Об утверждении Правил формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы

Решение внеочередной VI сессии маслихата города Алматы VII созыва от 31 мая 2021 года № 49. Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Казахстан 7 июня 2021 года № 22946.

В соответствии с подпунктом 6) пункта 1 статьи 22 Закона Республики Казахстан " Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", маслихат города Алматы РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемые Правила формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы, согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель внеочередной VI сессии маслихата города Алматы, секретарь маслихата *С. Канкуров*

Приложение к решению
маслихата города Алматы
от 31 мая 2021 года № 49

Правила формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны согласно Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее – Закон), Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы" и определяют порядок формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы с учетом исторических, ландшафтно-природных, функциональных, местных особенностей (далее – Правила).

2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) индивидуальное жилищное строительство – постройка индивидуальных жилых домов гражданами, на закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке, их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом;

2) переоборудование – изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы

технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;

3) перепланировка – изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

4) строительство – деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ по консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;

5) реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта;

6) эскиз (эскизный проект) – упрощенный вид проектного (планировочного, пространственного, архитектурного, технологического, конструктивного, инженерного, декоративного или другого) решения, выполненный в форме схемы, чертежа, первоначального наброска (рисунка) и объясняющий замысел этого решения;

7) проект – замысел физических и юридических лиц по обеспечению необходимых условий обитания и жизнедеятельности человека, представленный в форме архитектурной, градостроительной и строительной документации (чертежей, графических и текстовых материалов, инженерных и сметных расчетов), в том числе технико-экономического обоснования строительства, и (или) проектно-сметной документации, раскрывающих сущность замысла и возможность его практической реализации;

8) архитектурный облик (Дизайн код) – это свод рекомендаций, регламентирующих обязательную визуальную составляющую элементов городского пространства: фасадов зданий и сооружений, благоустройства, вывесок, указателей, малых архитектурных форм и других элементов городской инфраструктуры, направленных на формирование целостной эстетичной архитектуры, комфортной, доступной и безопасной городской среды;

9) проект детальной планировки – градостроительная документация, разрабатываемая для отдельных частей территорий и функциональных зон населенных пунктов, а также территорий, расположенных за пределами населенных пунктов;

10) территория населенного пункта – пространство в пределах установленной границы (черты) города;

11) Генеральный план – градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию их территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

12) градостроительные регламенты – режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых изменений их состояния, установленных в законодательном порядке.

Градостроительные регламенты устанавливаются градостроительной и архитектурно-строительной документацией, выполненной в соответствии с государственными нормативами. Действие градостроительных регламентов ограничивается в пределах установленного для них срока;

13) территория градостроительного регулирования – территория, в пределах которой осуществляется какая-либо архитектурная, градостроительная и строительная деятельность.

3. Задачами настоящих Правил являются:

1) формирование комплексного подхода и развитие качественной городской среды, соответствующей современным потребностям жителей города;

2) обеспечение архитектурными и градостроительными инструментами процесс системного и устойчивого развития всей территории города.

Глава 2. Порядок формирования архитетурного облика и градостроительного планирования

4. При формировании архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы необходимо:

1) проводить общественные обсуждения открыто и публично, учитывать мнение общественных слушателей в рамках статьи 13 Закона;

2) соблюдать действующие на территории Республики Казахстан нормативно-технические требования, Генеральный план города а также требования к застройке с учетом сейсмического микрорайонирования города;

3) пространственно создавать и сохранять уникальный силуэт города, живописную панораму гор Заилийского Алатау с формированием ансамблевой застройки городских улиц;

4) обеспечивать градостроительными и архитектурными методами нормативную и естественную проветриваемость территории города, инсоляцию и защищенность от средового шума;

5) компактно размещать и взаимно увязывать функциональные зоны с системой общественных центров, объектами социального и повседневного обеспечения,

инженерной и транспортной инфраструктурой с учетом требований шаговой доступности;

6) обеспечивать комплексную безопасность территории и ее защиту от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

7) соблюдать градостроительный и высотный регламент на территории города.

5. К зонам особого градостроительного регулирования в городе Алматы относятся территории установленные Генеральным планом города, в том числе по использованию земель, существующих объектов недвижимости исходя из общественных, градостроительных, экономических, экологических, рекреационных, культурных, исторических и других факторов влияющих на устойчивое развитие территории города
.

6. Условия к застройке в зонах особого градостроительного регулирования:

1) допустимая этажность в соответствии с высотным регламентом устанавливаемый действующими государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, нормативно-техническими документами и настоящими Правилами;

2) особенности по плотности и коэффициенту застройки;

3) архитектурные решения фасадов зданий и сооружений;

4) строительство в охранной зоне памятников истории и культуры.

7. К зонам особого градостроительного регулирования относятся следующие территории города:

1) исторический центр, в пределах границ утверждаемых Генеральным планом города;

2) охранные зоны памятников истории и культуры.

8. В границах исторического центра, а также охранных зонах памятников истории и культуры подлежат сохранению или восстановлению все градостроительные объекты и их характеристики, культурная ценность.

9. В границах исторического центра допускается проведение реставрационных работ и иных работ по восстановлению или сохранению памятников в порядке установленным Законом, а также переоборудование жилых зданий и (или) их первых этажей под объекты предпринимательской деятельности, без строительства пристроек, с сохранением фасадных решений и благоустройства;

10. В границах охранных зон памятников истории и культуры не допускается нарушение структуры и стиля исторических зданий, пропорций и высотности.

11. Не допускается превышение максимально допустимой высоты, равно как и превышение средней высотности окружающей застройки, нарушение масштаба архитектурного решения в исторической зоне и охранных зонах памятников истории и культуры в радиусе до 50 метров.

12. Для обеспечения условий устойчивого развития территории, формирования качественной и комфортной среды на территории города применяется минимальная и максимальная плотность населения на 1 гектар, в зависимости от функционального зонирования, существующей градостроительной ситуации.

13. Плотность населения на территории города для застройки необходимо рассчитывать в порядке с действующими государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, с учетом оценки стоимости земли, ресурсных возможностей инженерных и транспортных коммуникаций, наличия достаточных мест на объектах социального назначения в шаговой доступности, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей, но не более 440 человек на 1 гектар при квартальной застройке, в историческом центре не более 300 человек на 1 гектар.

14. Границы расчетной территории требуется устанавливать по красным линиям границам участков застройки, по осям межквартальных проездов, пешеходных путей, или естественным рубежам, а при их отсутствии – на расстоянии 3 метров от линии застройки.

15. Среднюю жилищную обеспеченность, для расчета плотности, нового строительства на территории города применять не менее 18-25 квадратных метров, в зависимости от класса на одного человека жилой площади.

Плотность допускается увеличивать на 20 процентов, при соблюдении следующих одновременных условии:

1) наличие достаточной инженерной инфраструктуры требующиеся для строительства и устойчивого функционирования введенного впоследствии в эксплуатацию объекта;

2) наличие транспортной доступности, подземных или многоуровневых паркингов;

3) наличие встроенно-пристроенных детских садов и дошкольных учреждений на территории;

4) наличие открытых зеленых зон на территориях в рамках нормативной обеспеченности в шаговой доступности и мест для сбора при землетрясении;

5) наличие достаточного уровня обеспеченности в шаговой доступности местами в школах начального и среднего образования;

6) наличие объектов повседневного обслуживания в радиусе не более 500 метров;

7) соблюдение нормативных правовых актов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативных актов и нормативных технических документов в сфере гражданской защиты;

8) наличие придомовой территории 10 квадратных метров на одного жителя (с учетом площадок для хозяйственных и рекреационных нужд, парковок, благоустройства и озеленения).

Коэффициент плотности застройки необходимо принимать в соответствии с государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

16. Минимальная величина разрывов (бытовые расстояния) между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий линейного типа:

1) при застройке домами: 4-5 этажей не менее 20 метров;

2) при застройке домами: 6-12 этажей не менее 30 метров;

3) при застройке домами: 13-16 этажей не менее 48 метров;

4) при застройке домами: 17 этажей и выше не менее 50 метров.

17. Минимальная величина разрывов (бытовые расстояния) между короткими и длинными сторонами зданий линейного типа:

5) при застройке домами: 4-5 этажей не менее 12 метров;

6) при застройке домами: 6-12 этажей не менее 15 метров;

7) при застройке домами: 13-16 этажей не менее 24 метров;

8) при застройке домами: 17 этажей и выше не менее 45 метров.

18. Не допускается:

1) строительство высотных зданий вдоль пешеходных улиц, эвакуационных выездов из кварталов;

2) размещение дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций во встроенных в высотные здания помещениях выше 12 этажей, а также над подземными и пристроенными стоянками автомобилей.

3) минимальная величина разрывов между жилыми или общественными зданиями до 3 этажей (не более 12 метров по высоте от отметки уровня земли до конька кровли, определяется в соответствии с нормами инсоляции и допустимыми противопожарными разрывами).

4) освоение свободных от застройки территорий под жилищно-гражданские объекты на площадках с крутизной склонов более 45 градусов, близостью плоскостей сбросов, сильной нарушенностью пород физико-геологическими процессами, обвалами , плывунами, оползнями, карстом, горными выработками, возможностью прохождения селей.

19. Для обеспечения безопасности от техногенных и природных факторов влияющих на жизнь и здоровье человека при градостроительном освоении территории города, необходимо соблюдать условия и нормативные требования при проектировании, строительстве и эксплуатации на площадках, с учетом сейсмичности 8 , 9, 10 баллов, согласно карты сейсмомикрозонирования города и с повышенным показателем консистенции влажности и подЪУма грунтовых вод на отдельных участках .

20. При размещении зданий башенного типа расстояние следует принимать с учетом норм обеспечения инсоляции всех жилых помещений но не менее 23 метров в случае размещения в одну линию с объединенным объЎмом первых этажей.

21. При осуществлении проектирования и строительства жилых и не жилых зданий на территории города вне пределах зон особого градостроительного регулирования необходимо учитывать следующие условия:

1) здания жилого и нежилого назначения следует располагать от красных линий магистральных улиц города не менее 6 метров, дорог местного значения не менее 3 метров;

2) наличие обеспеченности территории строительства детскими, дошкольными учреждениями в шаговой доступности с учетом предполагаемой плотности населения (места в детских дошкольных учреждениях дошкольного возраста не менее 100 мест на тысяч человек);

3) наличие обеспеченности общеобразовательными учреждениями в шаговой доступности с учетом предполагаемой плотности населения (не менее 180 мест на тысяч человек);

4) наличие обеспеченности амбулаторно-поликлиническими учреждениями;

5) наличие участкового пункта полиции (из расчета 1 участковый инспектор полиции на 3 тысячи человек, минимальная площадь для участкового пункта полиции должна быть не менее 45 квадратных метров).

22. Фасады зданий и сооружений на территории города должны отражать отличительные эстетические характеристики качества города и окружающей градостроительной среды (стилевую и композиционную целостность, ритм, соразмерность и пропорциональность, визуальное восприятие, баланс открытых и закрытых пространств), соответствовать архитектурно-градостроительному облику, предусмотренному в проектной документации и (или) согласованному эскизному проекту.

23. Расположение окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид, включая цветовое решение, должны соответствовать технической документации здания, системе горизонтальных и вертикальных осей, симметрии, регулярности по высоте, ритму, объемно-пространственному решению здания, предусмотренных проектом здания.

24. Устройство и оборудование входных групп (входов) осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, с учетом обеспечения надежности, безопасности конструкций, исключая ущерб для внешнего вида фасада здания и архитектурно-планировочного замысла, удобства и безопасности пешеходного и транспортного движения.

25. В целях сохранения внешнего архитектурного облика зданий, для визуальной доступности декоративно-художественных элементов и минимального нанесения

материального ущерба фасадам, входные группы (входы) оборудуются легкими типовыми прозрачными навесами безопасности из противоударного высокопрочного стекла на подвесных или опорных кронштейнах согласно проекту.

26. Расположение лоджий и балконов на фасадах зданий, характер их устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному решению фасада, предусмотренного проектной документацией или архитектурному паспорту фасада.

27. Балконы, лоджии, эркеры должны быть единообразными по всей высоте здания (не зависимо от этажа и месторасположения балкона, лоджии, эркера в здании) и соответствовать проектной документации, применяемой при строительстве здания или сооружения.

28. Цветовое решение балконов и лоджий должно соответствовать особенностям архитектурного решения фасада согласно проектной документации здания или архитектурному паспорту фасада.

29. Размещение технического оборудования необходимо производить без ущерба для внешнего вида архитектуры и технического состояния фасадов, с учетом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями, рациональном устройстве и технологичности крепежа , использовании стандартных конструкций крепления.

30. Эксплуатация инженерного оборудования не должна наносить ущерб внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим.

31. При формировании архитектурного облика и градостроительного планирования необходимо организовать:

1) парковочные места на расстоянии от жилых зданий не менее 10 метров;

2) организация малых архитектурных форм, выдержанных в едином стиле согласно архитектурному облику (Дизайн коду) (оборудования для маломобильных групп населения, скамьи, урны, вазоны, детские игровые комплексы);

3) без барьерную пешеходную среду для маломобильных групп населения (пандусы , тактильные плитки);

4) использование покрытий дворовой территории в зависимости от назначения (асфальтовое покрытие, плиточное покрытие, резиновое покрытие детской или спортивной площадки);

5) обеспечение высокого уровня безопасности и комфортности территории (организация достаточного освещения дворов);

6) зоны отдыха и хозяйственные зоны.

32. Архитектурному освещению подлежат:

1) объекты особой исторической и архитектурной значимости: памятники истории, архитектуры, монументы, фонтаны и садово-паркового искусства, включая воссозданные, с учетом режимов охранных зон;

2) объекты особой общественной значимости: здания, предназначенные для осуществления городских функций и функций административных центров города;

3) культовые объекты, культурные центры, театры, кинотеатры, концертные залы, музеи и выставочные центры, вокзалы, аэропорт, подземные и наземные переходы, спортивные и гостиничные комплексы;

4) высотные здания, телевизионные и радиовышки, пешеходные и автомобильные мосты;

5) объекты особой значимости: общественные и жилые здания, расположенные на планировочных осях площадей, осях и изгибах радиальных и кольцевых магистралей и набережных рек города, магистралей, набережных и бульваров, на их пересечениях; производственные здания, инженерные сооружения (трубы, строительные краны, высокомачтовые осветительные установки), находящиеся вдоль основных автомагистралей.

33. Проектирование, строительство инженерных сетей и сооружений осуществляется с последующей передачей сетей на баланс соответствующих служб города.

Прокладку открытым способом допускается осуществлять путем строительства коммуникационных тоннелей, каналов.

34. Проектирование инженерных сетей осуществляется в пределах зон инженерных коридоров.

35. Проектирование и строительство инженерных сетей и автомобильных дорог необходимо осуществлять в пределах красных линий улиц, утверждаемых в градостроительной документации города (Генеральном плане, проектах детальной планировки и (или) проектах застройки), с обоснованием, при необходимости, в стесненных, горных, высоко-горных условиях или на охраняемых природных территориях параметров элементов плана, уклонов продольного профиля, параметров поперечного профиля улиц и дорог, включая тротуары и велодорожки, расчетом в зависимости от существующей скорости движения и габаритов расчетного автомобиля с разработкой мероприятий, обеспечивающих безопасность движения с расчетными скоростями.

36. Строительство, реконструкция и ремонт дорожных покрытий городских улиц и внутриквартальных территорий необходимо производить в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов Республики Казахстан.

37. При разработке проектов организации дорожного движения, строительства, реконструкции и ремонта дорог, а также при содержании и эксплуатации улично-дорожной сети города применять:

1) на улицах и дорогах с интенсивным движением транспорта, с количеством полос более двух в обоих направлениях, транспортных развязках, улицах с выделенной полосой для общественного транспорта долговечные разметочные материалы (

двухкомпонентный пластик холодного нанесения). Ширину продольных линий разметки предусматривать – 0,15 метров;

2) на остальных улицах города при количестве полос движения двух и менее в обоих направлениях, материал для дорожной разметки линий применяется в соответствии с результатами расчетов. Ширину продольных линий разметки предусматривать – 0,12 метров.

38. Не допускается проводить строительно-монтажные работы инженерных сетей по проектам строительства в период отопительного сезона:

1) реконструкции и капитальный ремонт дорог;

2) подземных инженерных коммуникаций;

3) опор контактной сети, освещения и линий электропередач, и другие работы, связанные с разрытием грунта или вскрытием дорожных покрытий в пределах красных линий улиц.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан