

Об утверждении правил формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Туркестана

Решение Туркестанского городского маслихата Туркестанской области от 18 апреля 2025 года № 29/134-VIII. Зарегистрировано в Департаменте юстиции Туркестанской области 18 апреля 2025 года № 6684-13

В соответствии с подпунктом 3) статьи 8 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Туркестана", Туркестанский городской маслихат РЕШИЛ:

1. Утвердить правила формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Туркестана согласно приложению к настоящему решению.

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

Председатель городского маслихата

Г. Сарсенбаев

"СОГЛАСОВАНО"

**"Министерство промышленности и
строительства Республики Казахстан"**

Приложение к решению
Туркестанского городского маслихата
от 18 апреля 2025 года №29/134-VIII

Правила формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Туркестана Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее – Закон) и Законом Республики Казахстан "Об особом статусе города Туркестана" и определяют порядок формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Туркестан 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 по утилизации 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) Дизайн-код - требования, направленные на формирование стилистически единого архитектурного облика населенных пунктов, комфортной и безопасной городской среды, в том числе касающиеся размещения элементов благоустройства, информационных конструкций (вывески, городская навигация), рекламных конструкций, нестационарных объектов (сезонные кафе, киоски) озеленения, освещения, фасадов, ограждений;

9) Генеральный план населенного пункта - градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, поселка, села либо другого поселения, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию их территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

10) территория населенного пункта - пространство в пределах установленной границы (черты) городского или сельского населенного пункта;

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

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 архитектурного облика и градостроительного планирования

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

1) обеспечение комплексной безопасности территории и ее защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

2) соблюдение нормативно-технических требований, действующих на территории Республики Казахстан, Генерального плана города, а также требований к строительству в зонах охраны и регулирования застройки города;

3) сохранение мавзолея Ходжи Ахмеда Ясави, формируя уникальный облик города;

4) обеспечение нормативной и естественной вентиляции, инсоляции и защиты территории города от среднего шума методами архитектуры и градостроительства;

5) компактное размещение функциональных зон с учетом требований шаговой доступности и взаимодействие с системой общественных центров, объектами социального и повседневного обеспечения, инженерной и транспортной инфраструктуры;

6) соблюдать градостроительный регламент на территории города.

5. К зонам особого градостроительного регулирования города Туркестан относятся территории, установленные Генеральным планом города, в том числе территории по

использованию земель, существующих объектов недвижимости на основе 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) особенности по плотности и коэффициенту застройки;
- 2) архитектурные решения фасадов зданий и сооружений;
- 3) строительство в охранной зоне памятников истории и культуры.

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

1) зона памятников истории и культуры международного значения, имеющих особое значение для всемирной истории и культуры:

Мавзолей Ходжи Ахмеда Ясави;

2) территория памятников истории и культуры республиканского значения, имеющих особое значение для истории и культуры Республики Казахстан:

Древний город Туркестан, город Культобе, подземная мечеть Кылуэт, подземная мечеть Аулие Кумшик ата, Шильдехана, мавзолей Тауке хана, мавзолей Рабия Султана Бегим, неизвестный Сагана, крепостная стена цитадели, восточная баня, мавзолей Есим хана, замковые ворота цитадели, мечеть Жума, мавзолей Алмас ана, мавзолей Алькожа ата, мечеть Жаудир ана - медресе, мечети-медресе Шамета Ишана, комплекс железнодорожной станции и здание штаба гарнизона;

3) территория памятников истории и культуры местного значения, имеющих особое значение для истории и культуры города Туркестан:

Мавзолей Бала би, здание горисполкома, детская спортивная школа, здание аптеки, казармы.

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 пределах территории памятников, имеющих особое значение для истории и культуры города Туркестан, в установленном законом порядке допускается проведение реставрационных работ и иных работ по реставрации или сохранению памятников, а также переоборудование жилых домов и (или) их первых этажей для объектов предпринимательской деятельности без возведения 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 в пределах зоны памятников истории и культуры республиканского значения и зоны памятников истории и культуры местного значения, а также нарушение масштабов архитектурного

решения в радиусе до 20 метров в пределах защитных зон памятников истории и культуры.

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.

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 условий:

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 количества мест в шаговой доступности в школах начального и среднего образования;

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

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

8) наличие придомовой территории, рассчитанной на одного жителя от 10 квадратных метров (с учетом площадей для хозяйственных и рекреационных нужд, парковочных мест, 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:

- 1) при застройке домами: 4-5 этажей не менее 12 метров;
- 2) при застройке домами: 6-12 этажей не менее 15 метров;
- 3) при застройке домами: 13-16 этажей не менее 24 метров;
- 4) 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).

19. 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 объемом первых этажей.

20. При осуществлении проектирования и строительства жилых и нежилых зданий на территории города за пределами зон особого градостроительного регулирования необходимо учитывать следующие условия:

1) размещать здания жилого и нежилого назначения на расстоянии не менее 6 метров от красных линий основных улиц города, не менее 3 метров от дорог местного значения;

2) обеспеченность территории строительством детских дошкольных учреждений шаговой доступности с учетом предполагаемой плотности расселения населения (места в дошкольных учреждениях дошкольного возраста не менее 100 мест в расчете на тысячу человек);

3) обеспеченность населения общеобразовательными учреждениями в шаговой доступности с учетом предполагаемой плотности расселения (не менее 180 мест на тысячу человек);

4) обеспеченность амбулаторно-поликлиническими учреждениями;

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

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

28. 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.

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

30. Размещение спутниковой антенны на фасаде многоэтажных жилых и общественных зданий не допускается.

31. Размещение объекта рекламы на фасаде здания без учета вывески коммерческих объектов не допускается.

32. На фасаде многоэтажных жилых и общественных зданий кондиционер должен быть установлен в специальную корзину (контейнер).

33. 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.

34. 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.

35. 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.

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

37. 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.

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

39. 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.

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