

Об утверждении Правил застройки территории города Алматы

Решение внеочередной XXVI сессии маслихата города Алматы VIII созыва от 25 декабря 2024 года № 193. Зарегистрировано в Департаменте юстиции города Алматы 17 января 2025 года № 1797-02

Примечание ИЗПИ!

Вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования в соответствии с п. 2 настоящего решения.

В соответствии с подпунктом 19) статьи 3 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы", маслихат города Алматы РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила застройки территории города Алматы согласно приложению к настоящему решению.
2. Настоящее решение вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель маслихата города Алматы

М. Отыншиев

Приложение к решению
маслихата города Алматы
от 25 декабря 2024 года № 193

Правила застройки территории города Алматы

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Правила застройки территории города Алматы (далее Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 19) статьи 3 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы", Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" (далее – Закон), а также иными нормативными правовыми актами и определяют порядок застройки территории города Алматы.

2. Настоящие Правила применяются местным исполнительным органом, поставщиками услуг по инженерному и коммунальному обеспечению, органами контроля и надзора в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности независимо от форм собственности на объекты застройки и (или) реконструкции, включая сети инженерной инфраструктуры, а также собственниками объектов недвижимости, в том числе при разработке градостроительной документации.

3. Физические и юридические лица осуществляют застройку на территории города Алматы в соответствии с настоящими Правилами.

4. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

универсальный дизайн – дизайн (проект) предметов, обстановок, программ и услуг, призванный сделать их в максимально возможной степени пригодными к пользованию для всех людей без необходимости адаптации или специального дизайна. Универсальный дизайн не исключает ассистивные (специализированные) устройства для лиц с инвалидностью, где это необходимо;

исходные материалы – материалы, необходимые для разработки проектов строительства и реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий;

единый архитектурный стиль – совокупность единых признаков, используемых в строительстве, характерная для определенного района застройки территории, в том числе индивидуальной застройки. Основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы. Для района индивидуальной застройки основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы, ограждения, тип кровли и расположение хозяйственно-бытовых построек на территории участка;

уникальный номер объекта (далее - УНО) – идентификационный восемнадцатизначный номер, формируемый в системе государственного градостроительного кадастра для сбора информации (сведений) об объекте строительства от получения исходных материалов на разработку проектов строительства, реконструкцию (перепланировку и переоборудование) до приемки в эксплуатацию, с целью мониторинга объекта;

паспортизация объектов – это технология работы по учету и оценке состояния доступности объектов и пожарной, сейсмической безопасности (предусматривает занесение данных в паспорт доступности объекта социальной инфраструктуры);

мастер-план – концепция градостроительного развития территории, предусматривающую применение гибких сценариев для достижения устойчивого развития, охватывающую различные уровни масштаба и учитывающую интересы всех заинтересованных сторон, включая местные исполнительные органы, представителей бизнеса и городские сообщества;

эксплуатирующая организация – организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газоснабжение и теплоснабжение, связь), зданий и сооружений (коммунальные службы, кооперативы собственников квартир, объединение собственников имущества, жилой комплекс и все виды потребительских кооперативов, управляющих общедомовым имуществом);

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;

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

градостроительный совет – консультативно-совещательный орган созданный в целях повышения эффективности и принятия решений при проведении государственной архитектурной, градостроительной и строительной политики на территории города Алматы;

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

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;

строительная площадка – территория, используемая для размещения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ;

застройщик (заказчик) – физическое или юридическое лицо, уполномоченное инвестором (либо само являющееся инвестором) осуществлять реализацию проекта по строительству предприятий, зданий, сооружений для собственных или государственных нужд либо в коммерческих целях;

линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов, иных элементов в планировочной структуре населенных пунктов от улиц (проездов, площадей). Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки;

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

нестационарный торговый объект – временное сооружение или временная конструкция, непрочно связанные с землей вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе автоматизированное устройство или транспортное средство;

технический проект – вид предпроектной документации, разрабатываемый в целях проведения реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений (отдельных частей) существующих зданий (сооружений);

нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума;

урбанизация – процесс роста городов и увеличения доли городского населения по сравнению с сельским, а также распространения городского образа жизни;

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.

Глава 2. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА АЛМАТЫ

5. Застройка представляет собой совокупность мероприятий, включающих строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта, консервации и постутилизации) объектов, инженерную подготовку территории, благоустройство, а также выполнение градостроительных, предпроектных и проектных процедур.

Строительство без утвержденной проектной (проектно-сметной) документации не допускается, если иное не предусмотрено Законом.

6. Застройка территорий города Алматы осуществляется на основании утвержденных градостроительных проектов. Основным градостроительным проектом, определяющим комплексное планирование развития города, является утвержденный генеральный план города Алматы и разработанный на его основе проекты детальной планировки.

7. Застройка территории осуществляется на основе стратегического подхода, предусматривающего подготовку мастер-плана, направленного на обеспечение принятия стратегически значимых решений, разработку детализированных планов территориального развития и создание условий для привлечения инвестиций.

8. В целях формирования актуальной информации о состоянии застройки территории города структурным подразделением акимата, осуществляющим функции в сфере архитектуры и градостроительства ведется дежурный топографический план (инженерные сети и коммуникации, топографические изыскания, здания и сооружения), обновление и изменение которого осуществляется на постоянной основе.

Информация и (или) сведения из дежурного топографического плана вносятся в автоматизированную информационную систему Государственного градостроительного кадастра в соответствии с Правилами ведения и предоставления информации и (или) сведений из государственного градостроительного кадастра Республики Казахстан, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 244 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 11111) и представляются по запросу физических и юридических лиц на бумажных или электронных носителях, либо обеспечивается доступ к дежурному топографическому плану посредством Интернет-портала.

9. В соответствии с установленными государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, территории садоводческих и дачных товариществ размещаются с учетом перспективного развития города за пределами резервных территорий и санитарно-защитных зон соседствующих предприятий, на расстоянии доступности на общественном транспорте, а также в соответствии с градостроительными проектами.

10. Допустимые параметры жилых зданий, расположенных южнее проспекта Абая, севернее проспекта Аль-Фараби, восточнее улицы Яссауи, западнее Восточной объездной дороги (ВОАД) определить не более 9 этажей с максимальной высотой не более тридцати пяти метров до верха парапета от средней планировочной отметки земли. При этом, параметры жилых зданий применять не ниже 3 класса комфортности.

11. Параметры многофункциональных зданий выше 9 этажей, планируемые южнее проспекта Абая, севернее проспекта Аль-Фараби, восточнее улицы Яссауи, западнее Восточной объездной дороги (ВОАД), допускаются при условии архитектурно-градостроительного обоснования их общественной значимости, обеспечения устойчивости проектных решений, включая применение энергоэффективных, ресурсосберегающих и сейсмоизолирующих технологий, а также при условии минимизации негативного воздействия на окружающую среду. Площадь жилой части многофункционального здания не должны превышать 30 % от общей

площади здания и (или) комплекса и соответствовать требованиям Строительных норм Республики Казахстан СН РК 3.02-09-2023 "Многофункциональные здания и комплексы".

12. Параметры зданий, расположенных южнее Восточной обьездной дороги (ВОАД), проспекта Аль-Фараби, улица Саина, улица Жандосова, (от улицы Саина до границы города), определить не более трех этажей плюс цокольный этаж без учета пожарного выхода на кровлю площадью не более 10 квадратных метров для всех видов застройки с максимальной высотой не более двенадцати метров до верха парапета (конька кровли) от средней планировочной отметки земли участка под зданиями, за исключением строительства объектов здравоохранения, образования, культуры и культовых, но не более 25 метров.

В указанном квадрате не допускается сегментация земельных участков с целевым назначением для сельскохозяйственного использования, строительство зданий в полосе горных прилавков, в том числе на площадках с крутизной склона 15 градусов и более.

Крутизна склона, данные о рельефе и грунте земельного участка расположенного южнее Восточной обьездной дороги (ВОАД), проспекта Аль-Фараби, улица Саина, улица Жандосова, (от улицы Саина до границы города), определяются геодезической съемкой.

Вышеуказанные нормы не распространяются на перепланировку (переоборудование, перепрофилирование) реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт жилых домов всех типов и объектов предпринимательской деятельности, осуществляемых в пределах существующих параметров.

13. Проектирование и строительство в историческом центре (территория в границах южнее проспекта Райымбек батыра, западнее ВОАД, севернее проспекта Аль-Фараби восточнее улица Розыбакиева города Алматы) осуществляется с учетом принципа сохранения исторически сложившейся городской среды и не допускается уплотняющая (точечная) застройка включая размещение объектов капитального строительства в сложившейся жилой застройке, создающих дополнительную нагрузку на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, за исключением объектов предусмотренных градостроительным проектом и подземных паркингов с условием восстановления снесенных площадок.

14. Для обеспечения условий устойчивого развития территории, формирования качественной и комфортной среды на территории города применяется норма плотности, предусмотренные Правилами формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы, утвержденными решением маслихата города Алматы от 31 мая 2021 года № 49 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 22946) и другими действующими строительными нормами.

15. Проектирование, строительство и развитие городской среды, а также строительство и реконструкция промышленных и иных объектов в пределах приаэродромной территории проводится с соблюдением требований безопасности полетов с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье людей и деятельность физических и юридических лиц, а также с учетом требований предусмотренных Правилами выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года № 504.

16. Строительство объектов в тектонических разломах допускается только при наличии специальных технических условий (далее по тексту – СТУ) выдаваемых на конкретный объект и содержащие сведения по объемно-планировочному и принципиальному конструктивному решению.

17. Использование земельных участков отведенных под строительство объектов физическими или юридическими лицами на территории города Алматы для застройки (включая прокладку коммуникаций, инженерную подготовку территории, благоустройство, озеленение и другие виды обустройства участка) может осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

18. При делении земельных участков или изменении их границ и параметров необходимо соблюдать красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов. В случае деления объектов недвижимости обеспечиваются условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

19. Разрешенные виды функционального использования территорий, условно разрешенные виды функционального использования территорий, неосновные и сопутствующие виды функционального использования территории предусматривается градостроительным регламентом города Алматы.

20. Реконструкция (переоборудования, перепланировка, изменение облика, пристройка, надстройка) и ремонтные работы объектов историко-культурного наследия на территории города Алматы осуществляются на основании лицензии на осуществление научно-реставрационных работ на памятниках истории и культуры, выдаваемой уполномоченным органом по охране и использованию объектов историко-культурного наследия по согласованию со структурным подразделением акимата, осуществляющее функции в сфере культуры, архитектуры и градостроительства, для обеспечения сохранности, возрождения, воссоздания исторического, архитектурно-художественного облика объектов историко-культурного наследия.

21. Снос зданий и сооружений (постутилизация) историко-культурного наследия на территории города Алматы не допускается.

22. Застройка территории должна осуществляться с учетом утвержденных программ и планов развития транспортной системы города Алматы.

23. Застройка территорий не должна ухудшать качество работы городского транспорта, приводить к увеличению транспортных проблем и снижать безопасность дорожного движения. Допускается застройка, увеличивающая нагрузку на транспортную инфраструктуру города, только при условии одновременного проведения компенсационных мероприятий.

24. Оценка воздействия планируемой застройки на дорожно-транспортную инфраструктуру осуществляется ответственным исполнительным органом города Алматы в сфере транспорта и уполномоченным учреждением по организации и управлению дорожной и транспортной инфраструктурой.

25. В целях сохранения природного фонда и рекреационных зон на территории города Алматы не допускается:

1) изменение природного ландшафта для целей увеличения площади строительства путем засыпки предгорных оврагов и сезонных каптажей, ручьев;

2) подрезка и (или) срезка горных прилавков для целей капитального строительства жилых зданий путем извлечения чернозема и других природных материалов;

3) не допускается уплотняющая (точечная) застройка включая размещение объектов капитального строительства в сложившейся жилой застройке, создающих дополнительную нагрузку на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, за исключением объектов, предусмотренных градостроительным проектом и подземных паркингов с условием восстановления снесенных площадок;

4) размещение капитальных сооружений на землях общего пользования, общественных пространствах, парках, скверах, городских площадях, за исключением объектов дорожно-транспортной инфраструктуры в том числе паркингов и (или) инженерных коммуникаций (сооружений), фонтанов, арычной системы, малых архитектурных форм и других объектов благоустройства.

26. При осуществлении градостроительного планирования развития и застройки территории города не допускается размещение новых селитебных территорий в пределах зон, в которых не обеспечивается соблюдение экологических нормативов качества, направленных на охрану здоровья человека.

27. Необходимо использовать строительные материалы имеющие сертификат соответствия или декларации о соответствии согласно требованиям предусмотренные Техническим регламентом "О безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий", утвержденным приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 9 июня 2023 года № 435, и соответствующий действующим стандартам системы экологического менеджмента. Строительные материалы и изделия применяются в конструкциях с учетом исключения

выделения ими в помещения вредных веществ в количестве, создающем угрозу здоровью человека и представляющих радиационную и химическую опасность для здоровья человека.

28. Электронный дежурный топографический план города предназначен для фиксации существующего состояния территории, зданий и сооружений, последовательности и мониторинга реализационных мероприятий Генерального плана города Алматы, планируемых, реализуемых проектов строительства, предоставления государственных услуг, координации и обеспечения взаимодействия всех служб города, осуществления инвестиционной и предпроектной деятельности застройщика (заказчика), осуществления эксплуатационных мероприятий предусмотренных действующим законодательством.

29. Регистрация объектов недвижимости и сооружений осуществляется при наличии исполнительной топографической съемки, с указанием технических данных и принадлежности (эксплуатирующего лица), оформлением электронного технического паспорта на здание.

Глава 3. ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ И ПРОЕКТИРОВАНИЕ

30. Проектирование и строительство в зонах (районах) повышенной сейсмической опасности осуществляется с учетом требований свода правил Республики Казахстан СП РК 2.03-31-2020 "Застройка территории города Алматы с учетом сейсмического микрозонирования" и государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, регулирующих указанные вопросы.

Проектирование и строительство объектов на тектонических разломах выше 12 этажей допускается только при наличии СТУ и на основании рекомендательного решения Градостроительного совета города Алматы.

31. Проектирование и строительство объектов в городской среде осуществляется в соответствии действующими нормативно-техническими требованиями, включая соблюдение принципов универсального дизайна, направленных на создание доступной, удобной и безопасной среды для маломобильных групп населения.

32. Реализация проектов по строительству осуществляется на основании соответствующего права на земельный участок и следующими этапами:

1) получение исходных материалов для разработки проектов строительства (кроме случаев выдачи исходных материалов вместе с земельным участком для строительства);

2) разработка и согласование эскиза (эскизного проекта);

3) разработка проектно-сметной документации (далее - проектирование) и проведение комплексной вневедомственной экспертизы проектов строительства (далее – экспертиза);

4) уведомление органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор о начале производства строительно-монтажных работ, осуществление строительно-монтажных работ;

5) приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

33. Реализация проектов по реконструкции (перепланировке, переоборудованию) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования, осуществляется следующими этапами:

1) получение исходных материалов для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий;

2) проектирование и экспертиза проектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования);

3) уведомление структурного подразделения акимата, осуществляющее функции государственного архитектурно-строительного контроля и надзора о начале производства строительно-монтажных работ и осуществление строительно-монтажных работ;

4) приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

Реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, не связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования (в рамках одного функционального назначения) осуществляется на основании технического проекта, разработанного в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства и выполненного лицами, имеющими лицензию. Получение решения структурного подразделения акимата, осуществляющего функции в сфере архитектуры и градостроительства, проектирование и экспертиза проекта не требуется. При вводе в эксплуатацию объекта технический проект прилагается к акту приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно.

34. Не допускается возведение пристройки площадью более 50% от площади застройки существующего объекта, за исключением объектов социального и культурного назначения. Если площадь пристройки превышает 50% от площади застройки существующего объекта, ее строительство допускается только в виде отдельно стоящего здания.

35. Исходные материалы для разработки проектов строительства включают:

1) архитектурно-планировочное задание (далее – АПЗ);

2) технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения (далее – технические условия);

3) поперечные профили дорог и улиц;

4) вертикальные планировочные отметки;

5) выкопировку из проекта детальной планировки;

6) схемы трасс наружных инженерных сетей.

36. Исходные материалы для реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования включают:

1) решение структурного подразделения акимата, осуществляющего функции в сфере архитектуры и градостроительства о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих (наружных) конструкций, инженерных систем и оборудования;

2) АПЗ;

3) технические условия (при подаче заявителем опросного листа для технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения (далее – опросный лист));

4) схемы трасс наружных инженерных сетей (при подаче заявителем опросного листа).

37. Выдача технических условий на подключение к проектируемым инженерным сетям не допускается.

Вне зависимости от форм собственности (в том числе частные балансодержатели инженерных сетей) поставщики соответствующих услуг предоставляют технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения через единый портал, за исключением объектов имеющие сведения, раскрывающие схемы объектов стратегического и оборонного значения.

38. В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства. В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

Решение структурного подразделения акимата, осуществляющего функции в сфере архитектуры и градостроительства на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) действует до введения объекта в эксплуатацию.

39. Разработка проектной (проектно-сметной) документации осуществляется в соответствии с выданным заказчиком заданием на проектирование с учетом основных требований АПЗ, а также согласно требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

40. По проектам реконструкции (переоборудования, перепланировки), за исключением случаев, когда не затрагиваются несущие и ограждающие (наружные)

конструкции, инженерные системы и оборудование, разрабатывается проектная (проектно-сметная) документация, которая подлежит обязательной экспертизе.

В указанных случаях строительно-монтажные работы по реализации проекта осуществляются только после получения положительного заключения экспертизы.

41. Перед разработкой проектной (проектно-сметной) документации на реконструкцию (переоборудование, перепланировку) заказчик с привлечением аттестованных экспертов осуществляет техническое обследование физического состояния, надежности и устойчивости конструкций существующего помещения, здания или сооружения.

42. Проекты строительства дорог согласовываются с уполномоченным органом по обеспечению безопасности дорожного движения в порядке, определенном Правилами согласования и утверждения нормативной, проектной и технической документации на проектирование, строительство, ремонт, содержание дорог и управление ими в части обеспечения безопасности дорожного движения, утвержденными приказом Министра внутренних дел Республики Казахстан от 12 марта 2015 года № 208 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10690).

43. Экспертиза разработанной проектной (проектно-сметной) документации проводится в соответствии с Главой 9-1 Закона и Правилами проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенных для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года № 299 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10722).

44. При проектировании многоквартирных жилых домов на магистральных улицах (улицы городского и межрайонных значений) необходимо организовывать параллельные дублирующие проезды для снятия нагрузок на существующую улицу, для временной остановки гостевых автомобилей, для организации служебного проезда по обслуживанию планируемых объектов и для организации удобных подъездных путей по предотвращению чрезвычайных ситуаций.

45. При проектировании комплексов жилых многоквартирных домов следует максимально использовать подземное пространство для размещения автопаркингов, гаражей и сооружений инженерного оборудования с устройством на поверхности детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований.

46. При проектировании и строительстве жилых комплексов не допускается использование прилегающих территорий, находящихся в государственной

собственности, для целей обслуживания (включая размещение контейнеров для твердых бытовых отходов) и благоустройства (увеличение площади озеленения, размещение игровых и спортивных площадок) данных жилых комплексов.

47. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан, строительным нормам и настоящим Правилам.

Глава 4. СТРОИТЕЛЬСТВО

Параграф 1. Основные требования к процессу строительства

48. В структурно-планировочном отношении жилые территории города Алматы представляют собой группы жилых зданий, жилые кварталы, микрорайоны, жилые районы и сформированные микрорайоны как сложившиеся жилые образования. Квартал является основной единицей городской структуры, общей площадью не более 5 гектаров, включающей жилую застройку, а также объекты общественного и социально-культурного назначения, при этом его территория не подлежит разделению улицами.

49. Новое жилищное строительство направлено на создание жилой среды в рамках градостроительных комплексов, которые обеспечивают комфортные условия для проживания. Это включает в себя доступность инфраструктуры в шаговой доступности, радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, расположенными в жилой застройке принимается согласно нормам предусмотренным в своде правил Республики Казахстан СП РК 3.01-101-2013* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов".

50. Заказчик (застройщик) осуществляет свою деятельность по строительству объектов в соответствии с Правилами организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика), утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 марта 2015 года № 229 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10795), а также согласно требованиям предусмотренным настоящими Правилами.

51. Строительство технически несложных объектов третьего уровня ответственности и реконструкция индивидуальных жилых домов не выше двух этажей, не требующая отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не превышающая двух этажей после реконструкции осуществляется по эскизу (эскизному проекту).

52. Проектирование и строительство на территории города Алматы автопаркингов, гаражей и автостоянок осуществляется на основании градостроительных проектов,

градостроительного регламента и настоящими Правилами с соблюдением строительных норм и свода правил, экологических, санитарных и противопожарных требований.

53. Нормативные требования по устройству городского пространства: дорог, перекрестков, пешеходных и велосипедных дорожек, велосипедных парковок устанавливается Национальным стандартом "Организация улично-дорожного пространства в условиях города Алматы".

54. Порядок предоставления исходных материалов для разработки проектов строительства и реконструкции (перепланировки, переоборудования) и оказания государственной услуги "Предоставление исходных материалов при разработке проектов строительства и реконструкции (перепланировки и переоборудования)" осуществляется в порядке определенном Параграфом 2 Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №12684) (далее – Правила организации застройки).

55. Порядок согласования эскиза (эскизного проекта) на строительство и оказания государственной услуги "Согласование эскиза (эскизного проекта)" осуществляется в порядке, определенном Параграфом 3 Правил организации застройки.

56. Эскиз (эскизный проект) должен соответствовать составу и содержанию, изложенному в приложении 3 к Правилам организации застройки, комплексу требований к назначению, основным параметрам, размещению объекта на конкретном земельном участке и цветовому решению в соответствии с архитектурно-художественной колористикой застройки улиц, кварталов и жилых массивов, требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также соответствовать параметрам доступности действующих нормативно технических норм для маломобильных групп населения включая принципы универсального дизайна.

57. Эскизный проект объекта строительства необходимо проектировать в соответствии требованиям государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, также требованиями предусмотренными Правилами формирования архитектурного облика и градостроительного планирования города Алматы, утвержденными решением маслихата города Алматы от 31 мая 2021 года № 49 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 22946), и Дизайн-кодом города Алматы, утвержденного решением маслихата города Алматы от 29 декабря 2023 года № 82 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 1751).

Параграф 2. Приемка объектов строительства в эксплуатацию

58. Приемка построенных объектов регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан и Законом.

59. Порядок ведения и учета актов приемки объекта регламентируется статьей 75-1 Закона.

При этом в отношении объектов, принимаемых в эксплуатацию собственником самостоятельно:

1) Государственная корпорация в течение одного дня с момента получения от заявителя утвержденного акта приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно с приложением исполнительной геодезической съемки фактического положения инженерных сетей и (или) зданий (сооружений) направляет в структурное подразделение акимата, осуществляющее функции в сфере архитектуры и градостроительства по месту нахождения объекта, утвержденный акт приемки объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно;

Исполнительная геодезическая съемка фактического положения инженерных сетей и/или зданий (сооружений) прилагается для всех объектов строительства за исключением объектов, указанных в подпунктах 4), 11), 13), 16), 17), 19) пункта 2 статьи 60 Закона.

2) для индивидуальных жилых домов, расположенных южнее Восточной объездной дороги (ВОАД), проспекта Аль-Фараби, улица Саина, улица Жандосова, (от улицы Саина до границы города), прилагается техническое обследование объекта на сейсмостойкость;

3) структурное подразделение акимата, осуществляющее функции в сфере архитектуры и градостроительства в течении одного рабочего дня проводит сверку на соблюдение собственником процедур, определенной настоящим Правилам, и производит учет акта приемки в эксплуатацию в информационной системе государственного градостроительного кадастра.

При выявлении нарушений в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации письменно информируют об этом регистрирующий орган;

4) в случае отсутствия нарушений в течение одного рабочего дня с момента получения документов от Государственной корпорации письменно информируют об этом регистрирующий орган.

60. Присвоение УНО осуществляется в автоматическом режиме посредством автоматизированной информационной системы государственного градостроительного кадастра на этапе предоставления государственной услуги "Предоставление исходных материалов при разработке проектов строительства и реконструкции (перепланировки и переоборудования)", государственной услуги "Согласование эскиза (эскизного проекта)", приемки объектов строительства в эксплуатацию.

61. Приемка в эксплуатацию технологически сложных объектов производится при полной готовности объекта.

62. Полная готовность построенных объектов (комплексов) означает состояние построенных объектов (комплексов), в которых в соответствии с утвержденным проектом установлена входная дверь и оконные блоки (заполнение), завершены внутренние отделочные работы, стены и потолки оштукатурены и выравнены (без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ), выполнена стяжка под укладку напольного покрытия (без устройства чистых полов), предусмотрена разводка электрокабелей и проводов, установлены внутриквартирные распределяющие автоматы (без электротехнических приборов бытового назначения, газовых или электрических кухонных плит), проведены водопроводные и канализационные трубы с запорной арматурой и заглушками до места установки приборов (без установки санитарно-технического оборудования и приборов), установлены приборы учета потребления коммунальных услуг (общедомовые и индивидуальные), отопительные приборы и подоконные доски, выполнены работы в объемах превышающих перечисленное, если это предусмотрено договором, а также произведено подключение объекта к источникам инженерного и коммунального обеспечения, выполнены работы по благоустройству и озеленению территории, отведенной под строительство объекта.

Полная готовность жилых объектов, построенных с участием государственных инвестиций означает состояние построенных объектов, в которых завершены внутренние отделочные (облицовочные, малярные, обойные) работы, обустроены чистые полы, установлены санитарно-техническое оборудование и приборы, электротехнические приборы бытового назначения, газовые или электрические кухонные плиты, приборы учета потребления коммунальных услуг (общедомовые и индивидуальные), внутриквартирные дверные блоки, произведено подключение объекта к источникам инженерного и коммунального обеспечения, выполнены работы по благоустройству и озеленению территории, отведенной под строительство объекта.

63. В целях обеспечения контроля за соблюдением требований сейсмической безопасности и мероприятий по эвакуации при вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Заказчиком и/или Застройщиком передается вся документация (в том числе предпроектная, проектная и исполнительная документация) структурному подразделению акимата, осуществляющую соответствующую функцию в сфере жилищных отношений для дальнейшей передачи вновь образованному объединению собственников имущества.

64. В случае приемки объекта в эксплуатацию с нарушениями и строительными недоделками участники приемки объекта в эксплуатацию несут ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

65. Участники сдачи и приемки в эксплуатацию построенных объектов, включая заказчиков (инвесторов, застройщиков), лицо, осуществляющее авторское

сопровождение, ответственных исполнителей подряда на изыскательские, проектные, строительно-монтажные работы, технический надзор, изготовителей и поставщиков строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также службы оперативного надзора за ходом строительства и монтажа оборудования, представитель государственного органа архитектурно-строительного контроля и другие участники несут установленную законами Республики Казахстан ответственность за угрозу жизни или здоровью граждан, а также ущерб (вред) государственным, общественным или частным интересам, нанесенный вследствие допущенных нарушений либо отклонений от обязательных нормативных требований (условий, ограничений), в том числе за несоблюдение требований по обеспечению доступности объектов для маломобильных групп населения.

При этом, организации осуществляющие лицензируемые виды деятельности в сфере, архитектуры и строительства, также в сфере земельных отношений несут ответственность, установленную законодательством Республики Казахстан.

Параграф 3. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

66. На территории города Алматы не допускается:

1) строительство зданий и сооружений различного назначения, построенных на земельных участках, не отведенных для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан или построенных с отклонением от проектов, а также построенных без получения на это необходимых разрешений;

2) в целях обеспечения безопасности обязательным условием осуществления проектно-изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ является наличие соответствующих документов, подтверждающих право на производство работ в сейсмически опасных районах, у лиц, ответственных за проектирование и производство работ.

67. Физические и юридические лица на территории города Алматы:

1) осуществляют застройку в соответствии с законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами;

2) не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории и культуры, памятники природы, городские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) передают необходимую проектно-сметную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы соответствующим государственным органам и организациям в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

4) соблюдают требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

68. Самовольное строительство объектов различного назначения на территории города не допускается.

69. При эксплуатации объектов не допускается: создание неудобств и препятствий для движения пешеходов, велосипедистов и транспорта по транспортным коммуникациям, расположенным в границах красных линий, нарушение архитектурного облика улиц, кварталов и архитектурного стиля здания, сооружения, за исключением случаев, когда мероприятием по капитальному ремонту и реконструкции здания или сооружения предусматривается комплексное оформление фасада в едином стиле с применением идентичных строительных материалов, размещение на фасадах многоквартирных жилых и общественных зданий спутниковых и эфирных приемных устройств для приема спутникового или эфирного сигнала операторов связи и (или) телерадиовещания, не имеющих лицензию на распространение телерадиоканалов на территории Республики Казахстан, переоборудование подвальных, цокольных помещений, а также паркингов в многоквартирных жилых домов.

70. В целях недопущения незаконного строительства мониторинг строящихся объектов и комплексов проводят аппараты акимов соответствующих районов города Алматы.