 36345 м² общей площади, из них в селе Усть-Уза – 31067 м², в селе Усть-Мурза – 5278 м². Средняя обеспеченность жилой площадью по сельсовету составляет 20,7м²/чел.

Таблица 6

Характеристика жилищного фонда

Показатели	Единица измерения	2008 год
Всего жилищный фонд	м ² общей площади	36345
Средняя обеспеченность жилищным фондом	м ² общей площади на 1 жителя	20,7

Частные домовладения сельсовета деревянные, построены в 60-70 годы, имеется 10 шведских домов и 43 финских дома, которые построены за счет средств колхоза, в настоящее время они выкуплены, и находятся в личной собственности.

Основная часть жилищного строительства осуществляется за счет средств населения.

Администрация сельсовета оказывает содействие индивидуальному жилищному строительству. Под строительство выделяются земельные участки,

выдаются документы на приобретение деловой древесины. В сельсовете работает жилищная программа «Дом для молодой семьи».

Развитие сети культурно- бытового обслуживания населения неразрывно связано со сложившейся системой расселения и с перспективами ее развития.

Таблица 7

Характеристика социальной структуры населенных пунктов

Наименование населенных пунктов	Наименование учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания						
	Детские дошкольные учреждения (мест)	Общеобраз. школы (мест)	Клубы (объект)	Предприятия торговли (объект)	ФАП (объект)	Бани (мест)	Гостиницы, общежития, КБО (мест)
с.Усть-Уза	-	1 /640	1 /250	9 /157	1	-	-
с.Усть-Мурза	-	1/ 50	1 / 50	1 / 16	1	-	-

Как видно из таблицы, населенные пункты обеспечены основными объектами социальной инфраструктуры.

Развитие транспортной инфраструктуры

Сложившаяся транспортная инфраструктура является относительно благоприятной по транспортному обслуживанию территории сельсовета.

На территории сельсовета находятся два населенных пункта. Основная транспортная магистраль с населенными пунктами проходит по подъездной автодороге с твердым покрытием до села Усть-Уза 4 категории от автодороги «Пенза – Шемышейка».

Автодорога к селу Усть-Уза относится к «Управлению автодорог по Пензенской области».

Усть-Узинский сельсовет имеет благоприятные условия для осуществления внешних связей с областным центром.

Хорошо развитая транспортная система благоприятствует бесперебойному въезду и выезду и обеспечению сельсовета необходимыми ресурсами. Большое значение для транспортных связей имеет личный автотранспорт в количестве 157 легковых автомобилей.

Инженерное обеспечение территории

Энергоснабжение

На территории сельсовета проходит линия электропередач ВЛ-10кВ.

Электроснабжение населенных пунктов осуществляется через 16 понижающих трансформаторных подстанций закрытого типа на напряжении 10/4кв. (Приложение, таблица 16), которые полностью обеспечивают электроэнергией села и производственные центры.

Трансформаторные подстанции размещены с учетом максимально возможного приближения их к центрам нагрузок.

Водоснабжение

Источником централизованного водоснабжения Усть-Узинского сельсовета являются ресурсы поверхностных и подземных вод, добываемые из глубинных водоносных горизонтов через артезианские скважины.

Для обслуживания населения питьевой водой (Приложение, таблица 19,20) в селе Усть-Уза имеется две артскважины, в селе Усть-Мурза имеется оборудованный каптаж и родник Лысьма Пря.

По улицам села Усть-Уза проложен водопровод протяженностью 5 км, в селе УстьМурза – 2 км, причем домовладения обеспечиваются водой непосредственно в домах. В селе Усть-Уза по улице Красная нет водопровода.

Дебит одной артезианской скважины 10 м³/час.

Фактическое потребление воды - 11278,5 тыс.м³/год; в том числе:

- частный сектор - 5981,5 тыс.м³/год;
- предприятия здравоохранения, культуры 63 тыс.м³/год;- образование – 504 тыс.м³/год.
- с/х предприятия – 4000 тыс. м³/год
- торговля – 730 тыс. м³/год

Изношенность водопроводных сетей 65 %.

Газоснабжение

По территории муниципального образования с запада на восток проходит межпоселковый газопровод высокого давления, который поставляет природный газ с газораздаточной станции на обменные пункты сёл Усть-Уза и Усть-Мурза.

В населённых пунктах Усть-Узинского сельсовета полностью выполнены работы по разводке трассы газопровода по улицам. В настоящее время 95% домовладений и

100% всех учреждений и организаций сельсовета газифицировано.

Телефонизация

По территории муниципального образования проложен кабель связи КСПП 1х4х09 до сёл Усть-Уза и Усть-Мурза

С приходом новых технологий связи, население сельсовета практически обеспечено сотовой связью, на сегодня на территории сельсовета работает сотовая связь Билайн и GSM (Смартс), с 01.07.2005 года установлена новая АТС на 200 цифровых номеров (Приложение, таблица 18).

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение в населённых пунктах Усть-Узинского сельсовета отсутствует. Газифицированные домовладения в селах отапливаются газом. В селе Усть-Уза имеется две котельных, которые отапливают сельскую администрацию, Дом культуры, ФАП, школу. Источником питания является природный газ.

Объекты культурного наследия

По данным Управления культуры Пензенской области на территории Усть-Узинского сельсовета, в с. Усть-Мурза расположен следующий объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации.

Зоны охраны объектов культурного наследия Усть-Узинского сельсовета Согласно ст. 33 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ (ред. от 23.07.2008 г, 01.01.2014 г.) объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения

или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Таблица 8

Объекты культурного наследия регионального значения

№п/п	Наименование объекта культурного наследия	Наименование и реквизиты нормативно-правового акта	Месторасположение
1	Здание школы	Решение исполнительного комитета Пензенского областного Совета народных депутатов №699 от 28.12.1983 г.	Пензенская область Шемышейский район Усть-Узинский сельсовет с. Усть-Мурза, ул Советская, 15 б.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зону объекта культурного наследия (здание школы) в с. Усть-Мурза установить 50 м.

Работы по сохранению объектов культурного наследия, а также хозяйственной и строительной деятельности на территории Усть-Узинского сельсовета Шемышейского района должны быть согласованы с Управлением культуры Пензенской области, как органом исполнительной власти,

уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия Пензенской области.

3.4 Проект коттеджного поселка “Ласточкино гнездо” за территорией Уст-Мурзинского сельсовета

• Обоснования создания проекта коттеджного поселка

Целью разработки генерального плана муниципального образования (поселения) является создание действенного инструмента управления развития территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации. Проектные решения генеральных планов являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития муниципальных образований (поселений); разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития:

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального образования (поселения), обеспечивающих решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;

- разработка разделов генерального плана: схема планировочной организации территории, схема генерального плана в границах муниципального образования, программа мероприятий по реализации генерального плана, программа инвестиционного освоения территории;

2. Перечень мероприятий, предусмотренных генеральным планом развития территории Усть-Узинского сельсовета.

Жилое строительство

В границах села Усть-Уза:

1. Строительство индивидуальных жилых домов на общей площади 17,2 га в первую очередь:

- 1-й участок в юго-западной части села на площади – 5,2 га; • 2-й участок в восточной части села на площади – 12,0 га. За пределами села Усть-Уза

- 1-й очереди строительство индивидуальных жилых домов севернее села на общей площади 199,3 га.

Жилое строительство на землях сельскохозяйственного назначения в с.Усть-Уза потребует перевода из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» в категорию земель «Земли населенных пунктов» на площади 199,3 га.

В границах села Усть-Мурза:

1. Строительство индивидуальных жилых домов на общей площади 53,6 га, из них в первую очередь на площади 52,0 га:

- 1-й участок в северной части села на площади – 52,0 га;
- 2-й участок в северо-западной части села на площади – 1,6 га.

За пределами села Усть-Мурза

- 2-й очереди строительство индивидуальных жилых домов западнее села на общей площади 27,0 га.

Жилое строительство на землях сельскохозяйственного назначения в с. Усть-Мурза потребует перевода из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» в категорию земель «Земли населенных пунктов» на площади 27,0 га.

В целях упорядочения территории села и ввиду увеличения объемов жилищного строительства, по генплану предлагается изменить северную границу села Усть-Уза, и западную границу села Усть-Мурза.

• Актуальность проекта

Разработка проекта на тему «Коттеджный поселок» является в настоящее время очень актуальной. Поселки малоэтажного жилищного строительства получили широкое распространение в последние годы и являются относительно новым объектом проектной деятельности для отечественного градостроительства. Тем не менее уже сегодня накоплен обширный опыт проектирования, строительства и эксплуатации коттеджных поселков. Ареалы распространения таких поселений ограничиваются преимущественно зонами городов и городских агломераций. Их функциональное назначение – стационарное проживание людей в загородных, более благоприятных экологических и эстетических условиях. Помимо близости к природе и преимущества проживания в индивидуальном доме несомненным плюсом является наличие близко расположенных объектов повседневного обслуживания.

Свои черты современный коттеджный поселок обрел не сразу. Можно выделить, как минимум, три этапа его становления. На первом этапе, в начале 1990;х гг., развернулось стихийное строительство «многоэтажных» коттеджей большой площадью – 300;400 кв. м (до 1000;1500 кв. м). Затем это переросло в коттеджные образования с хаотичной застройкой и с минимумом коммуникаций. На втором этапе (вторая половина 1990;х гг.) хаотичную застройку сменила регулярная и технически оснащенная, но однообразная застройка. Современный коттеджный поселок – это охраняемое малоэтажное жилое образование с хорошей архитектурой и благоустройством, широким спектром услуг, высоким уровнем технического обслуживания.

Создание гармоничной и комфортной среды проживания для современного человека – основная задача проекта. Критериями оценки того или иного решения являются следующие основные факторы и показатели:

- транспортная доступность города;центра (оценка производится исходя из потенциальных возможностей сложившейся сети, измеряется в минутах транспортной доступности – МТД);

- экологические условия (удаленность от источников загрязнения, отсутствие шума, вибраций, загазованности);
- техническое обслуживание и благоустройство территории (наличие инженерных коммуникаций: электро; и газоснабжение, водопровод и канализация, дороги с твердым покрытием и т.д.);
- набор сервисных услуг (культурно;бытовое обслуживание: торговые центры, детские сады, спортивные комплексы и т.д.);
- обеспечение безопасности (огороженная территория, пункт охраны, видео; наблюдение);
- архитектурно;ландшафтный облик (единство концепции и стилевого направления, привлекательный и гармоничный вид с учетом особенностей расположения и рельефа, неповторимый архитектурный стиль).

Выявление потребностей в развитии строительства в пригородных территориях города

Для выяснения мнения предпочтения граждан по вопросу развития пригородных территорий города был проведен опрос.

Было опрошено 250 человек, среднего возраста (от 28 до 46 лет), жители города Пензы, имеющие детей, стабильные доходы не менее 10 тысяч рублей на 1 члена семьи, собственную квартиру в городе.

На вопрос: *Чем потребители владеют, чего хотят?*, были получены и проанализированы ответы



Рисунок 13 - Соотношение владений населения различными видами недвижимости



Рисунок 14 - Потребности населения в различных видах недвижимости

При выявлении владений и потребностей населения в **размерах участка**, респонденты владели о основном земельными участками до 10 соток, а хотели бы при этом обладать участком размером около 15 соток.



Рисунок 15 - Соотношение владений населения земельными участками, различной площади



Рисунок 16 - Соотношение потребностей населения занимать земельные участки определенной площади

На вопрос: **Какой дом нужен?**, получены ответы:

Для постоянного проживания – 57%

Для сезонного (весна, лето, выходные) – 43%

Для покупки дома вы планируете продавать квартиру в городе и поменять городское жилье на загородное?

Да - 22%

Нет - 78%

Чтобы купить участок и построить дом вы воспользуетесь кредитом или рассрочкой?

Да - 72%

Нет - 28%

Портрет «идеального» дома по «спросу»: S= 100-150м² (4 комнаты), стоимость 1-1,5 млн.р. с участком (15-30 соток), дом готовый, в поселке с охраной, возможность ипотеки, земля поселений (прописаться), газ не критично (для 57%), поселок у воды, хорошее транспортное сообщение, наличие в поселке благоустройства, «зоны комфорта».

Портрет покупателя «идеального дома».

Средний возраст клиента, лет 35

Количество человек в семье (1-2 детей) 3,2

Сколько может единовременно заплатить (сбережения), т.р.340

Ожидания стоимости загородного жилья, т.р.1500

Если покупает участок (жилье) в рассрочку, с кредитом, сколько мог бы платить в мес., руб. 10 000

Совокупный доход семьи заемщика, руб. 30000

Сегодня востребовано 2 типа загородной недвижимости:

1. Дом с участком в организованном коттеджном поселке для постоянного проживания в ближнем пригороде до 10-12 км от города (аудитория моложе 33-36 лет).

2. Земельный участок под ИЖС в организованном поселке (клубе) под дачу для сезонного проживания с единой инфраструктурой и охраной, на расстоянии до 30 км. от города, аудитория старше 38-45 лет.

По проведенному опросу можно сделать вывод о том, что население уже «пресытилось» житью в железобетонном пространстве. Город - постоянный стресс, шум машин, суета, шумные соседи.

Так что же мешает развитию малоэтажного строительства вблизи города?

Прежде всего – отсутствие должной инфраструктуры. Коммуникации, хорошие широкие дороги, школы, детские сады, больницы – все это не в компетенции девелоперов, эти вопросы должны быть решены властями.

Строительство малоэтажных поселков из дешевых материалов (например «сэндвич-панели») занимает куда меньше времени, чем возведение многоэтажного панельного или монолитного дома. Да и себестоимость такого строительства ниже, чем при возведении многоэтажек, благодаря, опять же, дешевым материалам и простым техническим решениям.

Кроме того, цена земли в городе растет чуть ли не ежедневно, а по мере отдаления от города она «стихает».

Один из факторов, способных стимулировать развитие такого рынка недвижимости – лесные богатства страны. Применение дерева как основного строительного материала позволяет сократить затраты на реализацию девелоперских проектов и – опять же – снизить цену на жилье.

Если массовое малоэтажное строительство начнет развитие, то это даст толчок развитию малого бизнеса, который примет активное участие в развитии и укреплении инфраструктуры: жителям потребуются магазины, услуги по ремонту, облагораживанию участков и т.п..

Следует налаживать строительство в пригороде, у которого в условиях кризиса больше преимуществ: простор для строительства, налог на землю значительно ниже, экологическая обстановка комфортнее, наличие большего количества природных рекреаций и т.п.



Рисунок 17 - Проект коттеджного поселка “Ласточкино гнездо”

• **Описание проекта**

Целью проекта является создание современного коттеджного поселка с коммуникациями и развитой инфраструктурой.

Характеристики проекта:

размер земельного участка под жилой фонд – 27.0 Га;

размер земельного участка под инфраструктуру – 5 Га

общая площадь жилого фонда – 13 000 м²;

срок реализации проекта – 5 года.

потребность в финансировании – 437 млн. руб.

• **Концепция проекта**

Концепция проекта предусматривает строительство загородного коттеджного поселка из 150 домов под черновую отделку площадью от 70 до 120 квадратных метров с земельным участком 10 и 18 соток соответственно. При возможности обеспечения требуемого уровня финансирования проекта срок реализации составит 5 года.

Срок реализации включает в себя, кроме полного комплекса строительных работ по возведению домов и сдачи объекта, создание инфраструктуры поселка для комфортного проживания и отдых жителей и их гостей. Это не только реализация земельного участка под строительство универсама или небольшого

торгового центра, а так же организация транспорта, строительство открытых спортивных объектов.

Жилые дома будут построены по типовым проектам строительной организации и собираются по каркасной технологии. Именно такие дома более всего подходят для всех категорий граждан. Они быстро строятся и служат своим хозяевам многие десятки лет. Они удобны и комфортны. Они легко достраиваются и перестраиваются. Эта конструкция дома рассчитана на нормальную эксплуатацию при температуре наружного воздуха до -40 градусов по Цельсию.

Спортивные и развлекательные объекты так же расположены в центре поселка. В непосредственной близости от универсама располагается парк площадью 50 соток. На территории парка кроме пешеходных дорожек с устроенными зонами отдыха и вмонтированными лавочками располагаются: детская площадка для детей до 10-ти лет, спортивные сооружения.

Спортивные сооружения стоят несколько обособленно от парковой зоны, но так же в центре поселка. Открытый спортивный комплекс состоит из волейбольной и универсальной баскетбольной (минифутбольной) площадок.

Все эти элементы создадут приятную инфраструктуру и благоприятную обстановку для проживания и отдыха в поселке.

• Характеристика коттеджных поселков

Загородные поселки условно можно разделить на классы. Разделение зависит от расположения участка застройки, технологий и других факторов. Наименование классов может быть различное, но условно их можно разделить на «Эконом», «Бизнес» и «Элит». Самая большая аудитория потенциальных покупателей находится в группе «Бизнес». Сюда входят жители со средним и высоким достатком, приобретающие дополнительное к городскому жилью или решившие переселиться на постоянное место жительства за городскую черту.

Основным отличием «Эконом» от «Бизнес» является размер земельного участка и площадь постройки. Именно поэтому на территории одного поселка можно разместить дома обоих классов.

Охарактеризовать данный класс можно следующим образом:

- отсутствие неблагоприятных факторов природного происхождения;
 - район экологически чистый (без наличия вблизи и на пути воздушных потоков вредных производств);
 - влияние различных факторов беспокойства незначительно;
 - нахождение водоемов, пригодных для купания в непосредственной близости;
 - живописный пейзаж и отсутствие на горизонте жилых и промышленных объектов;
 - хорошее качество покрытия прилегающих автомагистралей, дорог, ведущих к поселку;
 - тип домов – коттеджи
 - автономная инженерно-техническая инфраструктура, наличие обособленной ТП, котельной;
 - материалы изготовления домов – шумо- и теплоизоляционные. К ним можно отнести кирпичную кладку с шумоизоляцией или каркасные и другие быстровозводимые дома, подходящие под эту категорию;
 - отделка из экологически чистых материалов;
 - площадь коттеджей от 70 до 120 кв. м., площадь земельного участка – от 10-ти соток;
 - расположение – не более 40 км от города;
 - благоустроенная территория, освещение. Отсутствие лесного покрова или вырубки;
 - возможность подключения городского телефонного номера,
- наличие интернета, сотовой связи, спутникового ТВ;
- наличие в близлежащем крупном населенном пункте доступных досуговых заведений – спорткомплекса, бассейна, салона красоты, медицинского центра, торгово-развлекательного центра и др.;

- на территории поселка обязательно должны присутствовать детская игровая площадка, открытые спортивные сооружения, автостоянка;
- территория должна быть ограждена забором высотой 2-2,5 метра, защищающим от диких зверей и проникновения посторонних, на въездах устроены КПП с охраной.

Именно такой тип поселка подходит для строительства, как в столичном регионе, так и вблизи крупных областных центров.



Рисунок 18 - Территория застройки

• Основные габаритные размеры дома

У дома два надземных этажа, цокольный этаж и гараж.

У дома прямоугольная форма в плане с размерами в осях около 19,5 м. х 12,0 м. и высотой около 13,0 м.

Запроектированная высота 1 и 2 этажа - 3,3 м.

Запроектированная высота подвала - 2,8 м.

Высота нулевой отметки первого этажа – 0,7 м.

Возможно изменение высоты нулевой отметки первого этажа.

Минимальные рекомендуемые габаритные размеры участка под застройку – 37,0 х 24,0 м.

• **Предпроектные исследования**

Для архитектора важным этапом в разработке проекта планировки и застройки поселка является его ландшафтный анализ, изучение природных особенностей участка: характер рельефа местности, почва и растительный покров, гидрографические условия (наличие водоемов, рек, болот и т.п.). В результате этого выявляются территории, благоприятные, неблагоприятные и исключаемые из застройки по планировочным факторам.

Территории, благоприятные для застройки, характеризуются спокойным рельефом поверхности (с уклоном до 5%), не расчлененные естественными преградами в виде оврагов, приближенные, по возможности, к открытым водоемам и зеленым массивам.

К территориям, неблагоприятным для застройки, относятся участки, затопляемые речными паводками, заболоченные территории, участки с оврагами и крутыми склонами, участки с просадочными или оползневыми грунтами. Освоение таких территорий под жилую застройку требует сложных и дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке.

К территориям, исключаемым из застройки, относятся: лесные массивы, парки и лесопарки, сельскохозяйственные угодья, сады. Границы селитебных территорий должны размещаться на расстоянии не менее чем 100 м от контура лесных массивов хвойных пород и 50 м – от лесных массивов лиственных пород. К таким территориям также относятся санитарно-защитные и водоохранные зоны, зоны отчуждения от магистралей железнодорожного и автомобильного транспорта.

Результаты ландшафтного и градостроительного изучения непосредственно влияют на выбор территории и используются как основа для разработки планировки поселка.

• **Архитектурно-планировочная структура поселка**

Планировочная организация жилой застройки в проектируемом поселке определяется новыми социальными условиями жизни, высоким уровнем общественного обслуживания и инженерного благоустройства.

Основные требования к приемам застройки:

- обеспечение максимальных удобств для населения;
- кратчайшее удобное пешеходное и транспортное сообщение с зоной общественного центра, культурно-бытовыми учреждениями;
- целесообразное зонирование жилой застройки с выявлением рациональных планировочных приемов организации застройки;
- соблюдение санитарно-гигиенических и противопожарных норм;
- принятие наиболее экономичных и выразительных для конкретных условий приемов застройки;
- размещение зданий на участке с учетом климатических особенностей, благо; приятной ориентации в отношении инсоляции, направления господствующих ветров, видовых перспектив и других местных условий;
- рациональное использование застраиваемых территорий;
- рациональная организация сети проездов и подъездов к жилым домам, их минимальная протяженность.

По функциональному составу коттеджный поселок включает в свои расчетные границы участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории зеленых насаждений (парк, озелененные общественные площадки), улицы, проезды, стоянки.

Таблица 9

Нормативные параметры соотношения территории, %

Участки жилой застройки	Участки общественной застройки	Территории зеленых насаждений	Улицы, проезды, стоянки	Всего
не менее 75,0	3,0–8,0	не менее 3,0	14,0–16,0	100,0

Основной вид застройки жилой территории коттеджного поселка – усадебная – застройка индивидуальными жилыми домами с выделенными при доме садово-огородными участками.

Усадебная застройка является наименее плотной по сравнению с другими видами застройки и малоэффективна в городской черте. Небольшие по площади

кварталы создают большую протяженность уличной сети. Задача проектировщика – снизить удельный вес уличной сети в общем балансе территории путем увеличения площади кварталов. При этом следует стремиться к тому, чтобы ширина усадебных участков по фронту улицы не была излишней.

Один из вариантов повышения эффективности использования территории – применение различных видов блокированной застройки, в том числе двухквартирными домами. Применяя блокированную застройку, можно достичь как экономии территории, так и снижения эксплуатационных расходов.

В зависимости от общего планировочного решения принимаются различные системы жилой застройки:

- строчная, с размещением жилых домов вдоль улиц; групповая;
- квартальная;
- свободная.

Система застройки определяется с учетом ситуации местности.

При проектировании поселка целесообразно включить следующие виды жилых домов:

- коттеджи общей площадью 70 м² на участке 10;12 соток;
- коттеджи общей площадью 122 м² на участке до 16,18 соток;
- **Транспортно-пешеходная структура поселка**

Транспортно-пешеходные связи имеют большое значение для композиции поселка в целом. Улично;дорожная сеть – основа планировочной структуры, связывающая и объединяющая в одно целое все части поселка.

Транспортная инфраструктура территорий коттеджной застройки должна развиваться в увязке с транспортной инфраструктурой всего города, обеспечивая быстрые, надежные и безопасные внешние связи с городскими территориями, а также комфортные внутренние транспортно-пешеходные связи.

Количество въездов на территорию коттеджного поселка должно быть не менее двух.

Транспортный каркас поселка включает главные улицы коттеджной застройки, основные и второстепенные проезды.

Главные улицы коттеджной застройки являются основными транспортными и функционально-планировочными осями территории. Они обеспечивают транспортное обслуживание собственно поселка без пропуска транзитных общегородских потоков. Поперечный профиль главных улиц включает проезжую часть, озелененные полосы и тротуары. Число полос на проезжей части в обоих направлениях принимается не менее двух. Ширину полос движения следует принимать 3,5 м – при пропуске маршрутов наземного массового пассажирского транспорта, 3,0 м – без пропуска маршрутов. Тротуары устраиваются, как правило, с двух сторон. Ширина тротуаров принимается не менее 1,5 м.

Основные проезды обеспечивают подъезд транспорта к группам коттеджей. Поперечный профиль основных проездов включает проезжую часть и тротуары. Основные проезды, как правило, с двусторонним движением с шириной проезжей части 6,0 м. Тротуары шириной не менее 1,5 м могут устраиваться с одной стороны.

Второстепенные проезды обеспечивают подъезд транспорта к отдельным коттеджам. Допускается принимать их однополосными шириной 4,0 м. Предусматривается устройство тупиковых второстепенных проездов протяженностью не более 150 м; а при протяженности более 150 м – разъездных площадок шириной 6,0 м и длиной 15 м на расстоянии 75 м одна от другой. При устройстве тупиковых проездов необходимо предусмотреть возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин (прил. 10). Разворотные площадки проектируются размером 12х12 м.

Необходимость устройства и параметры разделительных озелененных полос между тротуарами и проезжей частью на всех категориях улиц в коттеджной застройке определяются потребностями прокладки инженерных сетей.

При проектировании наименьшие радиусы кривых в плане принимаются для главных улиц коттеджной застройки:

- при необходимости пропуска наземного массового пассажирского транспорта – 250 м; без пропуска – 125 м;
- основных проездов – 50 м;
- второстепенных проездов – 25 м.

Наибольший продольный уклон принимается для:

- главных улиц – 6%;
- основных проездов – 7%;
- второстепенных проездов – 8%.

Радиусы закруглений бортов проезжей части следует принимать для главных улиц – 10;12 м;

- основных проездов – 8 м; второстепенных проездов – 6 м.

При проектировании пересечений улиц рекомендуется избегать острых и тупых углов.

Пешеходные коммуникации должны обеспечивать по кратчайшим расстояниям связи между жилыми домами и остановками массового пассажирского транспорта, объектами торгового и бытового обслуживания, школьными и дошкольными учреждениями и другими объектами. При расчетах следует принимать ширину одной полосы пешеходного движения 0,75 м.

При проектировании поселка следует руководствоваться расчетными показателями минимальной обеспеченности его учреждениями обслуживания.

Показатель обеспеченности жителя площадью в коттеджной застройке не нормируется. Расчет следует производить из нормы средней обеспеченности – 50 кв. м площади коттеджа (квартиры блокированного дома) на человека.

Противопожарные и санитарно-гигиенические требования

К каждому участку коттеджной застройки должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м. Расстояние от края проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м.

МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ		
Утилитарные	Декоративные	Физкультурно/игровые
<ul style="list-style-type: none"> • павильоны • киоски • автоматы • информационные стенды • указатели • столы, стулья • диваны; скамьи • кресла; качалки • шезлонги • навесы • светильники • плескательные бассейны • питьевые фонтанчики • пандусы • лестницы • подпорные стенки • пешеходные мостики • ограды • ограждения • урны • контейнеры • указатели и др. 	<ul style="list-style-type: none"> • фонтаны • водопады • каскады • родники • декоративные бассейны • декоративные стенки • скульптуры • беседки • ротонды • трельяжи • перголы • цветочницы • вазоны • стелы • флагштоки и др. 	<ul style="list-style-type: none"> • шведские стенки • планы • бумы • балансиры • горки • карусели • качели • песочницы и др.

Рисунок 14 – Структура малые архитектурные формы

На земельных участках площадью более 0,5 га следует устроить проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке.

Сквозные проезды (арки) при непрерывном фронте блокированных жилых домов следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м и располагать не далее чем через каждые 300 м; при периметральной застройке квартала – не далее чем через 200 м.

Минимальные расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на одном земельном участке до жилых и хозяйственных построек на соседних

земельных участках принимаются от 6 до 15 м, в зависимости от огнестойкости зданий.

При проектировании коттеджной застройки следует проводить детальную проработку проектных решений системы природоохранных мероприятий, в т.ч. вопросов санитарной очистки, условий отведения сточных вод.

Мусороудаление на территории коттеджной застройки должно производиться специально оборудованными машинами для вывозки бытового мусора:

- от каждого участка жилой и общественной застройки в специальных переносных емкостях для бытового мусора (пакетах, легкой закрытой таре);
- от площадок с контейнерами для бытового мусора и габаритного мусора; от площадок – комбинированный способ (пакеты, легкая закрытая тара).

Проезд вывозящих мусор машин по территории коттеджной застройки должен осуществляться по сквозным внутренним проездам и жилым улицам, по возможности, исключая маневрирование.

• Архитектурный облик коттеджного поселка

При разработке архитектурной концепции поселка ставится задача придать ему привлекательный и гармоничный облик, характеризующий особый неповторимый и запоминающийся архитектурный стиль.

Выразительность и индивидуальность облика коттеджного поселка создается стилевой однородностью экстерьерных решений, цветовой гаммой фасадов, подбором отделочных материалов, соразмерностью пропорций и объемов жилых домов, единым подходом к благоустройству и ландшафтному дизайну земельных участков.

Особое внимание следует обратить на создание и архитектурное решение мест общего пользования в комплексной инфраструктуре поселка.

Наличие на территории общественного центра благоустроенных зеленых зон, зон отдыха, детских и спортивных площадок позволяет жителям

поддерживать личные и социальные контакты, создавать особый микроклимат среды проживания.

Вывод: Жилые коттеджные поселки – это динамично развивающаяся экологичная форма расселения для людей, которые ценят комфорт проживания в природной среде, не отказываясь от достижений урбанизации.

Сегодня все больше горожан начинают подумывать о том, чтобы перебраться из шумного города в более тихое и комфортное место. К тому же стоимость жилья в коттеджном поселке зачастую бывает ниже, чем жилплощадь такого же метража в пределах городской черты. Потому спрос на проектирование коттеджных поселков достаточно высок.

Следует отметить, что проектирование коттеджного поселка – это комплексная задача, решаемая в несколько этапов и не одним специалистом. В проектировании поселков участвуют архитекторы, генпланисты, инженеры, экологи, специалисты по проектированию дорог и ландшафтному дизайну, а также многие другие. Для грамотного проектирования поселка необходимо досконально владеть всеми вопросами, знать нормы, требования и правила в совершенно разных областях.

Концепция поселков – это лишь начальная стадия проектирования генплана коттеджного поселка. Далее она необходима для проведения первоначальных согласований с администрацией области или района, кроме того, она может быть представлена инвесторам или партнерам для составления бизнес-плана. Концепция коттеджных поселков разрабатывается также для оценки рентабельности инвестиций и расчета количества типовых домов на территории. Это, по сути, тот же генплан участка в его начальной стадии, исходный материал, с которого начинается полное проектирование.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе в соответствии с поставленной целью исследования были поставлены и решены следующие задачи:

- Приведены и обоснованы теоретические основы понятия, состава, формирования границ пригородной территории, проанализирован правовой режим пригорода, рассмотрены классификационные признаки загородной недвижимости.

- Выявлены основные проблемы и представлены пути решения развития малоэтажного жилищного строительства в сравнении с зарубежным опытом.

- При формировании территории пригорода Пензы в целях ориентирования в них малоэтажное домостроение, были применены маркетинговые исследования, показавшие, что многие жители города предпочли бы городской квартире дом в пригороде.

- Были определены границы пригородной территории, а так же факторы, влияющие на развитие данной зоны.

- Как итог, разработано зонирование пригорода по ценности для освоения малоэтажного жилищного строительства и произведена оценка земельных участков: под коттедж, под ИЖС и дачный участок.

- Изучено экономическое состояние пригородной территории и предложены мероприятия по рациональному устройству территории, принимаемые в целях улучшения экологической обстановки.

Предлагается следующая формулировка пригородной зоны: «Пригородная зона — территориальная зона, примыкающая к городской черте, являющаяся неотъемлемой частью города, установленная в соответствии с экономическими, пространственными, трудовыми, рекреационными связями и закреплённая комплексом административных, градостроительных документов».

Развиваясь в пригородной зоне, малоэтажное строительство способствует разрешению многих проблем, связанных с урбанизацией – строительство более дешевого жилья, лучшая экологическая обстановка, возможность

самостоятельного проектирования дома, меньшие экономические траты на жизнь по сравнению с городом, возможность работы в крупном городе.

Маркетинговые исследования показали, что аудитория моложе 33-36 лет предпочитает дом с участком в организованном коттеджном поселке для постоянного проживания в ближнем пригороде до 10-12 км от города, а аудитория старше 38-45 лет – земельный участок под малоэтажное строительство в организованном поселке под дачу для сезонного проживания с единой инфраструктурой и охраной, на расстоянии до 30 км от города.

Выявлены такие факторы, существенно влияющие на определение границ пригорода, как: территориальные, социально-экономические, демографические и рекреационные.

Проведенный анализ коттеджного поселка как инвестиционной площадки показывает, что поселок будет пользоваться ограниченным спросом из-за низкой покупательской способности населения, однако может привлечь миграционные потоки, путем привлечения иногороднего населения. При разработке инвестиционного проекта следует учитывать такие моменты, на которые в первую очередь обращает внимание конечный покупатель: - расходы на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры (наиболее высокие – в 1,5 раза по обслуживанию и в 2,5 раза по налогам по сравнению с садоводствами); - при покупке и продаже стоимость земли будет составлять около 150% по отношению к равноценному участку в садоводстве; - вероятность проблем при регистрации и прописке; - жизнь в престижном месте с максимальным комфортом и приятными соседями.

При ориентировании на малоэтажное строительство надлежит учитывать: - по расходам на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры занимает промежуточное место; - по ликвидности лидирует; - при покупке и продаже стоимость земли составит 120% по отношению к садоводству; - всегда можно оформить регистрацию; - дает большую возможность выбора компромиссного варианта, при котором удастся подобрать участок и дом с устраивающими характеристиками инфраструктуры и окружения; - не придется переплачивать за

“новороты” коттеджного поселка. Как инвестиционная площадка – самый оптимальный вариант.

При выборе варианта освоения садоводства и строительства дач должно учитывать (если ограничены средства, неважна удаленность, размер и качество жилища): - возможность оформления регистрации и прописки очень сложная, практически невозможная; - самые низкие расходы на уплату налогов и обслуживание инфраструктуры. Покупателям самим под силу приобретение участка в садоводстве, без привлечения кредиторов.

Таким образом, следует ориентироваться на представленные выше проекты в пригородной зоне города, при этом, используя недорогие строительные материалы, например сэндвич-панели, что удешевит и ускорит строительство. Дома следует возводить одноэтажные, с последующей возможностью перепланировки и пристройки второго этажа. Это привлечет большой круг покупателей и позволит части населения решить свои жилищные проблемы, а девелопер займет свою прочную нишу на рынке жилой недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск.: Сибирское универсальное издательство, 2006. – 48 с.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 N 4207)
4. Основы законодательства Российской Федерации: Федеральный закон от 22.07.1993г. , №5487-1 (в ред. Федеральных законов от 02.03.1998 N 30-ФЗ, от 20.12.1999 N 214-ФЗ, от 02.12.2000 N 139-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004), от 01.12.2004 N 151-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ, от 21.12.2005 N 170-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 02.02.2006 N 23-ФЗ, от 29.12.2006 N 258-ФЗ (ред. 18.10.2007), от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 08.11.2008 N 203-ФЗ, от 25.12.2008 N 281-ФЗ, от 30.12.2008 N 309-ФЗ, от 24.07.2009 N 213-ФЗ, от 25.11.2009 N 267-ФЗ, от 27.12.2009 N 365-ФЗ).
5. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей: постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г., N 878-ПП. URL: <http://www.consultant.ru> (12.03.2017)
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 №568-р.-Новосибирск.: Сибирское универсальное издательство, 2002. – 38с.
7. Об основных направлениях стратегического развития Пензенской области на 2006-2015 гг.: распоряжение правительства Пензенской области. - Пензенские губернские ведомости, № 3 (302) 1.03.2006.

8. СНиП 2.05.02-85 Автомобильные дороги.URL: <http://docs.cntd.ru> (21.05.2017)
9. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СНиП 2.07.01;89* от 25.08.1993.URL: <http://docs.cntd.ru> (17.03.2017)
- 10.Иванов, В.В. Управление недвижимостью/ В.В. Иванов, О.К. Хан – М.: ИНФА-М, 2007. – 446 с.
11. Каменский, В.А. Пригородные зоны крупных городов/ В.А.Каменский [и др.]. / под.ред. И.И. Фомина, Б.В. Муравьева. – Л.: ГСИ, 1963. – 149 с.
- 12.Куприянов, В.В. Физико-географические районы/ Пензенская энциклопедия. М.: Научное издательство «Большая Российская энциклопедия», 2001, с. 645.
13. Лаппо, Г.М. География городов / Г.М.Лаппо. – М.: ВЛАДОС, 1997. – 480 с.
14. Прошкина Т.П. Маркетинг: учебное пособие / Т.П. Прошкина.– Ростов н/Д: Феникс, 2008. – 314 с.
15. Хауке, М.О. Пригородная зона большого города [Текст] / М.О. Хауке. – М.: ГСИ, 1960. – 174 с.
- 16.Яргина, З.Н. Основы теории градостроительства / З.Н.Яргина [и др.]. – М.: Стройиздат, 1986. -326с.
- 17.Костецкий, Н.Ф. Программа малоэтажного домостроения — альтернатива урбанистической концепции развития многоэтажных мегаполисов/ Н. Ф. Костецкий [и др.]. // Экономика строительства. — 2008. — №2 (571). — С. 5 — 22.
- 18.Левин Ю.А. Проблемы развития рынка малоэтажного домостроения и некоторые пути их инновационного решения/ Ю.А. Левин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2009. - № 3. - С. 60-62
- 19.Левин Ю.А. Реформирование жилищно-инвестиционной политики: тенденции и прогноз развития малоэтажного домостроения// Сб. трудов научной конференции «Общественный сектор в экономике России: теория и практика реформ». М., 2008.
- 20.Сафронова, Н.Ю. Ориентирование рынка жилой недвижимости в пригородные территории города /Н.Ю.Сафронова, М.С. Сазонова //

- Материалы V междунар. науч.-практ. конф. 18-19 ноября 2009г., - Пенза: ПГУАС, 2009.-240 с.
- 21.Официальный сайт администрации города Пенза. Режим доступа: URL: <http://www.penza-gorod.ru/>.(17.03.2017)
 - 22.Официальный сайт МУП «Пензагоростройзаказчик. Режим доступа: URL:<http://www.pgsz.ru>. (17.03.2017)
 - 23.Официальный сайт Правительства Пензенской области Пенза. Режим доступа: URL: <http://www.penza.ru>. (18.03.2017)
 - 24.Официальный сайт Управления жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области. Режим доступа: <http://gkh-penza.ru>. (18.03.2017)
 - 25.Официальный сайт Управления информатизации Пензенской области. Режим доступа: URL: <http://www.uipnz.ru>. (21.03.2017)
 - 26.Официальный сайт Управления промышленности, транспорта и энергетики Пензенской области. Режим доступа: URL: <http://penzaprom.ru>.
 - 27.Виншу, И.А. Архитектурно;планировочная организация сельских населенных пунктов [Текст] /И.А. Виншу. – М.: Стройиздат, 1986. – 279 с.
 - 28.Иконников, А.В. Основы градостроительства и планировки сельских населенных мест [Текст] / А.В. Иконников. – М.: Высшая школа, 1982.
 - 29.Соколова, Н.В. Современный коттеджный поселок. Анализ опыта проектирования и строительства [Текст] / Н.В. Соколова. – Материалы науч.;практ. конф. «Вопросы планировки и застройки городов». – Пенза: ПГУАС, 2006.
 - 30.Нормы и правила проектирования коттеджной застройки. Дополнение №1 к МГСН 1.01;89, М., 2001.URL: <http://zondir.ru> (07.05.2017)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Пример планировки коттеджа площадью 70 м²



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ		
№ П/П	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	Холл	7.0
2	Ванная	6.0
3	Кухня-столовая	22.5
4	Гостинная	17.5
5	Спальня	17.0
	Всего	70

Площадь дома: 70 кв.м.

Кол-во уровней: 1 уровень

Этажность: 1 этаж

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

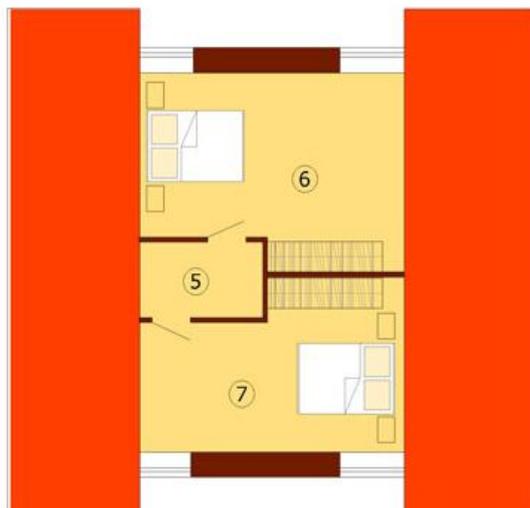
Пример планировки коттеджа площадью 122м²

Схема первого этажа



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ		
№ П/П	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	Холл	11.16
2	Ванная	4.9
3	Кухня-столовая	16.41
4	Гостиная	32.63
5	хол мансарды	10.9
6	спальня	25.0
7	Спальня	21.0
	Всего	122

Схема мансардного этажа

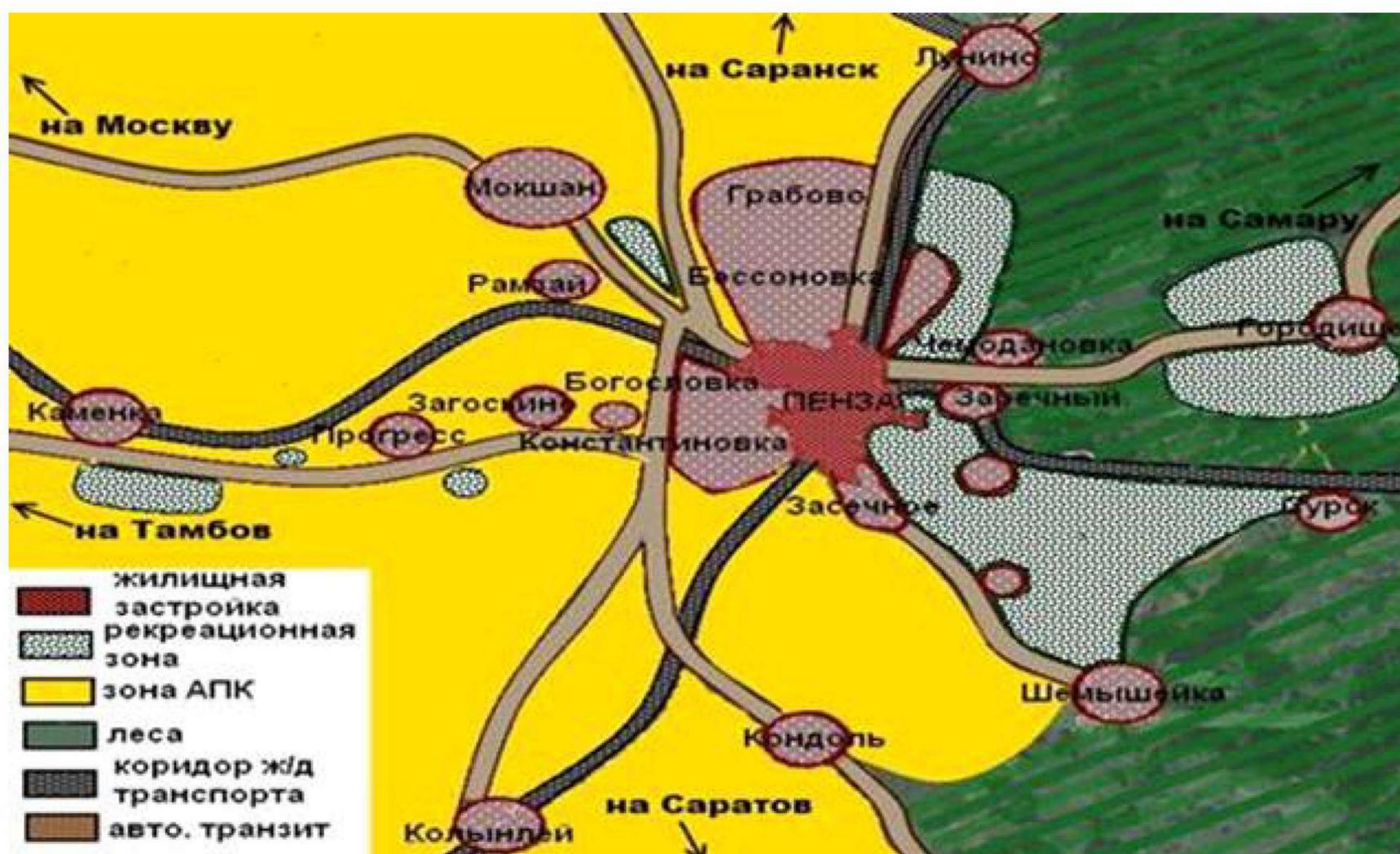


Площадь дома: 122 кв.м.

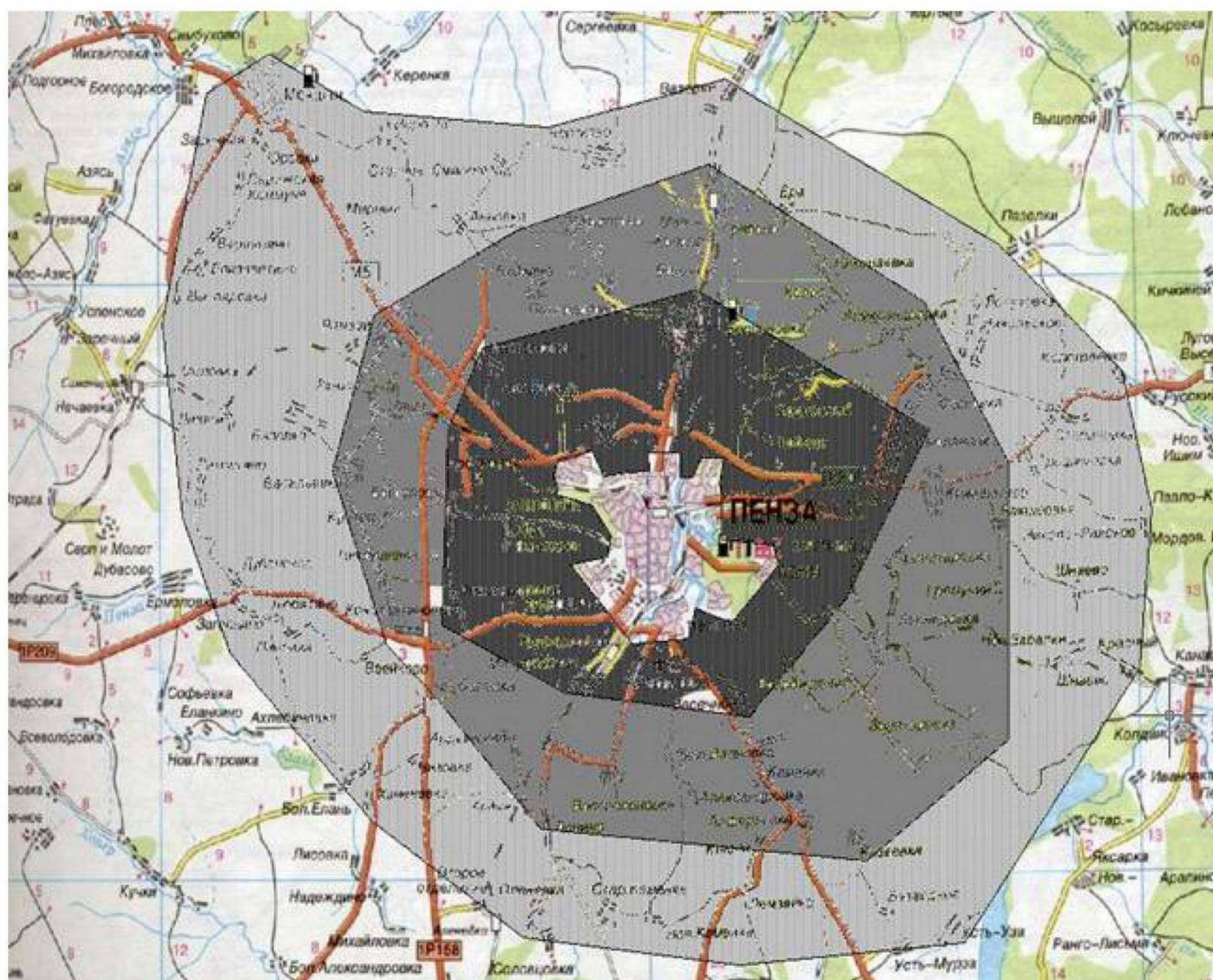
Кол-во уровней: 2 уровня

Этажность: 1 этаж + мансардный этаж

ПРИГОРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ г. ПЕНЗА



Функциональные зоны г. Пенза



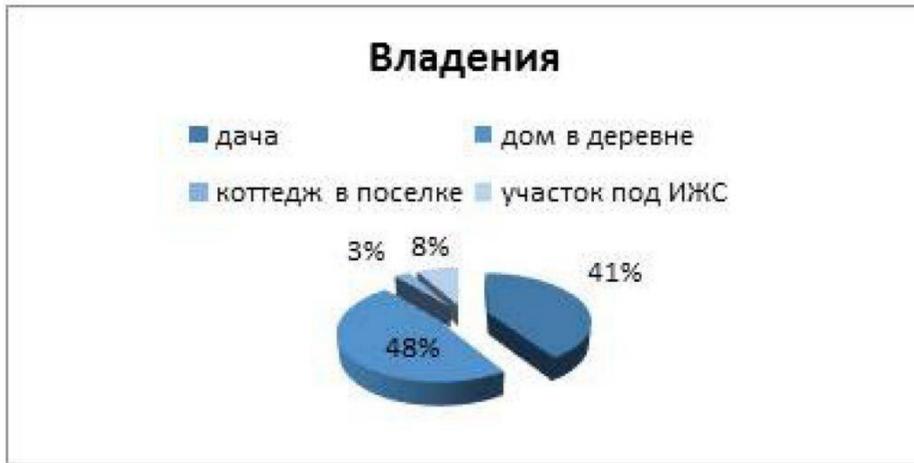
- зона сильного (непосредственного) влияния города
- зона среднего влияния города
- зона слабого влияния города, или периферийная

Зонирование территории по степени влияния города на прилегающую территорию

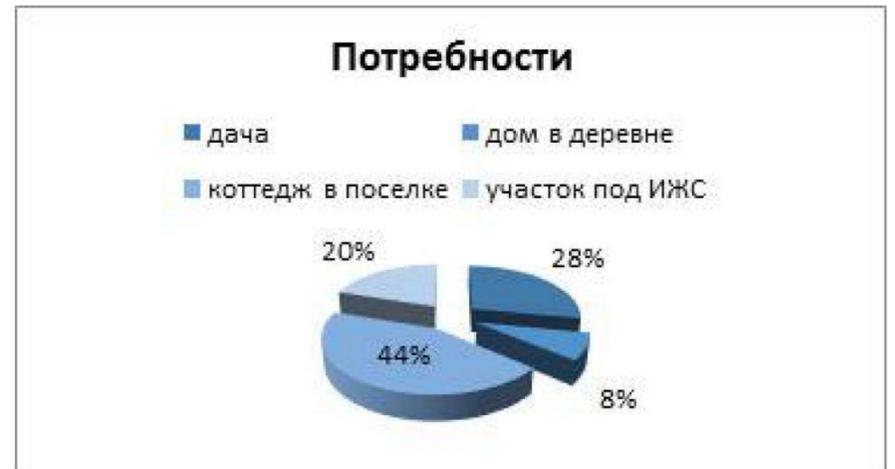
В пригород Пензы входят: г. Заречный, п.г.т. Золотаревка, Шемышейка, с. Кондоль, Засечное, Бессоновка и еще около 20 мелких сельских поселений. Пенза и ее пригород сосредотачивают на своей территории более 700 тыс. жителей. Преобладающая часть населения (68 тыс. чел. или 73 %) проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города: Засечное, Кижеватово, Бессоновка, Чемодамовка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др.

Зав. кафе	Таланова О.В.		ВКР-2069059-21.03.02-120404-2017		
Рисоводитель	Аносова М.С.		Эффективность использования пригородных территорий г. Пенза		
			Анализ пригородных территорий г. Пенза		
			студия	лист	листов
			ВКР	1	4
Мониторинг	Белова Е.А.		Пригородные территории г. Пенза		
студент	Госев К.А.		Пензенский ГУАС кафе. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗИК-41		

ДИАГРАММЫ ПОТРЕБНОСТИ И НАСЕЛЕНИЯ В ЖИЛЬЕ



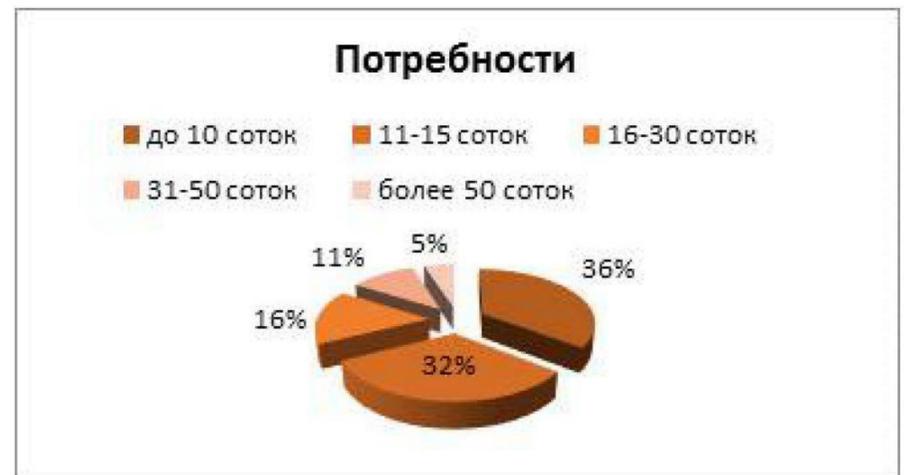
Соотношение владений населения различными видами недвижимости



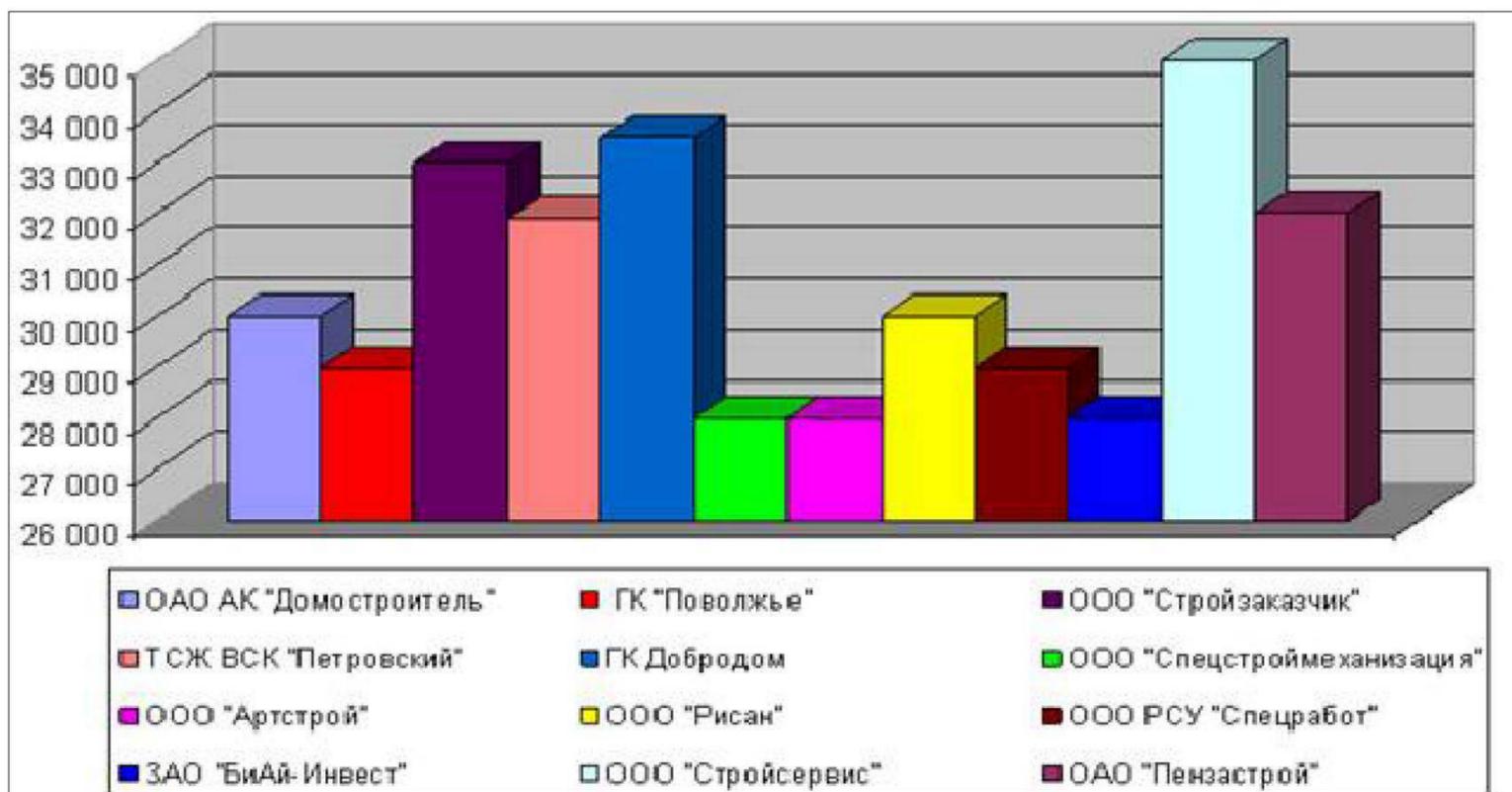
Потребности населения в различных видах недвижимости



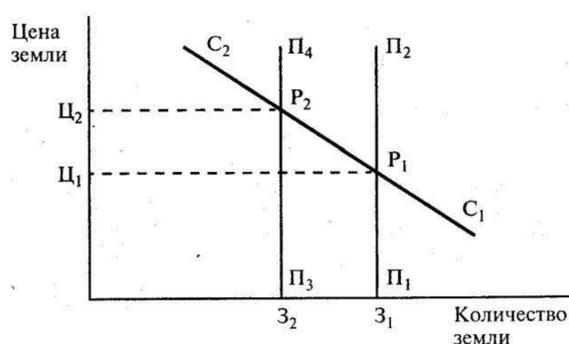
Соотношение владений населения земельными участками, различной площади.



Соотношение потребностей участка определенной населения занимать земельные площади



Соотношение цен за 1 м² от различных застройщиков

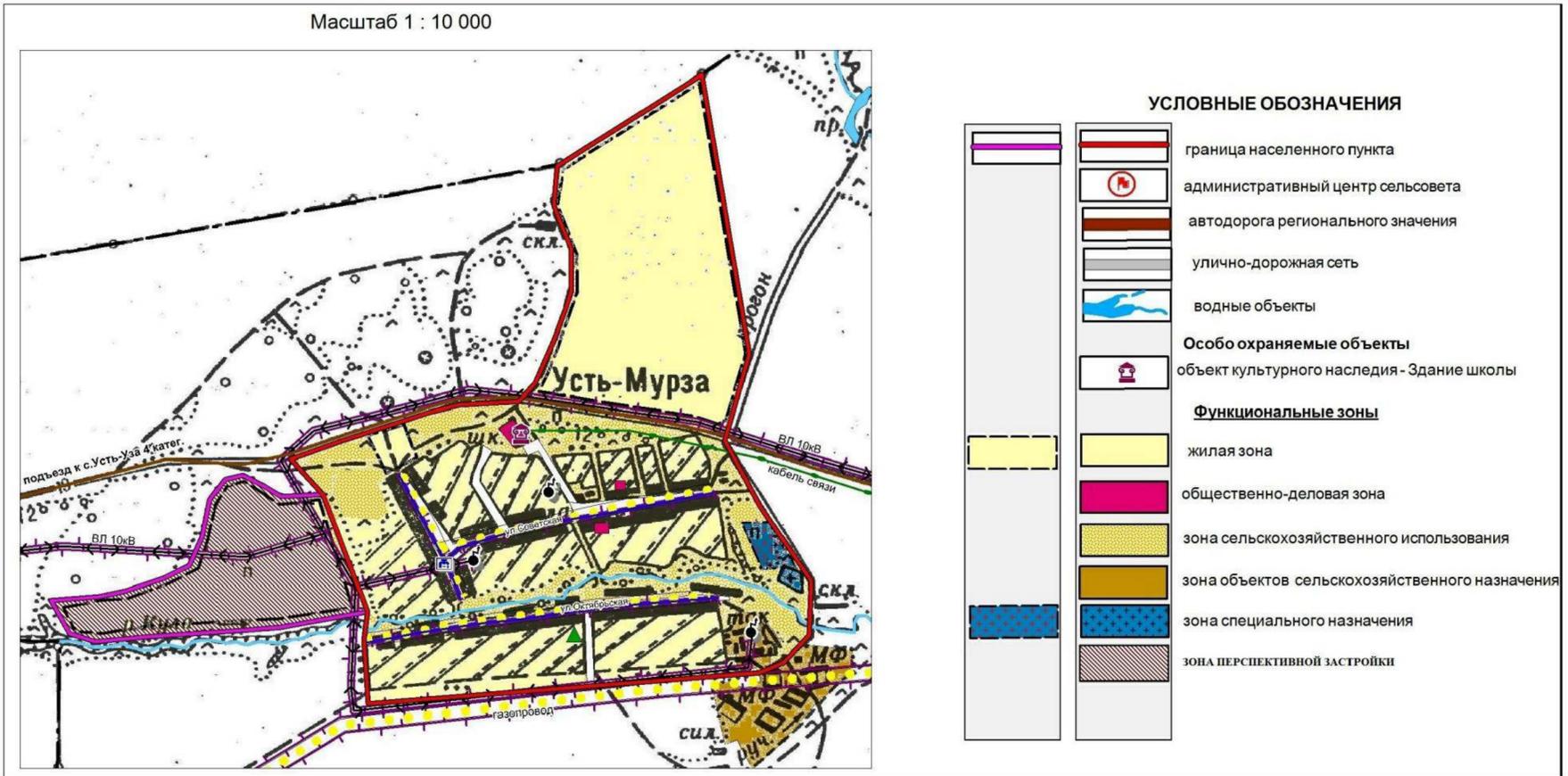


Изменение цены земли при разных соотношениях предложения и спроса на нее

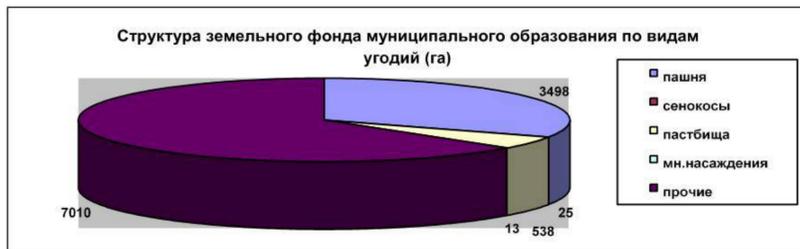
Строительство пригородных малоэтажных жилых поселков, как стратегия решения жилищной проблемы, имеет большие перспективы в Пензенском регионе, в частности - в пригороде г. Пензы.

Зав. кафе.	Таранова О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-120404-2017
Руководитель	Аверина М.С.			Эффективность использования пригородных территорий г. Пенза
				Анализ пригородных территорий г. Пенза
				Диаграммы потребности населения в жилье
Нормоконтроль	Белкова Е.А.			Пензенский ГУАС коф. "Кадость недвижимости и право", гр. ЗИК-41
Студент	Горев К.А.			
				этадия ВКР лист 2 листов 4

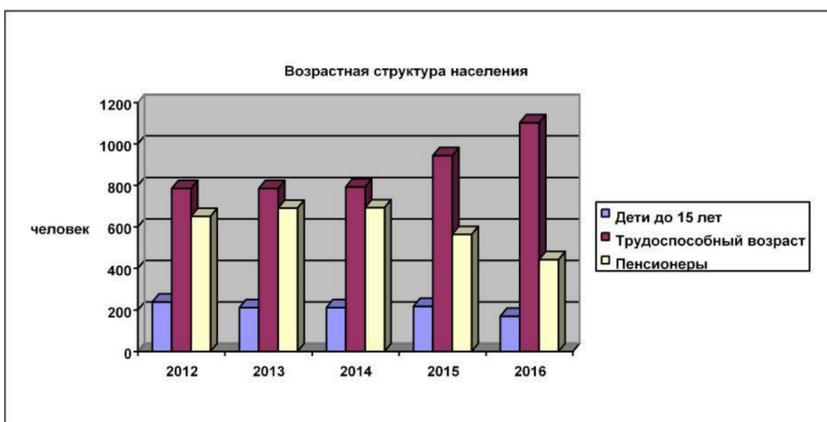
ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ НА ТЕРРИТОРИИ с. УСТЬ-МУРЗА ШЕМЫШЕЙСКОГО РАЙОНА



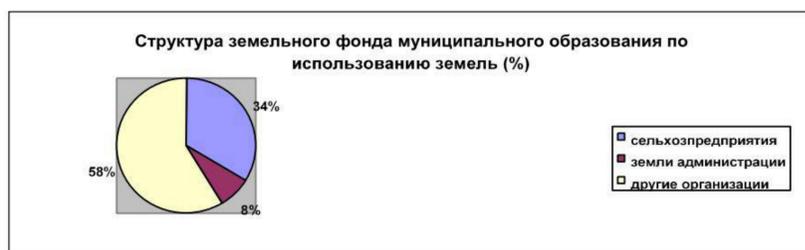
План застройки малоэтажными жилыми домами на территории с. Усть-Мурза



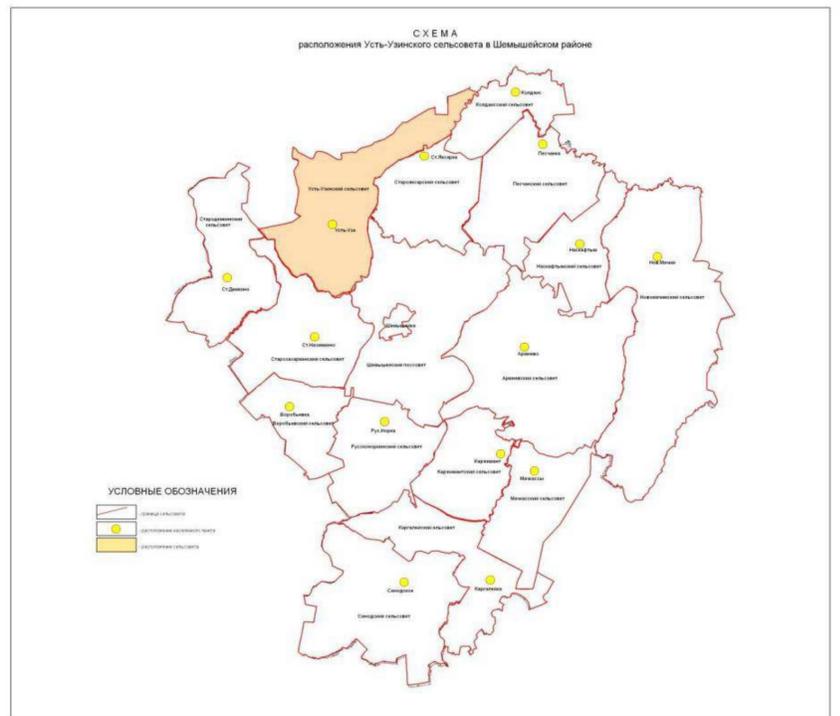
Структура земельного фонда муниципального образования по видам угодий



Возрастная структура населения



Структура земельного фонда муниципального образования по использованию земель



Расположение Усть-Узинского сельсовета Шемышейского района Пензенской области

Общая площадь сельсовета составляет 11084 га. На территории сельсовета находятся два населенных пункта: село Усть-Уза и село Усть-Мурза. Общая площадь села Усть-Уза - 459 га. Село является административным центром муниципального образования. Село Усть-Мурза расположено на реке Кула. Общая площадь села 168 га.

Зав. кафе.	Таранова О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-120404-2017
Руководитель	Айринова М.С.			Эффективность использования пригородных территорий г. Пенза
				Проектные предложения по развитию пригородных территорий г. Пенза
				стадия ВКР
				лист 3
				листов 4
Нормоконтроль	Белкова Е.А.			Пензенский ГУАС коф. "Кадость недвижимости и право", г.р. ЗИК-41
Студент	Горев К.А.			

ПРОЕКТ МАЛОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Проект коттеджного поселка будет представлять собой единый архитектурный комплекс, выполненный в западноевропейском стиле.

Проект планирует расположить в Юго-Западной части за территорией Усть-Мурзинского сельсовета на 27,0 га.



План коттеджного поселка “Ласточкино гнездо”

Место застройки



Проект двухэтажный дом в западноевропейском доме

Общая площадь 256 кв.м.

Площадь цокольного этажа 65 кв.м.

Площадь первого этажа 75 кв.м.

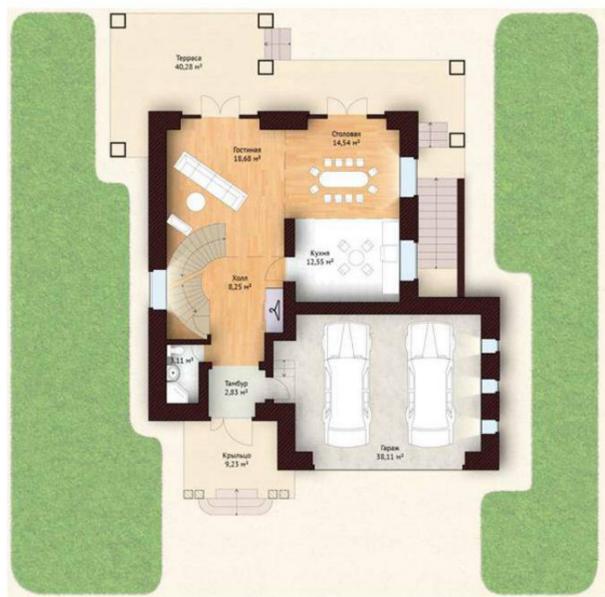
Площадь второго этажа 116 кв.м.

Использование цокольного этажа позволяет не только скрыть технические помещения, но и создать просторную, функциональную и изолированную зону отдыха на любой вкус - то, что обычно не удаётся реализовать в городских квартирах.

1-ый этаж - традиционно семейный: гостиная с камином, столовая, кухня, холл с гардеробом для верхней одежды, встроенно-пристроенный гараж на 2 автомобиля, соединённый тамбуром с парадной зоной. Во всех домах из гостиной или столовой можно выйти на неостеклённую веранду, на которой летом очень приятно пить чай, а зимой готовить на мангале шашлык.

2-ой этаж - приватная зона: главная спальня с гардеробной и ванной, вторая и третья спальни с гардеробными и общей ванной.

Стоимость строительства : от 23 000 руб./кв.м.



План 1 этажа



План 2 этажа



План Цокольного этажа

Зав. кафе.	Таранова О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-120404-2017		
Руководитель	Андреева М.С.			Эффективность использования пригородных территорий г. Пенза		
				стадия	лист	листов
				ВКР	4	4
Нормоконтроль	Билкова Е.А.			Проект малоэтажных жилых домов		
Студент	Горев К.А.			Пензенский ГУАС код. "Кадость недвижимости и право", г. ЗИК-41		