



Об утверждении Правил формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Астаны

Решение маслихата города Астаны от 27 августа 2024 года № 212/26-VIII. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Астаны 28 августа 2024 года № 1393-01.

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

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

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

*Председатель маслихата
города Астаны*

Е. Каналимов

Приложение
к решению маслихата
города Астаны
от 27 августа 2024 года
№ 212/26-VIII

Правила формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Астаны

Глава 1. Общие положения

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

2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) 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;

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

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

4) 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;

5) 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;

6) 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;

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

8) 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;

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

10) 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 поустутилизации объектов, выработавших свой ресурс;

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

12) 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;

13) архитектурный облик – это свод норм и 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.

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 процесса 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 необходимо:

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

2) компактное размещение и обеспечение соединения функциональных зон с системой общественных центров, объектами социального и повседневного обеспечения, инженерной и транспортной инфраструктурой с учетом требований шаговой доступности;

3) соблюдение на территории города нормативно-технических требований, генерального плана города;

4) осуществление проектирования общественных пространств, реконструкций улиц в соответствии с генеральным планом города;

5) осуществление развития города по принципу полицентричности, комплексной и компактной застройки.

5. К зонам особого градостроительного регулирования в городе Астане 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) особенности по плотности и коэффициенту застройки;

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

3) строительство в охранной зоне памятников истории и архитектуры;

4) архитектурные решения фасадов зданий и сооружений.

7. К зонам особого градостроительного регулирования относятся охранные зоны памятников истории и культуры.

8. В границах охранных зон памятников истории и культуры подлежат сохранению или восстановлению все градостроительные объекты и их характеристики, культурная ценность.

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

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

11. 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.

12. Плотность населения на территории города для застройки рассчитывается в порядке с 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, согласно СНиП РК 3.01-01Ас-2007 "Планировка и застройка города Астаны" таблицы 6.2, 6.3, 6.4, таблицы ПЗ.1.2, ПЗ.1.4, ПЗ.1.6, ПЗ.1.8.

13. 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.

14. Среднюю жилищную обеспеченность для расчета плотности, нового строительства на территории города применять не менее 15 квадратных метров на одного человека.

Плотность допускается увеличивать на 20 процентов при соблюдении следующих одновременных условий:

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

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

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

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

4) наличие транспортной доступности, подземных или многоуровневых паркингов;

5) наличие открытых зеленых зон на территориях в рамках нормативной обеспеченности в шаговой доступности;

6) наличие достаточной инженерной инфраструктуры, необходимой для строительства и устойчивого функционирования, введенного впоследствии в эксплуатацию объекта;

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

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

9) определение параметров целевого назначения коммерческих помещений в жилых домах на момент проектирования здания с подведением и обеспечением отдельных въездных путей, входов и соответствующей инфраструктуры согласно параметров целевого назначения.

Сноска. Пункт 14 с изменением, внесенным решением маслихата города Астаны от 14.02.2025 № 267/34-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

15. 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.

Либо минимальная величина разрывов (бытовые расстояния) между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий линейного типа должна быть с учетом инсоляции жилых помещений рассматриваемых к посадке объектов.

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

- 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.

Либо минимальная величина разрывов (бытовые расстояния) между короткими и длинными сторонами с учетом инсоляции и отступов от проектируемых объектов по обеим сторонам пожарных проездов.

17. Не допускается:

1) **исключен решением маслихата города Астаны от 14.02.2025 № 267/34-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);**

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

Сноска. Пункт 17 с изменением, внесенным решением маслихата города Астаны от 14.02.2025 № 267/34-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

18. 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 подъема грунтовых вод на отдельных участках.

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. 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.

21. 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 и архитектурно-планировочному заданию.

22. 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.

23. В целях сохранения внешнего архитектурного облика зданий, для визуальной доступности декоративно-художественных элементов и минимального нанесения материального ущерба фасадам, входные группы (входы) оборудуются навесами (козырьками) согласно проектной документации здания или архитектурному паспорту фасада.

24. 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.

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

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

27. Размещение кондиционеров на фасадах в корзинах, не нарушающих эстетику фасада и архитектурный облик здания предусмотренных выданным архитектурно-планировочным заданием. В случае отсутствия отведенных ниш, размещение кондиционеров осуществляется по решению Совета дома либо другого органа, уполномоченного принимать решения от собственников квартир в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях.

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. При формировании архитектурного облика и градостроительного планирования необходимо создать:

- 1) высокий уровень безопасности и комфортности территории (организация достаточного освещения дворов);
- 2) зоны отдыха и хозяйственные зоны;
- 3) использование покрытий дворовой территории в зависимости от назначения (асфальтовое покрытие, плиточное покрытие, комбинированное резиново-древесное покрытие для детских площадок);
- 4) малые архитектурные формы, выдержанные согласно архитектурному облику (дизайн-коду), оборудование для маломобильных групп населения, скамьи, урны, вазоны, детские игровые комплексы;
- 5) парковочные места на расстоянии от жилых зданий не менее 10 метров;
- 6) без барьерной пешеходной среды для маломобильных групп населения (пандусы, тактильные плитки и приподнятые пешеходные переходы).

31. Архитектурному освещению в обязательном порядке подлежат:

- 1) высотные здания, телевизионные и радиовышки, пешеходные и автомобильные мосты;
- 2) культовые объекты, культурные центры, театры, кинотеатры, концертные залы, музеи и выставочные центры, вокзалы, аэропорт, подземные и наземные переходы, спортивные и гостиничные комплексы;
- 3) объекты особой общественной значимости: здания, предназначенные для осуществления городских функций и функций административных центров города;
- 4) 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, высоко мачтовые осветительные установки), находящиеся вдоль основных автомагистралей;
- 5) объекты особой исторической и архитектурной значимости: памятники истории, архитектуры, монументы, фонтаны и садово-паркового искусства, включая воссозданные, с учетом режимов охранных зон.

Архитектурное освещение иных коммерческих объектов осуществляется на усмотрение субъектов предпринимательства.

32. Проектирование, строительство инженерных сетей и сооружений, в том числе выполненных за счет частных застройщиков осуществляется с последующей передачей сетей на баланс соответствующих служб города для обеспечения последующего содержания и бесперебойной работы.

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

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

34. 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, на охраняемых природных территориях параметров элементов плана, уклонов продольного профиля, параметров поперечного профиля улиц и дорог, включая тротуары и велодорожки, с расчетом в зависимости от скорости движения и габаритов автомобиля, с разработкой мероприятий, обеспечивающих безопасность движения.

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

36. 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.

37. Не допускается проводить строительные-монтажные работы инженерных сетей, реконструкцию и капитальный ремонт дорог по проектам строительства в период отопительного сезона, за исключением случаев возникновения аварийных ситуаций, требующих проведения ремонта и восстановления инженерных сетей.

38. Данные Правила не распространяются на объекты, возведенные, построенные, установленные и должным образом согласованные до введения в действия Правил.