

Методические указания по разработке проектов планировки частей городов и других населенных пунктов

Содержание

Введение

1 Область применения

2 Нормативные ссылки

3 Термины и определения

4 Основные методические указания

Общие положения

Основные условия разработки проекта детальной планировки

5 Методические указания по градостроительному планированию отдельных частей городов и населенных пунктов

Основные виды работ

Требования к заданию на проектирование

Исходная документация для разработки проектов детальной планировки

Специальные мероприятия для маломобильных групп населения

Основные противопожарные требования

Требования к основным технико-экономическим показателям

6 Требования к составу, содержанию и оформлению проектов детальной планировки

Общие требования

Схема расположения проектируемой территории

Опорный план

План градостроительного зонирования территории

Эскиз застройки

Схема общественного обслуживания

Схема организации улично-дорожной сети и транспорта

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

Схема благоустройства и озеленения территории

Схема инженерного обеспечения

Разбивочный план красных линий

Поперечные профили улиц

Схема градостроительных регламентов

Схема охраны окружающей

7 Согласование, экспертиза и утверждение проектов детальной планировки

Приложение 1 (обязательное) Термины и определения

Приложение 2 (рекомендуемое) Рекомендуемая структура и содержание задания на проектирование для разработки проектов детальной планировки

Приложение 3 (рекомендуемое) Градостроительные регламенты территории проекта детальной планировки, (установленные проектом для обоснования и согласования)

Приложение 4 (справочное) Варианты решения планов участка автокафе

Приложение 5 (обязательное) Условные обозначения красных и других линий градостроительного регулирования

Приложение 6 (справочное) Разбивочный план красных линий (пример)

Приложение 7 Рекомендуемые поперечные профили улиц

Приложение 8 (справочное) Желтые линии

Библиография

Введение

Настоящий государственный нормативный документ разработан на основании бюджетной программы 014 «Совершенствование нормативно-технических документов в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на 2008 г.» и предназначен для системного государственного регулирования и методологического обеспечения градостроительной деятельности при разработке проектов детальной планировки.

В настоящем нормативном документе описаны этапы работ и способы их выполнения при проектировании частей городов и других населенных пунктов на стадии проектов детальной планировки генеральных планов городов и других населенных пунктов в соответствии с разделом 12 **СНиП РК 3.01-07-2007***, а также порядок разработки, согласования и утверждения проектов детальной планировки.

Актуальность данного нормативного документа вызвана отсутствием опробованных подходов к детальному планированию территорий, являющемуся в каждом отдельном случае индивидуальным, в рамках градостроительных регламентов и требований, описание которых приводится в настоящем нормативе в виде инструктивно-методических указаний.

Необходимость создания нормативного документа обусловлена также требованием оказания методической помощи разработчикам проектов детальной планировки в условиях возрастания интенсивности использования территорий, завышения плотности застройки, увеличения плотности населения кварталов.

При разработке настоящего нормативного документа проанализированы законодательные градостроительные нормативы и регламенты, действующие на территории Республики Казахстан и зарубежных государств, а также другая архитектурная, градостроительная и строительная информация.

1 Область применения

1.1 Настоящий государственный нормативный документ (далее - нормативный документ) устанавливает правила разработки проектов планировки отдельных частей городов и других населенных пунктов (далее - проекты детальной планировки), а также порядок их согласования, экспертизы и утверждения.

1.2 Требования нормативного документа подлежат применению разработчиками и заказчиками градостроительных проектов, уполномоченными государственными, местными представительными и исполнительными органами, осуществляющими в пределах возложенных полномочий регулирование, контроль и надзор за разработкой, согласованием, утверждением и реализацией градостроительных проектов.

2 Нормативные ссылки

Для применения настоящего свода правил необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

СНиП РК 3.01-01-2008 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов.

СНиП РК 3.01-07-2007* Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов в Республике Казахстан.

СНиП РК 1.02-18-2004 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.

СНиП РК 2.02-05-2002* Пожарная безопасность зданий и сооружений.

РДС РК 3.01-01-2002 Порядок и правила разработки, согласования и утверждения планов градостроительного зонирования.

РДС РК 3.01-05-2001 Градостроительство. Планировка и застройка населенных мест с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения.

РДС РК 3.01-06-2002 Методика комплексной градостроительной оценки территории с использованием базы данных государственного градостроительного кадастра.

СП РК 3.06-31-2005 Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам.

МСН 3.02-05-2003 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

3 Термины и определения

В настоящем нормативном документе применены термины, определения которых приведены в **Законе** «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», **СНиП РК 3.01-07-2007***, а также дополнительные термины с их определениями в соответствии с **приложением 1**.

4 Основные методические указания

Общие положения

4.1 В системе градостроительного проектирования городов и других населенных пунктов проект детальной планировки, как правило, является промежуточной стадией между генеральным планом и проектом застройки.

4.2 Проект детальной планировки разрабатывается на отдельные крупные части или функциональные: зоны города или иного населенного пункта (далее - отдельные части населенных пунктов).

Для населенных пунктов с численностью населения до 50 тысяч жителей проект детальной планировки, как правило, разрабатывается на всю территорию и совмещается с генеральным планом населенного пункта.

При проектировании отдельных частей населенных пунктов могут быть использованы резервные территории; примыкающие к ним за пределами населенного пункта, в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [4].

4.3 В проектах детальной планировки планирование развития территорий отдельных частей населенных пунктов осуществляется комплексно, при этом устанавливаются:

- основные направления планировочной организации территории с уточнением функционально-градостроительного зонирования;
- красные линии и линии регулирования застройки, другие градостроительные ограничения, включая сервитута и участки особого градостроительного регулирования;
- территории, резервируемые под размещение объектов социального, культурного и коммунального обслуживания населения;
- границы раздела территорий, относящихся к разным формам собственности, по принципам целевого назначения, интенсивности освоения, характеристике застройки и другим признакам разделения;
- мероприятия по урегулированию границ и размещению объектов застройки по существующим и ранее запроектированным участкам в соответствии с требованиями законодательства, правил застройки, градостроительных, противопожарных, санитарных, экологических и др. норм и правил;
- организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания; поперечные профили и обустройство улиц и дорог; трассировка инженерных коммуникаций; предложения по обеспечению систем снабжения и обслуживания инженерного оборудования; предложения по обеспечению пешеходными связями и местными проездами с целью доступности и возможности обслуживания объектов застройки;
- мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территорий от опасных природных и техногенных факторов, при необходимости, определенные проектные решения по выполнению отдельных видов работ инженерной подготовки;

- предложения по формированию системы зеленых насаждений, их определения по видам назначения, характеристикам озеленения;
- составляющие элементы благоустройства по уровню обеспеченности и их применение ввиду функциональных потребностей или культурно-эстетических аспектов;
- мероприятия по охране окружающей среды, в т. ч. направления на обеспечение экологической безопасности, создание благоприятной окружающей среды, предотвращение ущерба окружающей среде и здоровье населения, и т. д.;
- прочие требования при необходимости реализации определенных функциональных потребностей на территориях.

4.4 В проектах детальной планировки планирование развития территорий предусматривается для определенных крупных планировочных единиц (городской общественной центр, центральный городской район, система городских центров, промышленные и селитебные районы, специальные экономические зоны и т. д.) или, в целом, малого города или сельского населенного пункта с установлением для них соответствующих градостроительных требований и регламентов.

4.5 Проект детальной планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральных планах городов и сельских населенных пунктов (далее - генеральные планы) элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами.

4.6 В проекте детальной планировки разрабатываются предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки территории, по охраняемым обязательствам на памятники истории, культуры и архитектуры.

Предложения принимаются для обоснования определенных планировочных решений с целью более четкой дифференциации элементов застройки селитебной и промышленной зон, транспортной и инженерной инфраструктур, общественных центров, благоустройства и озеленения.

4.7 Проектом детальной планировки, исходя из принципа постепенной детализации архитектурно-планировочного решения генерального плана, следует определять конкретное целевое использование территорий. При этом степень детализации должна обеспечивать возможность составления архитектурно-планировочного задания для проектов застройки.

Степень детализации решений определяется исходя из общих архитектурно-планировочных требований генерального плана, инженерных и природных условий планировочной единицы.

4.8 Для устранения возможных факторов разрушения исторически сложившейся планировочной структуры центров населенных пунктов необходимо принять меры подробной градостроительной регламентации.

4.9 В целях разгрузки центральных районов и приближения обслуживания к населению в крупных и крупнейших городах часть объектов городского значения целесообразно располагать в центрах планировочных районов, в том числе и в жилых районах.

4.10 Для исключения чрезмерной перегрузки основных городских центров (культурного, торгового, административного, спортивного и др.) допускается проектирование городских общественных центров специализированного назначения с размещением их на отдельных, удобных для них территориях города и пригородной зоны.

При этом допускается обслуживание данными специализированными центрами населения из смежных регионов.

4.11 Утвержденный проект детальной планировки является основой для разработки проектов застройки отдельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, инженерных сетей и сооружений.

Основные условия разработки проекта детальной планировки

4.12 Проект детальной планировки предназначен для выполнения очередного этапа освоения территорий города или населенного пункта, как правило, на период 5-7 лет.

Для городских территорий проекты детальной планировки могут составляться параллельно с разработкой генерального плана.

4.13 На стадии генерального плана города могут выполняться проекты детальной планировки планировочного района, общегородского центра, отдельных градостроительных ансамблей (общественных центров, площадей, улиц и др.), являющихся в этом случае внестадийными видами проектных работ.

4.14 Заказчиками проектов детальной планировки являются местные исполнительные органы по делам архитектуры, градостроительства и строительства областей, городов республиканского значения, столицы, городов областного значения и районов.

4.15 Разработчиками проектов детальной планировки могут быть юридические и физические лица, имеющие соответствующую государственную лицензию на право выполнения таких работ.

4.16 Выбор заказчиком разработчика проекта детальной планировки, как правило, осуществляется на конкурсной основе.

Условия конкурса должны предусматривать преимущественные критерии для участников с опытом градостроительной деятельности, являющихся профильными научными и проектными организациями, имеющими сертификат системы менеджмента в соответствии с **ISO 9001:2000**.

4.17 Отношения между заказчиком и разработчиком проекта детальной планировки как субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности регулируются законодательством Республики Казахстан и оформляются договором подряда на проектные работы [3; 4].

4.18 Решение о разработке проектов детальной планировки для развития утвержденных генеральных планов населенных пунктов и о финансировании этих проектных работ за счет государственных и иных инвестиций принимается местными исполнительными органами, указанными в **п. 4.14** настоящего нормативного документа.

4.19 Основанием для решения на разработку или изменение проекта детальной планировки могут являться:

- утвержденный генеральный план населенного пункта;
- изменения в генеральном плане населенного пункта, внесенные и утвержденные в установленном порядке;
- решения государственных органов о реализации инвестиционных программ по освоению и развитию отдельных частей населенных пунктов.

4.20 Разработчик проекта детальной планировки обязан учитывать проектные решения предшествующих стадий утвержденных градостроительных проектов.

4.21 После заключения договора и установления срока разработки проекта детальной планировки заказчик открывает финансирование проектных работ и передает разработчику материалы исходных данных согласно перечня необходимых материалов и документов, прилагаемого к договору.

Перечень может изменяться и дополняться по соглашению сторон в связи с текущими изменениями в исходных данных (изменения в нормативной и правовой базах; изменения в базах данных различных видов и уровней государственных кадастров; изменения данных по участкам, касающихся формы собственности, функционального назначения или границ участков; уточнение сведений о демографической, экологической, экономической ситуациях и т. д.).

4.22 При изменении или уточнении задания на проектирование или исходных данных в процессе проектирования заказчик несет расходы по оплате дополнительных работ в связи с изменениями.

4.23 Финансирование проектных работ осуществляется за счет средств госбюджета на основе прямых (генеральных) и субподрядных договоров, заключаемых между заказчиком и разработчиком.

5 Методические указания по градостроительному планированию отдельных частей городов и населенных пунктов

Основные виды работ

5.1 На основе решений утвержденного генерального плана местный исполнительный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства определяет территорию отдельной части населенного пункта в качестве очередного этапа освоения и развития территорий города или населенного пункта.

5.2 Планирование и организация всех проектно-изыскательских работ для разработки проекта детальной планировки осуществляется на основе договора между заказчиком и разработчиками.

5.3 Методика градостроительного проектирования при разработке проектов детальной планировки включает в себя выполнение следующих основных видов работ:

- подготовку и утверждение заказчиком задания на проектирование;
- получение заказчиком исходных данных в различных организациях (проектных, плановых, научно-исследовательских), а также из служб государственного градостроительного кадастра для передачи разработчику;
- подготовку топографической подосновы для проектирования (в случае отсутствия в исходной документации);
- рекогносцировочное обследование объекта проектирования (при необходимости);
- разработку и сравнение вариантов проектных решений;
- оформление графических и текстовых материалов проекта;
- согласование проекта с заинтересованными сторонами и заказчиком;
- экспертизу и утверждение проекта.

5.4 При градостроительном планировании отдельных частей населенных пунктов осуществляют разработку и сравнение вариантов проектных решений, являющихся одним из важнейших методологических основ градостроительного проектирования.

В проектной практике принято различать рабочие и окончательные варианты проектных решений.

5.5 В процессе составления проектов детальной планировки на основе фиксированной в генеральном плане планировочной структуры района ведется поиск точного положения красных линий и рассматриваются варианты архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения застройки района в целом, а также возможные технические решения его инженерного оборудования и благоустройства.

Требования к заданию на проектирование

5.6 Составление задания на проектирование следует выполнять в соответствии с приложением 1 **СНиП РК 3.01-07-2007***.

5.7 Задание на проектирование для проекта детальной планировки составляется заказчиком с участием разработчика (ген. проектировщиком). Заказчик может делегировать свои функции по составлению задания другим органам, юридическим и физическим лицам соответствующей квалификации, имеющим государственную лицензию на разработку градостроительных проектов.

5.8 Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на проектные работы.

Задание на проектирование может быть предварительно подготовлено заказчику разработчиком для уточнения, согласования с органами государственного управления и иными заинтересованными сторонами и его утверждения.

5.9 В задании на проектирование устанавливаются основные требования к составу, содержанию и форме представляемых документов и материалов при разработке проекта детальной планировки, состав которых приведен в приложении 1 настоящего нормативного документа.

5.10 В задании на проектирование устанавливается перечень органов государственного управления и других заинтересованных сторон, с которыми проводятся согласования проектов детальной планировки в пределах их компетенции, установленной законодательством.

Исходная документация для разработки проекта детальной планировки

5.11 Исходные данные для разработки проекта детальной планировки должны быть максимально точными, полными и достоверными, от чего зависит качество и экономичность принятого решения.

5.12 Сбор всех видов исходных данных, как правило, осуществляется силами работников проектных организаций (разработчиков). В случае необходимости производится выезд на месте, рассылаются письменные запросы, направляются заказчику специальные формы и анкеты для заполнения их на листе, оформляются заказы на топографические карты в соответствующие организации.

5.13 Заказчик до начала и в ходе разработки проекта детальной планировки оказывает помощь разработчику (генеральному проектировщику) в проведении обследования территории и объектов проектирования отдельных частей населенных пунктов, обеспечивает сбор и представление исходных данных.

Привлечение разработчика для сбора и составления исходных данных может осуществляться по отдельному договору или на иных оговоренных условиях.

5.14 Сведения о градостроительном планировании развития и застройки населенных пунктов, данные о принадлежности их территорий и объектов к соответствующим функциональным зонам, экологической, инженерно-геологической, гидрогеологической, геотехнической и сейсмической ситуациях, инженерной обеспеченности, представленные в виде взаимоувязанной атрибутивной и графической информации, как правило, на базе применения ГИС — технологии, должны быть получены из государственного градостроительного кадастра соответствующего уровня в установленном порядке [4].

5.15 Для принятия оптимальных проектных решений в проекте детальной планировки разработчикам должны быть в полном объеме представлены результаты комплексной градостроительной оценки территории проектируемых отдельных частей населенных пунктов, осуществляемой в составе генерального плана населенного пункта в соответствии с **РДС РК 3.01-06-2002**.

5.16 Для разработки проекта детальной планировки предусмотрен следующий состав материалов и документов исходных данных:

1) решение местного исполнительного органа о разрешении разработки проекта детальной планировки;

2) директивные материалы по территории проектируемого объекта, имеющие отношение к его развитию (постановления, решения и др. документы исполнительных и представительных государственных органов, общественных и хозяйственных организаций);

3) схема генерального плана проектируемой территории, согласованная местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

4) проектные материалы предшествующей градостроительной документации:

- проектов районной планировки, пригородной зоны; концептуальных положений и обоснований социально-экономических и структурно-планировочных решений;

- генерального плана города, населенного пункта (комплексная оценка территории, генплан - основной чертеж, схема улично-дорожной сети и транспорта, инженерного оборудования и инженерной подготовки, технико-экономические обоснования);

- проект черты населенного пункта (возможно в составе проекта генерального плана или проекта районной планировки);

- отдельные градостроительные разработки и предложения, а также внестадийные работы, выполненные в соответствии с принятыми решениями органов государственного управления в связи с необходимостью осуществления инвестиционной деятельности и согласованных для дальнейшего использования в составе градостроительного проекта;

5) зарегистрированные государственным градостроительным кадастром градостроительные регламенты и указания по установлению в градостроительных проектах новых регламентов и зон особого градостроительного регулирования (выдаются местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства);

6) задание на проектирование, составленное в соответствии с требованиями настоящего раздела;

7) материалы изученности территории, научно-технических изысканий и исследований, экономической оценки и прогноза:

- данные по современному состоянию и современному использованию территории;

- данные социологических, социально-экономических и демографических обследований, занятости населения;

- данные по характеристике жилой и общественной застройки, объектов промышленности, коммунального хозяйства, транспортной системы и строительной базы; материалы правового кадастра по объектам недвижимости, инвентаризационные данные по жилищному фонду и объектам нежилого фонда; уточненные данные по инженерному оборудованию и условиям присоединения инженерных сетей к внешним источникам;

- картографические и справочные материалы результатов геологических, геофизических, гидрографических, гидрологических, тектонических, метеорологических и др. инженерных изысканий и исследований, а для курортов - материалы по оценке бальнеологических и курортных ресурсов и медицинскому зонированию;

- материалы земельно-кадастровой документации и мониторинга земель (использование и охрана земель, землеустройство, оценка хозяйственной деятельности, количественный и качественный учет земель, определение природных ресурсов, почвенные, агрохимические, геоботанические условия, наличие ограничения землепользования, геодезические, аэрокосмические, картографические материалы и т. д.);

- заключение о наличии памятников истории, культуры и ценной городской застройки, и требование необходимости исполнения историко-архитектурного анализа территории; историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников, истории и культуры;

- топографо-геологическая подоснова соответствующих масштабов и инженерно-геологических изысканий;

8) материалы экологической оценки воздействия на окружающую среду:

- оценка территории (обзор состояния окружающей среды), выполняемая для обоснования оптимального выбора участков для размещения объектов;

- предварительная оценка воздействия на окружающую среду, сопровождающая обоснование инвестиций (технико-экономические обоснования проектов);

- оценка воздействия, выполняемая в целях полного и комплексного анализа возможных эффектов реализации проекта или дальнейшего осуществления хозяйственной и иной деятельности и разработки плана (программы) управления охраной окружающей среды (раздел в составе проекта генерального плана города, населенного пункта);

9) прочие данные, отражающие специальные требования по освоению территории и особые условия функционирования объектов территории.

5.17 В случае отсутствия в исходной документации топографической подосновы для проектируемой территории необходимо предусмотреть отдельным договором между заказчиком и специализированной организацией изготовление цифровой топографической подосновы с применением ГИС-технологий.

5.18 Обработка картографических материалов разработчиком заключается в создании так называемой геоподосновы (в цифровом или бумажном вариантах), полностью охватывающей проектируемую территорию.

С геоподосновы получают копии, которые служат для изготовления ряда основных и вспомогательных чертежей.

5.19 Рекогносцировочное обследование проектируемой части населенного пункта (далее — обследование) выполняется, как правило, после начала проектных работ с целью уточнения полученных исходных данных, а также натурального изучения территории и существующих на ней объектов.

Обследование обычно включает в себя визуальный осмотр местности и застройки, фотографирование, использование методов фотограмметрии, выполнение зарисовок, схем, эскизов и т. п. Обследование целесообразно проводить после обработки топографических материалов, имея при себе разгруженные светокопии плана местности в масштабе, соответствующем стадии работы.

5.20 При обследовании в первую очередь обследуются и изучаются:

- перспективы развития промышленности, внешнего транспорта, важнейших административных и культурных учреждений города или района с целью определения расчетной численности населения и выделения его потребностей в территории, обслуживании городским транспортом, воде, энергии;

- перспективы жилищно-гражданского и коммунального строительства ближайших лет, а также фактические объемы и характер жилищного строительства за последние годы для определения первоочередных мероприятий;

- существующий баланс территории объекта проектирования в целях выяснения условий рационального ее использования и определения эффективности запроектированных мероприятий;

- существующее состояние застройки для учета ее в реконструктивных мероприятиях, для правильного определения масштаба предстоящего строительства и развития сети обслуживания;

- существующее состояние инженерной и транспортной инфраструктуры в целях установления возможности их использования в дальнейшем развитии объекта;

- природные условия и климатические особенности места (рельеф, грунты, подземные воды, ветровой режим, условия инсоляции и т. п.) с целью определения пригодности отдельных участков территории объекта проектирования для тех или иных нужд строительства;

- существующие ансамбли, выдающиеся в архитектурном отношении здания и сооружения, исторические памятники, а также ландшафт для учета и использования их в решении вопросов архитектурной композиции и создании новых ансамблей.

Специальные мероприятия для маломобильных групп населения

5.21 При проектировании частей населенных пунктов необходимо предусмотреть решения по обеспечению беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры инвалидов всех категорий и маломобильных групп населения при передвижении как пешком, так и с помощью транспортных средств (личных, специализированных или городских общественных) [6].

5.22 В проект детальной планировки включаются решения системы обслуживания населения, выполняемые расчеты и размещения объектов как специализированных вариантов, предназначенных только для инвалидов и (или) престарелых, так и общего типа (новых и модернизируемых), предназначенных для совместного использования здоровыми людьми и инвалидами во всех сферах жизнедеятельности.

5.23 При планировании территории города или населенного пункта следует учитывать размещение медико-социальных учреждений (дома-интернаты для престарелых и инвалидов и детей-инвалидов), территориальные центры социального обслуживания

престарелых и инвалидов, реабилитационные центры и другие специализированные учреждения, независимо от форм собственности.

5.24 В проектах детальной планировки должен быть дан расчет необходимого количества специализированных объектов, предназначенных для проживания, обслуживания, лечения, получения образования инвалидов.

Видовой состав учреждений социального обеспечения для инвалидов и др. маломобильных групп населения приведен в приложение 1 РДС РК 3.01-05-2001 и МСН 3.02-05-2003.

5.25 Вместимость и нормы площади участков специализированных зданий определяются специальным заданием на проектирование в соответствии с положениями РДС РК 3.01-05-2001, МСН 3.02-05-2003. Расчет производится:

- для сложившихся городов - по фактическому количеству инвалидов различных категорий, детей-инвалидов и престарелых, нуждающихся в тех или иных специализированных учреждениях, с учетом существующих объектов;

- для новых — по средним показателям в стране.

5.26 На селитебных территориях рекомендуется выделять зоны, благоприятные для строительства жилых домов, в (преимущественно на первых этажах) которых располагаются квартиры, отвечающие потребностям инвалидов.

Рекомендации по номенклатуре видов и размещению различных типов жилища для инвалидов и маломобильных групп населения приводятся в СП РК 3.06-31-2005.

5.27 Дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда производственных объединений (предприятий), инвалидов и лиц с физическими недостатками следует размещать, как правило, на селитебной территории населенных пунктов. Дома-интернаты для ветеранов труда допускается размещать при медико-санитарных частных производственных объединениях, если они расположены в селитебной зоне.

Дома-интернаты рекомендуется размещать на обособленных участках.

Расстояние от красной линии магистральных улиц до жилых корпусов домов-интернатов должно быть не менее 30 м.

5.28 Специализированные дошкольные учреждения, специальные общеобразовательные школы-интернаты и дома-интернаты для детей, имеющих недостатки в физическом или умственном развитии, которые не позволяют им учиться в школах общего типа, следует размещать на обособленных участках в озелененных районах, в пределах города, вдали от промышленных и коммунальных предприятий, железнодорожных путей и дорог с интенсивным движением транспорта, а также других источников шума, загрязнения воздуха и почвы.

5.29 Центры социального обслуживания следует размещать на селитебной территории городов и поселений.

5.30 На эскизе застройки следует определять основные пешеходные пути и места, где должны быть осуществлены мероприятия, обеспечивающие жизнедеятельность инвалидов, - устройство подземных переходов с пандусами, специально оборудованных наземных переходов, создание пешеходных улиц, остановок транспорта, оборудованных удобными подходами к площадкам и местами посадки для инвалидов, зон размещения специальных торговых и телефонных автоматов общественных туалетов с кабинами для инвалидов.

В состав пояснительной записки к проекту детальной планировки должны входить перечень и объем этих мероприятий.

5.31 Оптимальным решением путей передвижения маломобильного населения в зонах общественных центров является создание бестранспортных пешеходных улиц, где формируются безопасная среда пребывания, благоприятные условия для ориентации и движения.

5.32 Для обеспечения инвалидов и престарелых повседневными услугами рекомендуется:

- торгово-бытовые услуги предоставлять в объектах повседневного обслуживания (микрорайонного значения), предназначенных для использования всеми категориями населения и снабженных специальными устройствами для удобства пользования маломобильным населением;

- досуговые потребности удовлетворять как в общей сети культурно-просветительных и физкультурно-спортивных объектов, так и в специальных «центрах социального обслуживания»;

- спортивно-оздоровительные сооружения для инвалидов рассматривать как составную часть единой сети физкультурно-спортивных сооружений. Как правило, эти сооружения должны быть рассчитаны на совместное использование инвалидами и остальным населением;

- образование и воспитание детей-инвалидов, по возможности, ориентировать на совместное использование школ и детских учреждений общего типа, где могут быть организованы специальные классы, а основные помещения этих учреждений должны быть доступны детям-инвалидам, которым не противопоказано совместное образование и воспитание.

5.33 Планировочные решения, оборудование и благоустройство внутриквартальных, придомовых, рекреационно-ландшафтных территорий, спортивных объектов и комплексов, транспортных объектов должны отвечать требованиям разделов 3, 4, 6, 7, 8 **РДС РК 3.01-05-2001**.

5.34 Наземные и подземные автостоянки, паркинги должны учитывать парковочные места с соответствующими габаритами для инвалидов и маломобильных групп населения, с ограниченными возможностями передвижения.

Количество мест для инвалидов на открытых стоянках следует принимать в соответствии с положениями раздела 6 **РДС РК 3.01-05-2001**.

Основные противопожарные требования

5.35 Противопожарные требования строго регламентируют минимальные расстояния между зданиями и сооружениями согласно [17], а также **СНиП РК 2.02-05-2002***.

5.36 При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям.

Радиусы поворотов проездов для пожарных машин должны быть не менее 18 м. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размерами в плане не менее 15×15 м.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5-8 м для зданий до 10 этажей включительно и 8-10 м для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт.

5.37 Многофункциональные здания, имеющие суммарную площадь застройки 9 га и более, необходимо проектировать с устройством кругового объезда по периметру застройки. Расстояние между полотном объезда и расположенными на периферии комплекса зданиями не должно превышать 50 м. При проектировании многофункциональных зданий через каждые 300 м по фронту следует предусматривать сквозные проезды (или туннели) для пожарных автомашин.

5.38 При разработке проекта детальной планировки следует учитывать комплексы со стилобатами, в которых должна обеспечиваться возможность доступа пожарных в любое помещение или квартиру с автолестниц или автоподъемников с учетом их технических характеристик. При этом необходимо учитывать ширину и высоту стилобатной части здания.

5.39 В случаях применения вертолетов во время тушения пожаров высотных зданий необходимо устройство наземных вертолетных площадок для доставки спасаемых людей.

Наземные площадки должны находиться на расстоянии не более 500 м от высотных зданий, с кровли которых предусматривается эвакуация людей с помощью вертолетов и спасательных кабин. Расположение площадок на территории должно исключать возможность их использования не по прямому назначению (в качестве автостоянок и др.). Площадки рекомендуются устраивать выше на 0,3 м по отношению к прилегающей территории и ограждать стационарным барьером. В зоне размещения площадок и возможных направлениях работы вертолета не должно быть деревьев, опор освещения, проводов и т. д.

Площадку необходимо располагать на расстоянии не менее 30 м от ближайшего здания и ее размер должен составлять не менее 20×20 м.

Площадка должна выдерживать статическую и динамическую нагрузку от вертолетов соответствующего класса. К ней следует предусматривать не менее 2-х подъездов для машин скорой помощи.

Данный вид площадок должен проектироваться при разработке проекта детальной планировки с высотными зданиями, комплексами и учитываться специальными техническими условиями на проектно-планировочные работы

5.40 К рекам и водоемам следует предусматривать подъезды для забора воды пожарными машинами.

5.41 Противопожарные требования следует учитывать при разработке «эскиза застройки», «схемы общественного обслуживания», «схемы организации улично-дорожной сети и транспорта», «схемы градостроительных регламентов».

Требования к основным технико-экономическим показателям

5.42 Техничко-экономические показатели (далее - ТЭП) для каждого конкретного участка территории проекта детальной планировки отличаются структурными элементами и состоят из обязательных и рекомендуемых показателей.

5.43 В состав основных ТЭП входят: ряд обязательных показателей, площади территорий функциональных зон, площади застройки, площади нового и сохраняемого жилого фонда, численность и плотность населения, экономическая оценка реализации проекта, которая включает расчет ориентировочных затрат на реализацию проекта в целом (в том числе компенсационные затраты) и затраты на первоочередные мероприятия.

5.44 Состав обязательных показателей в границах участка на современное состояние и расчетный срок, следующий:

- территория (площадь) жилых кварталов, микрорайонов, районов по типам застройки, этажности; участков учреждений и предприятий обслуживания; территории общего пользования (зеленые насаждения общего пользования, улицы, дороги, проезды, площади, участки гаражей и автостоянок хранения, индивидуального автотранспорта, прочие территории); промышленной застройки; коммунальной застройки; складской застройки; рекреационных (оздоровительно-рекреационные учреждения, леса, лесопарки, водоемы); территории военных объектов и режимных участков; неиспользуемых (неудобных) для застройки участков;

- общая территория: земли государственной собственности и земли частной собственности;

- площадь застройки (тыс. м²): общая площадь застройки в габаритах внешних границ наружных стен (суммарная поэтажная площадь застройки надземной части зданий) из них: жилых зданий с учетом встроенно-пристроенных помещений общественного назначения; для зданий административно-общественного назначения; подземной части зданий (суммарная поэтажная площадь застройки подземной части зданий);

- численность населения (тыс. чел.);

- плотность населения (чел./ га);
- общая площадь жилого фонда (тыс. м² общей площади квартир): сохраняемый жилой фонд; снос существующего жилого фонда в том числе: по техническому состоянию, по реконструкции, по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.); новое жилищное строительство, в том числе по этажности застройки; средняя обеспеченность населения общей площадью (м²/чел.); плотность жилого фонда (м²/га);
- общая площадь объектов обслуживания, микрорайонного, районного городского и поселкового значения, повседневного и периодического спроса, выделяемых на современное состояние (существующих) и расчетный срок (новое строительство, тыс. кв. м общей площади);
- протяженность улично-дорожной сети: магистральных улиц различных категорий и значений (км), протяженность линий общественного транспорта, включая метрополитен (км); гаражи, автомобильные стоянки постоянного и временного хранения (маш./мест); плотность улично-дорожной сети (км/км²);
- гаражи, автомобильные стоянки постоянного и временного хранения (маш./мест);
- плотность улично-дорожной сети (км/км²);
- инженерное обеспечение и благоустройство: общее водопотребление (тыс. куб. м воды/сут.); водопотребление в среднем на 1 человека (л/сут.); суммарный расход сточных вод (тыс. куб. м воды/сут.); суммарная электрическая нагрузка (МВт); расход газа (млн. куб. м/год); общее потребление теплоты на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение (Гкал); телефонизация (тыс. единиц); территория застройки, требующая проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке (га);
- охрана окружающей среды: санитарно-защитные зоны (га), санитарная очистка территории от объема бытового мусора (тыс. куб. м/год), уровень загрязнения атмосферного воздуха (% ПДК);
- экономическая оценка реализации проекта, которая включает расчет ориентировочных затрат на реализацию проекта в целом и затраты на первоочередные мероприятия из общих ориентировочных объемов инвестиций (млн. тенге) на: жилищное строительство, включая затраты связанные со сносом жилых строений, компенсацией; культурно-бытовое строительство; улично-дорожную сеть и городской транспорт; инженерное обеспечение (оборудование), благоустройство, инженерную защиту и на мероприятия по охране окружающей среды; удельные затраты на 1 человека (тыс. тенге), на 1 квартиру или индивидуальный дом; на 1 м² общей площади квартир жилых домов нового строительства и общественных зданий; на 1 га территории.

6 Требования к составу, содержанию и оформлению проекта детальной планировки

Общие требования

6.1 При разработке проекта детальной планировки выполняются графические и текстовые, демонстрационные материалы, макет застройки в соответствии с заданием на проектирование.

6.2 Графические материалы выполняются в виде схем (чертежей) проекта детальной планировки с условными обозначениями, экспликациями, технико-экономическими показателями, поясняющими замысел авторов проекта с содержанием текстовых материалов (пояснительной записки). Графические материалы выполняются традиционно на бумаге, или с использованием известных способов с применением компьютерной и множительной техники.

6.3 Для изображения повторяющихся на различных чертежах элементов применяются однотипные условные обозначения и прозрачные цветные покрытия, не закрывающие топографо-геодезической основы чертежей. Графические материалы должны выполняться с учетом наглядного восприятия проектных предложений.

6.4 С графических материалов изготавливаются цветные иллюстрированные фотографии, электрографические копии, которые брошюруются в отдельный альбом, либо помещаются в пояснительную записку в качестве вставок в текст основных положений.

6.5 При использовании бумажных технологий, чертежи проекта детальной планировки выполняются на картографической подоснове.

При разработке проекта с использованием компьютерной техники проект детальной планировки осуществляется с применением ГИС систем. Схема проекта детальной планировки отображается на электронной картографической основе (топосъемке) — растровом изображении топокарт в требуемых масштабах.

6.6 Текстовая часть представляется пояснительной запиской, с приложениями в виде таблиц, графических материалов.

6.7 В составе проекта детальной планировки в соответствии с заданием на проектирование выполняются демонстрационные материалы, характеризующие композиционное решение, архитектуру и благоустройство территории (архитектурные развертки застройки по магистралям и набережным, чертежи фрагментов планировки и застройки, цветовые решения фасадов с использованием компьютерной графики и т. д.).

6.8 Макет застройки выполняется в масштабе основного чертежа проекта детальной планировки. При градостроительном макетировании достигается единство планировочного замысла и пространственной идеи застройки, этажность, ориентация, транспортные связи, связь с природной или градостроительной ситуацией.

Градостроительный макет, как правило, выполняется на рельефной подоснове. Макеты позволяют добиться убедительных визуальных связей старого и нового в ансамбле.

6.9 В состав проектной документации проекта детальной планировки в соответствии с **СНиП РК 3.01-07-2007*** входят следующие графические и текстовые материалы:

- 1) схема расположения проектируемой территории в системе расселения;
- 2) опорный план;
- 3) план градостроительного зонирования;
- 4) эскиз застройки;
- 5) схема общественного обслуживания;
- 6) схема организации улично-дорожной сети и транспорта (совмещается с планом желтых линий, если это предусмотрено в задании на проектирование);
- 7) схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 8) схема инженерного обеспечения;
- 9) схема благоустройства и озеленения территории;
- 10) разбивочный план красных линий;
- 11) поперечные профили улиц;
- 12) схема градостроительных регламентов;
- 13) схема охраны окружающей среды;
- 14) пояснительная записка с ТЭП и исходно-разрешительной документацией.

6.10 В состав проектной документации проекта детальной планировки в качестве текстового материала входит пояснительная записка, содержащая ТЭП, баланс территории, исходно-разрешительную документацию.

6.11 Пояснительная записка должна содержать сведения, перечисленные в разделе 6 нормативного документа, основные ТЭП проекта с учетом современного и расчетного состояния в соответствии с приложением 7 **СНиП РК 3.01-07-2007***, а также:

- 1) сведения о территории:
 - природно-климатических условиях;
 - существующем функциональном использовании территории;
 - состоянии фонда жилых, общественных и производственных зданий и сооружений;
 - инженерной и транспортной сети;

- благоустройстве территории;
- санитарно-эпидемиологической обстановке и мероприятий по ее улучшению;
- оценке воздействия на окружающую среду действующих и намечаемых к размещению промышленно-производственных объектов;

2) обоснование архитектурно-планировочных решений, градостроительного зонирования территории, градостроительного регламента;

3) предложения по типам рекомендуемых для проектирования жилых домов, общественных зданий (комплексов);

4) принцип организации социально-бытового обслуживания населения;

5) распределение территории по видам собственности (по необходимости), регламенту использования территории;

6) историко-архитектурный анализ территории, который (при необходимости) иллюстрируется историко-архитектурной опорной схемой территории;

7) перечень исходно-разрешительных документов.

6.12 Запись главного (архитектора) проекта о соответствии разработанной проектной документации государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании участка размещения проектируемой территории в общей пояснительной записке и общих данных основного комплекта чертежей.

6.13 Обязательным приложением пояснительной записки являются оригиналы исходно-разрешительной документации.

Схема расположения проектируемой территории в системе расселения

6.14 Схема расположения проектируемой территории в границах района, микрорайона города, населенного пункта, или системы расселения, в масштабе генерального плана города, другого населенного пункта или проекта районной планировки, отражает основные функциональные зоны территории участка, зеленые и рекреационные зоны, основные инженерные и транспортные связи района с окружающей застройкой и выполняется в М 1:5000 или М 1:10000.

Опорный план

6.15 Наиболее существенные данные, полученные в результате обследования, наносятся на топографический план, который после их нанесения получает наименование опорного плана по состоянию на определенную дату.

На этом плане показываются все виды используемых территорий, участки, занятые промышленными, транспортными и энергетическими установками, коридоры и трассы сетей инфраструктуры, все виды застройки, зеленые насаждения всех видов и т. п.

6.16 На опорном плане показывается характеристика существующего использования территории, которая включает оценку современного функционального использования территории, правовых режимов земельных участков, состояние жилищного фонда.

6.17 На опорном плане наносятся:

- границы существующих земельных участков с выделением по их функциональному назначению и формам собственности;

- существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по этажности (многоэтажная, застройка средней этажности, малоэтажная, усадебная застройка) и назначению;

- существующая жилая застройка, как с встроенными помещениями общественного назначения, так и с пристроенными к ним;

- линии градостроительного регулирования, красные линии;

- планировочные ограничения;

- территории, неблагоприятные в экологическом отношении;

- границы охраняемых территорий;
- границы нормативных санитарно-защитных зон, водоохраных и других зон;
- существующая улично-дорожная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей и другие;
- существующие автостоянки открытого типа, надземные автостоянки закрытого типа, надземно-подземные паркинги, стоянки легковых автомобилей, механизированные автостоянки;
- существующие общегородские линии электропередач, газопроводов высокого и среднего давления, магистральных водоводов, нефтепроводов и других трубопроводов, а также инженерные коммуникации и сооружения;
- существующие территории природного комплекса.

6.18 Допускается некоторые из перечисленных выше характеристик целесообразно показывать отдельно, а опорный план следует дополнить уточняющим чертежом в М 1:1000 или 1:2000 на основе чертежа эскиза застройки.

План градостроительного зонирования территории

6.19 План градостроительного зонирования разрабатывается на основании утвержденных архитектурно-планировочных решений генерального плана. Градостроительное зонирование территориальных зон подразделяется по преимущественному функциональному использованию территорий участков населенных пунктов.

6.20 При определении градостроительной деятельности по функциональным зонам проекта детальной планировки устанавливаются следующие планировочные ограничения и регламенты:

- условия реконструкции территорий;
- архитектурно-строительное зонирование;
- типы сейсмических зон и этажности застройки;
- экологическое зонирование;
- ландшафтное зонирование (сохранность ландшафта);
- особо охраняемые природные территории;
- водоохраные зоны прибрежных полос рек и водоемов;
- зоны объектов историко-культурного наследия;
- ограничения по инженерно-геологическим условиям (сейсмичность, разломы, типы грунтов);
- полосы отчуждения транспортных и инженерных коммуникаций.

6.21 Виды зон территорий устанавливаются градостроительные регламенты на перспективные функциональные, архитектурно-строительные, ландшафтные, средоохраняемые зонированные территории и градостроительные требования к определению следует в соответствии с 4.6.1 - 4.6.4 РДС РК 3.01-01-2002.

6.22 В пределах границ (черты) населенных пунктов выделяются следующие виды зон по функциональному назначению в виде планировочных структурных элементов:

- зоны жилые;
- зоны общественно-деловые;
- зоны производственные;
- зоны транспортной, инженерной инфраструктуры;
- зоны ландшафтно-рекреационные;
- зоны сельскохозяйственные;
- зоны специального назначения;
- зоны режимных территорий;
- зоны резервные.

6.23 Жилые зоны - территории, предназначенные для застройки многоквартирными жилыми домами с обустроенными придомовыми территориями и индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

В жилых зонах допускается размещать как отдельно стоящие, так и встроенные в жилые здания или пристроенные к ним объекты социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, медицинского обслуживания.

В жилых зонах также допускается размещение гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие).

6.24 Общественно-деловые зоны - территории, предназначенные для размещения центров административно-деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений культуры, образования, научно-исследовательских учреждений, объектов культового назначения, организаций торговли, общественного питания, здравоохранения, бытового обслуживания населения, коммерческой деятельности, стоянок автомобильного транспорта; также в общественно-деловые зоны могут быть включены жилые здания, входящие в перечень объектов, разрешенных к размещению в общественно-деловой зоне.

6.25 Производственные зоны - территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов.

В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

6.26 Зоны транспортной, инженерной инфраструктуры - территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, магистральных трубопроводов, сетей инженерного обеспечения, инженерного оборудования.

Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, магистральных трубопроводов, сетей инженерного обеспечения, инженерного оборудования на окружающую среду, необходимо соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также других обязательных требований и ограничений в соответствии с нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

6.27 Ландшафтно-рекреационные зоны - территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма.

На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

6.28 Сельскохозяйственные зоны - территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства,

выпаса скота и сенокосения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией; зона включает в свои границы и санитарно-защитные зоны, которые должны быть установлены от объектов сельскохозяйственного назначения до жилой и общественно-деловой застройки.

6.29 Зоны специального назначения - территории, включающие кладбища, крематории, скотомогильники, полигоны складирования бытовых отходов, предприятия по первичной переработке мусора (отходов), очистные сооружения, иные объекты, функционирование которых несовместимо с функционированием других зон на территории города или иного населенного пункта.

6.30 Зоны режимных территорий - территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования, в границы которых включаются санитарно-защитные территории (зоны) от объектов специального назначения, которые могут представлять угрозу безопасности проживания и здоровью населения.

6.31 Резервные зоны - территории, являющиеся градостроительными ресурсами и предназначенные для развития города, населенного пункта, которые могут быть использованы в целях, не предусмотренных утвержденной градостроительной документацией, если способ и режим такого использования не препятствует запланированному перспективному развитию населенного пункта или его части.

6.32 При разработке функционально-планировочных зон городской среды, необходимо добиваться архитектурной интеграции объемно-пространственных решений существующих исторических административных, общественно-культурных, промышленных объектов, посредством их сохранения, реконструкции, социальной адаптации, максимальной переориентации этих объектов в сторону городского пространства, путем различных преобразований, обуславливающих максимальный социально-экономический и социально-культурный эффект (рекомендуется добиваться путем макетирования).

6.33 План градостроительного зонирования выполняется на основе чертежа эскиза застройки в М 1:1000 или 1:2000.

Эскиз застройки

6.34 Эскиз застройки проекта детальной планировки включает основные направления градостроительного зонирования, разрабатывается с учетом объемно-пространственного решения генерального плана и определяет на проектируемой территории:

- красные линии улиц и дорог;
- границы и размеры участков;
- градостроительные регламенты;
- проектные решения по обустройству территории проекта детальной планировки;
- проектные решения по охране и использованию историко-культурных ценностей;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- очередность освоения территории проекта детальной планировки;
- кадастровые карты (планов);
- технико-экономические показатели.

6.35 На эскизе застройки проекта детальной планировки показываются:
сохраняемая, реконструируемая и сносимая застройка;
проектируемая застройка территорий с указанием целевого назначения и высоты возводимых зданий и сооружений;
линии градостроительного регулирования;
сохраняемая и проектируемая улично-дорожная сеть;
сохраняемые и проектируемые открытые стоянки легковых автомобилей, надземные автостоянки закрытого типа, подземные автостоянки с количеством машино-мест;

наземные сооружения инженерного оборудования;
территории природного комплекса.

6.36 При разработке проекта детальной планировки на основном листе эскиза застройки устанавливаются градостроительные регламенты по:

- интенсивности архитектурно-строительного использования участка;
- развитию улично-дорожной сети и транспорта;
- развитию инженерного обеспечения;
- ландшафтному и средоохранному использованию территории.

6.37 На эскизе застройки проекта детальной планировки определяются разновидности территориальных зон по интенсивности использования, степени застроенности и освоенности (строительному зонированию):

- многоэтажной застройки;
- застройки средней этажности;
- малоэтажной застройки;
- усадебной застройки.

6.38 На территории разрабатываемого проекта детальной планировки эскизом застройки выделяются зоны преимущественной и смешанной этажности, низкоплотной и высокоплотной застройки в жилых, общественно-деловых, административных, рекреационных зонах, в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, в производственных зонах и др.

6.39 Градостроительные требования к распределению территории на зоны по интенсивности ее использования - характеру и степени освоения (строительное зонирование) соответствуют 4.6.2. **РДС РК 3.01-01-2002.**

6.40 Эскиз застройки выполняется в М 1:1000 или 1:2000, рабочим макетом в М 1:1000 или 1: 2000, а также используются компьютерные возможности для построения перспектив и разверток застройки.

На чертеже выделяется последовательность этапов строительства.

Схема общественного обслуживания

6.41 Размещение объектов общественного обслуживания на территории проекта детальной планировки осуществляется с учетом утвержденных генеральных планов.

Учреждения и предприятия обслуживания размещаются на жилых, общественных, производственных и рекреационных функциональных зонах проекта детальной планировки в пределах кварталов, микрорайонов, районов.

6.42 Схемой общественного обслуживания проекта детальной планировки следует учитывать уровни городского и местного значения, соответствующие генеральному плану.

Местный уровень общественного обслуживания формируется на жилых и производственных зонах.

В жилых зонах местный уровень обслуживания включает: детские дошкольные и образовательные учреждения, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, молочно-раздаточные пункты, магазины повседневного спроса, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, учреждения массовой культуры и спорта, отделения связи и банки, открытые стоянки, наземные и подземные паркинги.

На производственных территориях проекта детальной планировки следует предусматривать объекты закрытой и открытой сети местного уровня.

Учреждения закрытой сети местного уровня размещаются на территориях промышленных предприятий.

Учреждения открытой сети местного уровня размещаются на стыковых территориях проекта детальной планировки производственных зон и жилых районов.

В состав сети местного уровня на стыковых территориях включаются объекты торгово-бытового назначения, спорта, банков, отделений связи, офисов и объекты автосервиса и др.

6.43 Радиусы обслуживания населения, нормы расчета и расстояния от учреждений и предприятий общественного значения, а также границы и размеры земельных участков назначаются согласно **СНиП РК 3.01-01-2008**.

6.44 При разработке проекта детальной планировки надо учитывать, что полный комплекс обслуживания населения предусматривается с учетом развития учреждений городского значения на общественных территориях в многофункциональных и специализированных центрах.

Объемы развития учреждений и предприятий проекта детальной планировки должны соответствовать градостроительным регламентам генерального плана.

На свободных площадях учитываются территориальные ресурсы, регламенты плотности застройки и др.

6.45 В схему общественного обслуживания городских территорий проекта детальной планировки входят объекты культуры, здравоохранения, образования, деловые комплексы, учреждения, гостиницы, объекты торгово-бытового обслуживания, а также объекты, формирующие открытые пешеходные зоны и озелененные площадки общественного назначения, непосредственно прилегающие к улицам с интенсивным пешеходным потоком или транспортными пересадочными узлами, так называемые плазы.

6.46 При разработке проекта детальной планировки рекомендуется использование подземного пространства для размещения учреждений и предприятий общественного обслуживания в виде пассажа.

6.47 Следует учитывать при проектировании проекта детальной планировки, что учреждения и предприятия обслуживания, расположенные в рекреационных зонах (скверы, парки, сады) входят в систему общегородских центров, территорий.

6.48 Схемой общественного обслуживания проекта детальной планировки предусматриваются:

- обоснование задач развития системы обслуживания населения;
- предложения и мероприятия по развитию системы обслуживания проектного населения, перечень социально значимых объектов, в том числе вне проектируемой территории.

6.49 Основные направления развития системы обслуживания населения проекта детальной планировки иллюстрирует схема общественного обслуживания в М 1:1000 или 1:2000.

На схеме показываются существующие и проектируемые объекты приближенного, повседневного и периодического обслуживания. Выполняется на основе эскиза застройки.

Схема организации улично-дорожной сети и транспорта

6.50 Градостроительный регламент по развитию транспортной инфраструктуры составляет показатели, характеризующие проектируемый уровень транспортного обустройства участков, совокупность наземных дорог, водных путей сообщения с комплексом мостовых, тоннельных и иных транспортных сооружений, дорожных развязок и путепроводов, объектов инженерного обеспечения работы транспорта, обслуживания транспортных средств, перемещаемых грузов, пассажиров, обеспечения функциональной деятельности производственного и обслуживающего персонала, складских помещений и территорий, санитарно-защитных и охранных зон, то есть земель, законодательно закрепленных за указанными путями сообщения и объектами с находящимися на них объектами недвижимости, подземных дорог и линий метрополитена.

6.51 Схемой организации улично-дорожной сети и транспорта предусматриваются мероприятия по организации улично-дорожной сети, развитию городского пассажирского

транспорта, строительству объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта, показываются основные направления транспортного обслуживания территории, которые включают:

- обоснование транспортного обслуживания территории, в том числе анализ обеспеченности уличной сетью (плотность сети, загруженность магистральной сети, пешеходная доступность остановок общественного транспорта, обеспеченность местами хранения легковых автомобилей);

- проектные предложения и мероприятия по развитию транспортного обслуживания территории, предложения по корректировке улично-дорожной сети, формированию системы проездов и жилых улиц, организации мест хранения и парковки легковых автомобилей, как наземных, так и подземных паркингов, учитывая все возрастающую ценность городской земли и необходимость сокращения транспортных связей, и по оптимальному использованию подземного пространства, с учетом перспективы развития города, в том числе предложений по строительству гаражей вне проектируемой территории.

6.52 При разработке улично-дорожной сети в проекте детальной планировки следует руководствоваться **СНиП РК 3.01-01-2008**.

6.53 При высокой интенсивности движения пересечения улично-дорожной сети в одном уровне не удовлетворяют требованиям движения, имея недостаточную пропускную способность. При этом возникают очереди и заторы движения, имеет место высокая плотность движения, а необходимость маневрирования создает непредвиденные и опасные ситуации.

Для улучшения условий движения потоков автомобилей и снижения числа конфликтных точек на пересечениях улично-дорожной сети строятся развязки в разных уровнях.

Пересечение в разных уровнях предусматривают основных транспортных потоков. разделены в *(текст приведен в соответствии с предоставленным оригиналом)*

Наиболее типичные планировки таких пересечений показаны на рисунке 1.

6.54 При разработке проекта детальной планировки допускается проектирование объектов для обслуживания без выхода из движущегося автомобиля (автокафе), на выделенных территориях: в жилых и общественно-деловых зонах населенного пункта.

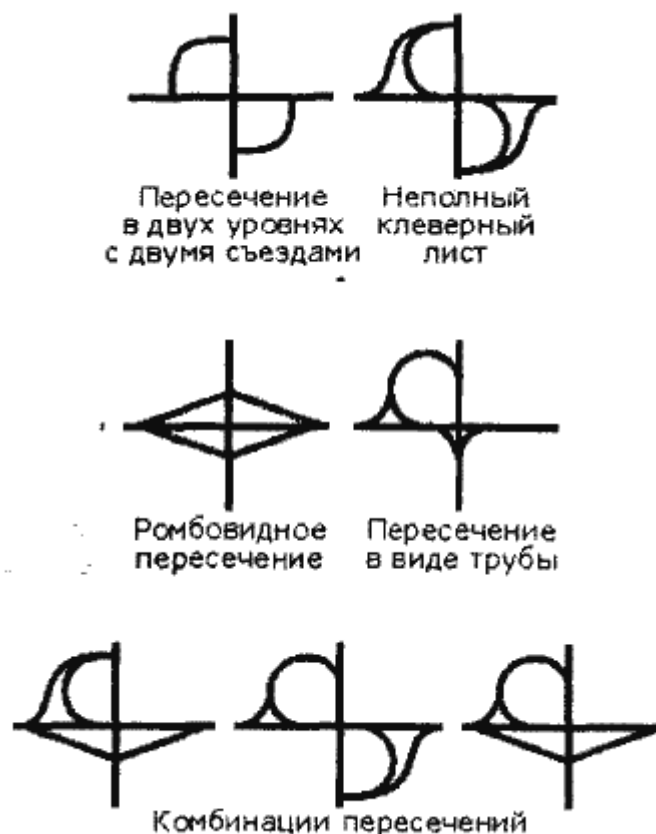


Рисунок 1
Типичные планировки пересечений

Допускается проектирование объектов для обслуживания без выхода из движущегося автомобиля, разрешается (из международного опыта) в торговых, производственных районах населенного пункта при условии, что:

- соблюдено 30-метровое расстояние между любой частью объекта для обслуживания без выхода из движущегося автомобиля, включая полосы для выстраивания автомобилей в очередь, и границей участка жилого объекта или зоны, разрешаемой жилой или другой застройки;
- выполнены в соответствии с заданием на проектирование и действующих нормативов о градостроительном зонировании.

В проектах детальной планировки рекомендуется 3 варианта схем размещения автокафе (см. приложение 4):

- план углового участка;
- план полуквартала;
- план территории торгового комплекса.

При проектировании объектов для обслуживания без выхода из движущегося автомобиля (автокафе) следует:

- согласовать с транспортными органами населенного пункта;
- объединять автостоянки в более крупный ландшафт;
- предусмотреть подъездные пути на участке со стороны боковых или менее крупных улиц для повышения безопасности пешеходов на тротуарах крупных улиц;
- размещать автостоянки сзади и/или сбоку здания вне поля зрения людей, проходящих по улицам и пешеходным тротуарам;
- поддерживать, улучшать и создавать высококачественные зоны общественного пользования;
- поддерживать и улучшать условия для пешеходов и пешеходных переходов;

- содействовать застройке, которая соответствует и улучшает существующую или предполагаемую среду.

6.55 Основные направления транспортного обслуживания территории - предусматривается размещение остановочных пунктов общественного транспорта, мест хранения, парковки легковых автомобилей и т. д.

6.56 В поперечных разрезах улиц рекомендуется представлять велосипедные дорожки, параллельные и угловые парковки вдоль проезда и стоянок перед общественными комплексами.

6.57 Схема организации улично-дорожной сети и транспорта выполняется в М 1:1000 или М 1:2000 на основе чертежа эскиза застройки с показом прилегающих территорий, используемых для размещения гаражей, автостоянок.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

6.58 На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов, изгибов продольного профиля улиц и дорог, проектные продольные уклоны, назначаемые из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений; обеспечить отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, определить минимальный объем земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод поверхностных вод следует осуществлять со всего бассейна (стоки в водоемы, водостоки, овраги и т. п.), предусматривая в городах, как правило, дождевую канализацию закрытого типа с предварительной очисткой стока.

Применение открытых водоотводящих устройств-каналов, кюветов, лотков допускается в районах одно-, двухэтажной застройки и в сельских поселениях, а также на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами.

Условия организации рельефа и обеспечения поверхностного стока и в том числе уклонов существующих поверхностей указывают на плане стрелками.

Если продольные уклоны соответствуют техническим требованиям, предъявляемым к участкам пересечений городских улиц или дорог, т. е. находятся в пределах 5-30‰, то проектирование вертикальной планировки сводится к выравниванию рельефа и приданию его поверхности плавности, а также поперечных уклонов, обеспечивающих сток поверхностных вод в лотки проезжих частей. Если же существующие уклоны меньше или больше допустимых, то рельеф перепланируют, срезая или подсыпая отдельные его участки. Следует учитывать, что в городских условиях существенное изменение отметок улиц, перекрестков или площадей вызывает необходимость изменения также отметок поверхности прилегающих территорий. Поэтому вертикальную планировку перекрестков следует осуществлять комплексно с вертикальной планировкой прилегающих территорий микрорайонов.

6.59 При организации вертикальной планировки территории проекта детальной планировки допускается разрабатывать специальные технические условия, представленные — требования к мероприятиям планировочного специального технического характера, разрабатываемые территории, отсутствие установленных требований недостаточности градостроительными нормативными документами или такие требования не установлены.

6.60 Инженерные мероприятия по подготовке территории к последующей стадии, согласно проекту детальной планировки включают: снос существующих строений (согласно инвентаризации), замену зараженного грунта, инженерные мероприятия по дренированию, либо усилению грунтов неблагоприятных для строительства территорий, прокладку улиц, проездов, велосипедных и пешеходных путей, строительство

магистральных инженерных коммуникаций, вертикальную планировку, озеленение, планирование общественных парков, скверов, бульваров и др.

Мероприятия по инженерной подготовке следует устанавливать с учетом прогноза изменения инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории.

Мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории включают организацию отвода поверхностных вод (ливневая канализация), участки подсыпки и срезки фунта, систему обводнения, защиту от затопления и подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов, предотвращение процессов оврагообразования, карстов и других опасных природных и техногенных процессов.

На территории с высоким стоянием фунтовых вод, на заболоченных участках следует предусматривать понижение уровня фунтовых вод в зоне капитальной застройки путем устройства закрытых дренажей.

На территориях усадебной застройки городов, в сельских населенных пунктах стадионов, парков и других озелененных территорий общего пользования допускается открытая осушительная сеть.

Для защиты существующей застройки в селеопасной зоне следует предусматривать максимальное сохранение леса, посадку древесно-кустарниковой растительности, террасирование склонов, укрепление берегов селеопасных рек, сооружение плотин и запруд в зоне формирования селя, строительство селенаправляющих дамб и отводящих каналов на конусе выноса.

На участках действия эрозионных процессов с оврагообразованием следует предусматривать упорядочение поверхностного стока, укрепление ложа оврагов, террасирование и облесение склонов. В отдельных случаях допускается полная или частичная ликвидация оврагов путем их засыпки с прокладкой по ним водосточных и дренажных коллекторов.

Противооползневые мероприятия следует осуществлять на основе комплексного изучения геологических и гидрогеологических условий районов.

6.61 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории выполняется в М 1:2000 или М 1:1000 на основе эскиза застройки.

Схема благоустройства и озеленения территории

6.62 Создание благоприятных условий проживания населения проектируемого района, территорий проекта детальной планировки учитывается схемой благоустройства территории и озеленения, которая включает проектирование транспортных и пешеходных дорог, площадок для отдыха, спортивные площадки, рекреационные территории, озеленение, малые архитектурные формы, организацию санитарно-защитных зон, исключение транзитных движений транспорта через территорию жилой застройки, благоустройство водоохраных зон рек и др.

6.63 Удельный вес озелененных территорий в зонах в пределах застройки городов (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 25% (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона).

Показатели площадей озелененных территорий общего пользования следует применять по **СНиП РК 3.01-01-2008**.

6.64 При создании проекта детальной планировки необходимо учитывать потребность в специальных спортивных и рекреационных площадках, которые включающих водные сооружения (плавательные бассейны), общественные центры (рекреационный центр), досуговые центры, прогулочные дорожки, площадки для пикника, игровые площадки для детей, спортивные площадки, корты для тенниса, баскетбольные площадки, гимнастические залы, площадки для экстремальных видов спорта, площадки для выгула

собак, платформы для спуска лодок на воду (при наличии рек, водоемов), площадки гольфа, аквапарки.

6.65 На схеме благоустройства и озеленения территории проекта детальной планировки уточняются и детально прорабатываются ландшафтно-рекреационные зоны генерального плана (см. 4.4 РДС РК 3.01-01-2002), МСН 3.02-05-2003.

6.66 Градостроительные требования к распределению территории на зоны по соотношению открытых и застроенных территорий, природных и урбанизированных территорий (ландшафтное зонирование) по интенсивности ее использования должны соответствовать п. 4.6.3. РДС РК 3.01-01-2002 и МСН 3.02-05-2003.

6.67 Схема благоустройства и озеленения территории выполняется в М 1:2000 или М 1:1000 на основе эскиза застройки.

Схема инженерного обеспечения

6.68 В схеме инженерного обеспечения отражаются основные направления развития инженерного обеспечения территории, которые включают:

- анализ существующего положения, в том числе потребление ресурсов существующей застройки, характеристика существующего положения по основным видам инженерного обеспечения, описание физического состояния городских сетей и сооружений и их загрузки по данным эксплуатационных организаций;

- разработку вариантных проектных предложений по инженерному обеспечению территории отдельными видами инженерных сетей, в том числе водоснабжению, канализации, дождевой канализации, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению и телефонизации;

- определение дополнительных расчетных нагрузок по водоснабжению, канализации, дождевой канализации, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению и телефонизации;

- заключения эксплуатационных организаций о возможности обеспечения намечаемой застройки существующими головными сооружениями и инженерными системами;

- мероприятия по усилению существующих головных сооружений и инженерных систем;

- предложения по развитию источников инженерного обеспечения и дополнительной прокладке общегородских инженерных коммуникаций;

- определение дополнительного количества сооружений для инженерного обеспечения застройки: центральных тепловых пунктов (ЦТП), районных тепловых пунктов (РТП), трансформаторных подстанций (ТП), газорегулирующих пунктов (ГРП), необходимых для работы локального источника теплоснабжения, распределительные телефонные шкафы, очистные сооружения ливневой канализации;

- заключения эксплуатационных организаций о необходимости разработки схем по отдельным видам инженерных сетей с определением границ разработки;

- разработку предложений по инженерной подготовке территории (выполняется в случае необходимости по согласованию с заказчиком, в том числе исходя из результатов санитарно-гигиенических исследований почвы на участке перспективного строительства).

6.69 При разработке проекта детальной планировки следует учитывать современные темпы развития стройиндустрии и возрастающую потребность в использовании новых возобновляемых источников энергии: солнечной, ветровой, подземной.

6.70 Основные направления развития инженерного обеспечения территории иллюстрируются схемой инженерного обеспечения в М 1:1000 или 1:2000 на основе эскиза застройки.

Разбивочный план красных линий

6.71 При проектировании и установлении красных линий необходимо руководствоваться законодательными актами [1; 2; 4], нормативными правовыми актами

Республики Казахстан в области градостроительства, иным законодательством Республики Казахстан, а также нормативными правовыми актами местных представительных и исполнительных органов.

6.72 Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

6.73 Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету в генеральных планах, совмещенных с проектами детальной планировки.

6.74 Красные линии разрабатываются в составе:

- плана красных линий в масштабе исходного проекта;
- разбивочного чертежа красных линий в М 1:2000.

6.75 На разбивочном плане красных линий показываются координаты узлов и точек изломов проектных красных линий и других линий регулирования застройки с привязкой их к закрепленным на местности геодезическим знакам, опорным зданиям и сооружениям. При необходимости выполняется акт изменения красных линий.

6.76 Линии градостроительного регулирования иллюстрируются разбивочным планом красных линий в М 1:1000 или 1:2000, который выполняется на основе эскиза застройки.

6.77 В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки градостроительной документации, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В этом случае чертеж и акт установления (изменения) красных линий сопровождается указанием на необходимость последующей детальной разработки.

6.78 При разработке разбивочного плана красных линий в качестве самостоятельного проекта он разрабатывается на основе генеральных планов поселений и проектов детальной планировки территории и утверждается местными исполнительными органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства по согласованию с заинтересованными органами государственного управления и организациями.

6.79 После утверждения проекта, включающего план красных линий, разработки и утверждения разбивочного чертежа красные линии переносятся органами архитектуры и градостроительства на планшеты топоподосновы в масштабе 1:2000, охватывающие проектируемую территорию, и закрепляются на ней как сводный план красных линий.

6.80 Корректировка красных линий может осуществляться по решению местных исполнительных органов по делам архитектуры, градостроительства и строительства, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог поселения.

6.81 Сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается органами архитектуры и градостроительства. Органы архитектуры и градостроительства осуществляют контроль за соблюдением красных линий на подведомственной территории и несут ответственность за своевременное внесение дополнений и изменений в соответствии с утвержденными разбивочными чертежами.

6.82 Подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий хранятся в органах архитектуры и градостроительства вместе с соответствующей градостроительной документацией.

6.83 Пользование материалами сводного плана красных линий, перенос красных линий на материалы подосновы, тиражирование и предоставление выкопировок из сводного плана красных линий заинтересованным организациям, предприятиям и местным службам производится в порядке, предусмотренном правилами застройки и земельным законодательством.

6.84 Красные линии дополняются другими линиями градостроительного регулирования, определяющими особые условия использования и застройки территорий городов и других поселений.

Основными видами других линий градостроительного регулирования являются:

- линии регулирования застройки;
- границы технических зон проектируемых линий метрополитена;
- границы технических зон действующих линий метрополитена;
- границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций.

6.85 Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

6.86 Разбивочный чертеж красных линий выполняется на топографической основе в масштабе 1:2000 или на кальке с дециметровой сеткой.

На разбивочном чертеже красных линий отражается следующая графическая информация.

6.87 Дециметровая сетка крестов с указанием номенклатуры планшетов в принятой системе координат показывается черным цветом.

6.88 Опорные здания и сооружения, другие элементы градостроительной или топографической ситуации в случае привязки к ним устанавливаемых красных линий показываются коричневым цветом.

6.89 Действующие красные линии показываются красным цветом. Действующие линии, подлежащие отмене, данным чертежом, зачеркиваются крестами черного цвета.

6.90 Устанавливаемые красные линии со всеми сопровождающими их надписями и размерами показываются на разбивочном чертеже черным цветом, включая:

- ширину проектируемых поперечных профилей улиц, проездов, технических зон, полосы между красными линиями и линиями застройки (м) и др.;
- дополнительные размеры, определяющие построение устанавливаемых линий по действующим линиям, фасадам зданий и сооружений и другим условиям привязки;
- надпись «Граница расчета» - при отсутствии на проектируемой территории действующих линий либо при невозможности увязать устанавливаемые красные линии с действующими.

6.91 Разбивочный чертеж красных линий наряду с графической информацией должен содержать пояснительные надписи, в том числе:

- наименование улиц, рек, железнодорожных платформ, природных объектов и других элементов, определяющих местоположение территории в поселении;
- пояснительные надписи, облегчающие чтение чертежа: «зеленые насаждения», «линия застройки» (надпись делается со стороны застроенной территории), «техническая зона», «речной порт» и др.

Разбивочный чертеж может сопровождаться надписями, поясняющими условия построения красных линий. Надписи даются в скобках и не подлежат переносу на сводный план красных линий.

6.92 В зонах транспортных развязок показываются транспортные сооружения (мосты, путепроводы, тоннели и др.), сопровождаемые соответствующими надписями.

При пересечении в разных уровнях инженерных сетей и сооружений линии верхнего уровня показываются присвоенным им знаком, а нижнего уровня - прерывистой линией.

6.93 При обозначении на разбивочном чертеже красных и других линий градостроительного регулирования должны использоваться условные картографические знаки, приведенные в **приложении 5**.

6.94 На разбивочном чертеже красных линий наносятся исходные данные для последующего расчета координат: протяженность прямых участков линий, радиусы закруглений на криволинейных участках, точки переломов, а также начала кривых. При отсутствии полного комплекта поперечных профилей, предусмотренных в 5.8

нормативного документа, на разбивочном чертеже должны быть показаны оси основных проезжих частей с привязкой к ним красных линий и исходными данными для расчета координат точек пересечения осей, переломных точек и вершин углов поворота осей. Образец оформления разбивочного чертежа красных линий приводится в приложении 6.

6.95 Поперечные профили городских улиц (проездов, дорог, набережных) выполняются в масштабе 1:200. Ширина улицы в красных линиях и функциональных элементов поперечного профиля приводится с точностью до 0,01 м. При необходимости этапного строительства городской улицы на поперечном профиле выделяется ширина проезжей части и тротуаров на 1-ую очередь или выполняются специальные поперечные профили. Асимметричные поперечные профили сопровождаются пояснительной надписью для ориентации профиля относительно плана. Примеры оформления поперечного профиля улицы приведены в **приложении 7**.

6.96 Для переноса установленных красных линий на топографические планы и другие картографические материалы, а также для выноса красных линий в натуру (на местность) используются методы аналитического расчета красных линий по координатам.

Расчет геодезических координат красных линий выполняется с точностью вычислений $\pm 0,01$ м по разбивочному чертежу в масштабе 1:2000. При расчете необходимо учитывать опорную застройку и подземные коммуникации, материалы разбивки осей зданий, землеотводы.

Координаты точек пересечения осей, переломные точки осей и красных линий приводятся непосредственно на чертеже или в форме ведомости, которая прилагается к чертежу (**приложение 6**). Расчетные каталоги координат и схемы расчетов хранятся с оригиналами актов красных линий бессрочно и с ограничением права доступа.

6.97 Концевые и поворотные точки красных линий закрепляются на местности геодезическими знаками постоянного типа и координируются с точностью 0,05 м относительно ближайших точек опорной геодезической сети.

6.98 Установление красных линий в натуру (на местности) осуществляется организациями, имеющими лицензии на проведение этих работ, и оформляется актом выноса красных линий в натуру (на местность).

Поперечные профили улиц

6.99 Линии градостроительного регулирования иллюстрируются поперечными профилями улиц, дорог, магистралей различных категорий, с указанием размещения существующих и проектируемых инженерных сетей, проезжей части.

Поперечные профили улиц, дорог и проездов проектируют в соответствии с установленными элементами, входящими в их состав, в том числе проезжая часть, центральная разделительная полоса, полосы озеленения (газоны), тротуары и велодорожки, а также обочины и кюветы для дорог с открытой (или закрытой) системой водоотвода. Поперечный профиль, отображающий все его составные элементы, называют типовым конструктивным, а профили, устанавливающие высотные отметки всех его переломных точек - рабочими профилями.

6.100 Тротуарам и газонам придают односкатную поверхность с поперечным уклоном в сторону проезжей части. Проезжим частям придают односкатную или двухскатную поверхность, при этом односкатную поверхность придают проезжим частям с односторонним движением шириной до 10,5 м. Проезжим частям с двухсторонним движением придают двухскатный профиль, а при значительной ширине - полигональный.

Пешеходные дорожки обычно имеют параболическое очертание. Такое же очертание иногда имеют проезжие части улиц и внутриквартальных проездов. Велосипедные дорожки проектируют обычно двухскатными.

Поверхность тротуаров, газонов и других элементов улиц, примыкающих к проезжей части, возвышают над проезжей частью на 0,15 м, тротуары в тоннелях - на 0,25 м, а на мостах, эстакадах и высоких насыпях - на 0,4 - 0,45 м.

6.101 Поперечные профили улиц показываются на отдельном чертеже в М 1:100 или 1:200, а при необходимости возможно совмещение поперечных профилей улиц со схемой организации улично-дорожной сети и транспорта.

Схема градостроительных регламентов

6.102 Градостроительные регламенты (регламенты градостроительного развития и использования территорий) в составе проекта детальной планировки предъявляют требования к застройке и использованию объектов архитектурной и градостроительной деятельности и регистрируются в государственном градостроительном кадастре.

6.103 Градостроительный регламент позволит четко определить параметры, по которым проектировщики и застройщики смогут ориентироваться при непосредственной реализации проекта детальной планировки.

6.104 Градостроительный регламент устанавливает, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их проектирования и застройки.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов проектирования в границах территориальных зон;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

6.105 Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

6.106 Градостроительный регламент развития выбранного участка и зарегистрированный в государственном градостроительном кадастре должен соответствовать градостроительному регламенту проекта детальной планировки, в случае принципиальных изменений, необходимы обоснования, а в случае отсутствия градостроительных регламентов они устанавливаются разрабатываемым проектом детальной планировки.

6.107 Градостроительные регламенты территории в проекте детальной планировки в соответствии с зонами развития и использования подразделяются на следующие виды:

- функционального развития территории;
- архитектурно-строительного использования;
- транспортной инфраструктуры;
- инженерной инфраструктуры;

- ландшафтно-рекреационные;
- специальные (особо охраняемых и защищаемых территорий).

6.108 Регламент функционального использования участка, территории определяется схемой градостроительного зонирования и устанавливает:

- вид (назначение) участка, территории;
- функциональное назначение отдельных зданий, сооружений, комплексов.

Регламент функционального использования на вид участка, территории устанавливается эскизом застройки и включает:

- градостроительное зонирование территории;
- линии градостроительного регулирования;
- градостроительный регламент по развитию транспортной инфраструктуры;
- градостроительный регламент по развитию инженерной инфраструктуры.

6.109 Регламент архитектурно-строительного использования территории, участка устанавливается эскизом застройки и содержит требования:

к геометрическим параметрам застройки; к интенсивности архитектурно-строительного использования проектируемого участка.

6.110 Геометрические параметры застройки устанавливаются:

- границей застройки - пределами, в которых может осуществляться проектирование застройки земельного участка;
- линией застройки, фиксирующей расположение и конфигурацию главных фасадов зданий на участке в соответствии с общим архитектурно-планировочным решением проектируемой территории;
- линией перепада этажности.

6.111 Показатели интенсивности архитектурно-строительного использования участка характеризуются:

- коэффициентом застройки;
- коэффициентом плотности (объема) застройки;
- этажностью или высотой застройки с учетом строительных сейсмозон:
- зона I - 8 баллов;
- зона II - 9 баллов;
- зона III - 10 баллов;

для некоторых районов, областей Казахстана, где проектирование и строительство территорий предусматривается зданиями, отнесенными к категории сейсмостойких, сейсмоустойчивых.

Коэффициент застройки ($K_з$) или максимальный процент застройки, определяет меру застроенности земельного участка. Устанавливается с целью регулирования соотношения частей участка, застроенных и свободных от застройки для дальнейшего озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта.

Коэффициент застройки рассчитывается как отношение площади застройки к площади земельного участка:

$$K_з = S_з / S_{уч.}, (1)$$

где $S_з$ - площадь застройки (m^2);

$S_{уч.}$ - площадь участка (m^2).

Значения коэффициента застройки принимаются на основании плотностных характеристик, принятых в строительных нормах и утвержденном генеральном плане.

Коэффициент плотности застройки ($K_п$) определяет интенсивность архитектурно-строительного использования участка. Устанавливается с целью гармонизации количественных параметров функций, размещаемых в зданиях, и параметров инженерно-транспортного обеспечения, общественного озеленения, емкости стоянок автотранспорта проектируемой территории. Определяется как отношение общей площади зданий (суммарно по этажам) к площади участка:

$$K_п = S_{общ.зд.} / S_{уч.}, (2)$$

где $S_{\text{общ.зд.}}$ - общая площадь зданий (м^2);

$S_{\text{уч.}}$ - площадь участка (м^2).

Коэффициент объема (K_o), определяется как отношение кубатуры застройки к площади участка, может быть применен вместо коэффициента ее плотности для участков промышленной, коммунально-складской застройки, крупных торговых центров:

$$K_o = V/S_{\text{уч.}}, (3)$$

где V - кубатура строений (м^3);

$S_{\text{уч.}}$ - площадь участка (м^2).

6.112 Степень застроенности и освоенности территории (архитектурно-строительное зонирование) характеризует этажность или высоту:

- многоэтажной застройки;
- застройки средней этажности;
- малоэтажной застройки;
- усадебной застройки.

На схеме градостроительных регламентов проекта детальной планировки могут быть выделены зоны преимущественной и смешанной этажности, низкоплотной и высокоплотной застройки.

6.113 Регламенты архитектурно-строительного использования не устанавливаются, если на чертеже проекта детальной планировки размещаются здания и сооружения с конкретными, фиксированными физическими параметрами, соблюдение которых является обязательным для застройщика. Проект детальной планировки с привязкой зданий и сооружений рекомендуется выполнять в условиях частичной реконструкции существующих кварталов, а также для районов с ценной исторической застройкой.

6.114 Градостроительный регламент по развитию транспортной инфраструктуры составляют показатели, характеризующие проектируемый уровень транспортного обустройства участка:

- протяженность улично-дорожной сети;
- плотность улично-дорожной сети;
- количество наземных и подземных автомобильных стоянок (маш./мест) постоянного и временного хранения;
- расстояния между остановочными пунктами;
- наличие технической зоны шириной 40 м, вдоль линий метрополитена мелкого заложения.

6.115 Градостроительный регламент по развитию инженерной инфраструктуры составляют показатели, характеризующие:

- проектируемый уровень инженерного обустройства участка;
- максимально допустимые объемы потребления ресурсов;
- способ и условия подключения участка к магистральной инфраструктуре.

6.116 Регламент ландшафтно-рекреационного зонирования формируется в генеральном плане, детализируется в схеме благоустройства и озеленения в соответствии с требованиями к ландшафтному зонированию (4.6.3 РДС РК 3.01-01-2002), в частности, к видам территориальных зон, к соотношению открытых и застроенных территорий, природных и урбанизированных территорий (4.4, 4.6.4 РДС РК 3.01-01-2002).

6.117 Специальный регламент по средоохранному зонированию содержит требования:

- земельных сервитутов;
- сохранения историко-культурных ценностей;
- охраны и использования особо охраняемых природных территорий, заповедников;
- археологических;
- защиты природных ресурсов (водоохранные, лесоохранные зоны и т.п.);
- затоплений, прибрежных полос;

- санитарных, защитных и санитарно-защитных зон от территорий, включающих кладбища, крематории, скотомогильники, полигоны складирования бытовых отходов, от предприятий по первичной переработке мусора (отходов);
- залегания полезных ископаемых;
- территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- с высокой сейсмичностью;
- ограничения хозяйственной и рекреационной деятельности;
- и иного.

6.118 В схеме градостроительных регламентов устанавливаются желтые линии, которые показывают максимально допустимые границы возможного распространения завалов жилой и общественной застройки, расположенной, как правило, вдоль городских магистралей устойчивого функционирования (см. **Приложение 9**), в соответствии с заданием на проектировании, а также в соответствии с требованиями специальных нормативных документов.

6.119 Содержание специального регламента должно быть согласовано с соответствующими государственными службами (с государственными органами управления земельными ресурсами, ЧС, СЭС, охраны окружающей среды, охраны памятников истории и культурного наследия и др.).

6.120 Земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, это земельные участки по добыче полезных ископаемых и др.

6.121 Установленные при разработке проекта детальной планировки градостроительные регламенты должны быть предварительно обоснованы и согласованы в том случае, если они принципиально отличаются от ранее выданных и после утверждения регистрируются в государственном градостроительном кадастре.

6.122 Градостроительные регламенты должны быть отражены в графических материалах и представлены в виде таблицы (рекомендуемую форму таблицы см. в **Приложении 3**) для согласования. Графические материалы выполняются в М 1:1000 или М 1:2000 на соответствующих чертежах или отдельно на схеме градостроительных регламентов.

Схема охраны окружающей среды

6.123 Экологическое обоснование проекта включает:

1) оценку современного состояния окружающей среды, которая выполняется на основании:

- покомпонентных оценок окружающей среды - атмосферного воздуха, почв, водных объектов, зеленых насаждений, инженерно-геологических и гидрологических условий территории, физических факторов (соответствующие карты-схемы);
- комплексных оценок существующего и перспективного состояния окружающей среды (схемы М 1:2000);

2) определения эколого-градостроительных требований к развитию территории;

3) оценки влияния проектных мероприятий на перспективное состояние окружающей среды;

4) разработки мероприятий по устранению неблагоприятных воздействий на состояние окружающей среды и их последствий.

6.124 Обеспечение экологических требований на планируемых под застройку территориях городов и населенных пунктов следует осуществлять архитектурно-планировочными и ландшафтными (озеленение, благоустройство и т. д.) приемами, способствующими созданию безопасной и комфортной среды для жизнедеятельности людей.

6.125 Современные города и населенные пункты, представляют собой сложную экосистему, зависящую от множества факторов:

- бесперебойное и рациональное функционирование инфраструктуры;
- эффективное удаление твердых бытовых и промышленных отходов, канализационных и дренажных стоков;
- сбор и нейтрализация (консервация) токсичных химических и биологических субстанций, попадающих в воздух, воду и почву;
- уменьшение действия шумов, радиации, теплового загрязнения, и т. д.
- и иное.

При планировании территорий под строительство современных городов и населенных пунктов следует предусматривать принципы формирования экологичного жилища:

- автономность функционирования;
- безотходность функционирования;
- защищенность жилища от антропогенных воздействий;
- экономичность при строительстве и эксплуатации;
- экологическая природная компенсация;
- биоклиматичность формообразования.

6.126 При разработке проекта детальной планировки использовать современные методы безотходного производства с учетом эффективных технологий утилизации отходов.

6.127 Проект детальной планировки определяет вид использования конкретной территории, отдельных функциональных зон, устанавливает ограничения на их использование, предлагает рекомендации к их планировочной организации и обеспечивает:

- 1) благоприятную окружающую среду для жизнедеятельности человека;
- 2) предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства;
- 3) защиту от загрязнения окружающей среды, включая особо охраняемые природные территории;
- 4) охрану территорий, имеющих статус объектов историко-культурного наследия;
- 5) защиту территории от опасного (вредного) воздействия антропогенных, техногенных процессов и чрезвычайных ситуаций;
- 6) снижение воздействия нежелательных природных явлений.

6.128 При осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности следует обеспечивать соблюдение требований в области сохранения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и охраны особо охраняемых природных территорий.

В населенных пунктах и на межселенных территориях, где имеются недвижимые материальные историко-культурные ценности и (или) особо охраняемые природные территории, в соответствии с градостроительными проектами устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или ограничивается архитектурная, градостроительная и строительная деятельность.

6.129 На следующих территориях следует учитывать, что размещение зданий, сооружений и коммуникаций не допускается:

- заповедников, заказников, природных национальных парков, ботанических садов, дендрологических парков и водоохранных полос (зон);
- зеленых зон городов, включая земли городских лесов, если проектируемые объекты не предназначены для отдыха, спорта или обслуживания пригородного лесного хозяйства;
- охраны гидрометеорологических станций;
- санитарной охраны источников водоснабжения и площадок водопроводных сооружений, если проектируемые объекты не связаны с эксплуатацией источников (первая зона);

- округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны с эксплуатацией природных лечебных средств курортов (первая зона).

Допускается размещать объекты, связанные с эксплуатацией, развитием и благоустройством курортов, а также объекты обслуживания населения курортов, если они не вызывают загрязнения атмосферы, почвы и вод, превышения нормативных уровней шума и напряжения электромагнитного поля (вторая зона).

Допускается размещение объектов, которые не оказывают отрицательного влияния на природные лечебные средства и санитарное состояние курорта (третья зона).

6.130 Не допускается проектирование территориях и участках:

- загрязненных органическими и радиоактивными отходами (до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора);

- опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик, оползней, селевых потоков и снежных лавин;

- зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб (зоной катастрофического затопления является территория, на которой затопление имеет глубину 1,5 м и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий);

- зонах, непосредственно прилегающих к активным сейсмическим разломам, кроме тех, где в ближайшее десятилетие будет проводиться последовательное приведение застройки сейсмических районов Казахстана из сейсмоопасной в сейсмостойчивую;

- охранных зонах магистральных продуктопроводов.

6.131 На схемах охраны окружающей среды проекта детальной планировки следует определить зоны средоохранного зонирования **4.5, 4.6 РДС РК 3.01-01-2002**.

6.132 Экологическое обоснование проекта представляется с учетом согласование соответствующих государственных служб.

6.133 Схема охраны окружающей среды выполняется в М 1:1000 или М 1:2000 на основе эскиза застройки.

7 Согласование, экспертиза и утверждение проекта детальной планировки

7.1 Проведение согласований проекта детальной планировки и защита при его утверждении осуществляется разработчиком проекта при содействии заказчика.

Согласования проекта детальной планировки проводятся в установленные сроки. Если в указанный срок не поступили заключение или замечания от соответствующих органов и организаций, то проект считается согласованным.

7.2 Проект детальной планировки может быть согласован путем обязательного одобрения следующими органами государственного управления:

- центральным исполнительным органом, осуществляющим руководство в области регулирования специальных экономических зон (далее - СЭЗ), если планирование развития территории СЭЗ реализуется проектом детальной планировки;

- акиматами областей при совмещении проекта детальной планировки с генеральным планом города областного значения с численностью населения до 50 тысяч жителей, а также маслихатами таких городов.

7.3 Специальные разделы проекта детальной планировки по инженерному обеспечению и организации транспорта проходят согласование в соответствующих центральных исполнительных органах.

7.4 Состав и содержание проектов детальной планировки должны быть достаточны для обоснования принятых проектных решений и проведения необходимых согласований и экспертиз.

7.5 Сведения о проведенных согласованиях по проекту детальной планировки содержат согласования:

- органами по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

- заинтересованных служб в соответствии с требованиями заключений по акту выбора земельного участка;
- с органами государственной пожарной службы в соответствии с разграничением функций между областными и местными службами;
- с органами государственной санитарно-эпидемиологической службы;
- с государственными органами охраны окружающей среды;
- с государственными органами чрезвычайных ситуаций;
- экспертизы промышленной безопасности по объектам, подведомственным Госгортехнадзору;
- с городскими службами в соответствии с техническими условиями на присоединение, выданными эксплуатирующими организациями;
- согласование с органами охраны памятников и историко-культурных ценностей.

7.6 Организации и учреждения, которым направлен на согласование проект детальной планировки, должны в месячный срок с момента предоставления им материалов согласовать их или сообщить свои замечания заказчикам и проектировщикам. В случае непредставления заключения в указанный срок проект детальной планировки считается согласованным.

7.7 Исполнение проектов землеустройства отдельных частей населенных пунктов включает: перенесение проекта на местность; освоение всех элементов проекта, оформление и выдачу землеустроительных материалов и документов для выполнения следующих этапов градостроительного проектирования - проектов застройки и рабочих проектов, а также технологических схем процессов правового оформления инвестиционно-строительной деятельности.

Примечание. До начала проектирования проектов застройки (микрорайон, квартал, градостроительный комплекс и т. д.) и рабочих проектов (комплекс или отдельный объект застройки и т. д.) производится оформление правоустанавливающих документов на право землепользования или право владения земельным участком при наличии материалов обоснования на объекты строительства и реконструкции.

7.8 Проекты детальной планировки до его утверждения подлежат комплексной государственной экспертизе в порядке, определенном законами и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

7.9 Проект детальной планировки до утверждения проходит государственную экологическую экспертизу центрального исполнительного органа в области охраны окружающей среды.

7.10 Государственная экспертиза проектов детальной планировки осуществляется в целях установления соответствия данной документации требованиям законодательства в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Для получения заключения государственной экспертизы заказчик предоставляет на рассмотрение полный комплект проектной документации, включая исходно-разрешительную документацию.

В государственную экспертизу проектную документацию представляет заказчик с привлечением разработчика для защиты проектных решений. Заключение государственной экспертизы является обязательным документом для исполнения заказчиками и проектировщиками.

7.11 Утверждение проекта детальной планировки производится на основании положительного заключения экспертиз соответствующими исполнительными и представительными органами согласно установленной их компетенции.

7.12 Утвержденный проект детальной планировки является основой для разработки проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвода и установлению границ земельных участков на местности (далее - проект землеустройства) с учетом их функционального назначения.

7.13 После утверждения проекта детальной планировки выполняются дубликаты подлинников чертежей в установленном порядке. На дубликатах чертежей указываются: орган, утвердивший проект, дата и номер решения (постановления).

7.14 Утвержденный проект детальной планировки подлежит передаче соответствующим органам архитектуры и градостроительства для регистрации и хранения, а также для осуществления контроля за ее реализацией.

Термины и определения

Архитектурная интеграция: включение в современную городскую среду существующих исторических административных, общественно-культурных, промышленных объектов посредством их сохранения, социальной адаптации и максимальной переориентации этих объектов в сторону городского пространства путем различных преобразований, обуславливающих максимальный социально-экономический и социально-культурный эффект.

Архитектурно-планировочное задание: комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению конкретной территории участка, квартала, микрорайона, жилого района, объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного города, населенного пункта. При этом установление требований по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов зданий (сооружений), объемно-пространственному решению не допускается.

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

Геоинформационная система (ГИС): информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, отображение и распространение пространственно-ориентированных данных. ГИС содержит данные о пространственных (территориальных) объектах в форме их цифровых представлений (векторных, растровых и иных), объединенных в набор слоев, образующих информационную модель предметной области.

Государственный градостроительный кадастр: государственная система количественных и качественных показателей, включающих градостроительные регламенты, картографическую, статистическую и текстовую информацию, характеризующую территорию градостроительной, архитектурной и строительной деятельности по признакам социально-правового режима ее использования, уровню инженерно-технической обеспеченности, по параметрам и состоянию объектов, расположенных на ней, а также природно-климатическим условиям и экологическому состоянию.

Градостроительный регламент: 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.

Желтые линии: границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера. Желтые линии, как правило, применяются для регулирования разрывов между зданиями и сооружениями.

Зонирование территорий: выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территорий.

Зоны (районы) повышенной сейсмической опасности: районы с возможным (ожидаемым) сейсмическим воздействием интенсивностью семь и более баллов.

Инженерная защита территорий, зданий и сооружений: комплекс инженерных сооружений и мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и др. процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий.

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

Линии регулирования застройки (линии застройки): границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий (сооружений, строений) с отступом от красных и желтых линий или от границы земельного участка.

Макет: иллюстрационный (наглядный) материал, выполненный в строгом соответствии с масштабом в объемной форме (с детализацией или условно) в целях установления пространственной соразмерности планируемых территорий, проектируемых объектов, их отдельных элементов, а также интерьеров помещений или внутреннего пространства сооружений. В качестве макета могут использоваться видеоматериалы компьютерного пространственного моделирования.

Многофункциональное высотное здание-комплекс: группа разновысоких зданий, в том числе высотой более 75 м, объединенных между собой общим функционально-планировочным и архитектурно-пространственным решением, а также находящихся в пространственной и функциональной взаимосвязи.

Пассаж: атриум, развитый по горизонтали в виде многосветного прохода.

Проект детальной планировки (ПДП): градостроительная документация, разрабатываемая для отдельных частей города и функциональных зон на основе его генерального плана с целью выявления архитектурно-пространственного и инженерно-экономического решения застройки или сельского населенного пункта, а при необходимости - на всю территорию малого города или сельского населенного пункта с численностью населения до 50 тыс. чел. В этом случае ПДП совмещается с генеральным планом.

Предпроектная документация: документация, предшествующая разработке градостроительного, архитектурного проектов, проекта строительства, и включающая программы, отчеты, технико-экономические обоснования строительства, технико-экономические расчеты, результаты научных исследований и инженерных изысканий, технологические и конструктивные расчеты, эскизы, макеты, обмеры и результаты обследований объектов, а также иные исходные данные и материалы, необходимые для принятия решений о разработке проектной документации и последующей реализации проектов.

Санитарная очистка территории в зоне чрезвычайной ситуации: действия специальных подразделений сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций по поиску и сбору представляющих опасность предметов и продуктов органического и неорганического происхождения, образовавшихся в результате возникновения чрезвычайной ситуации, и их захоронению в специально отведенных для этого местах, а также по обеззараживанию мест их нахождения.

Санитарно-защитная зона: территория, отделяющая зоны специального назначения, а также промышленные предприятия и другие производственные, коммунальные и складские объекты в населенном пункте от близлежащих селитебных территорий, зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения в целях ослабления воздействия на них неблагоприятных факторов.

Сервитут: право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых

коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с Пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Системы инженерной защиты территории от затопления и подтопления: гидротехнические сооружения различного назначения, объединенные в единую территориальную систему, обеспечивающую инженерную защиту территории от затопления и подтопления.

Специальные технические условия: требования, на проектируемые планировочные мероприятия специального технического характера, которые разрабатываются, к путям доступа проектируемых участков, территорий, при разработке которых недостаточно установленных градостроительных нормативных документов или такие требования не установлены.

Специальные технические условия (СТУ) на проектно-планировочные работы: это документ, устанавливающий нормы на проектируемые мероприятия специального технического планировочного характера, которые разрабатываются, к путям доступа проектируемых участков, территорий, когда при разработке ПДП частей городов и других населенных пунктов недостаточно требований по установленным градостроительным нормативным документам или такие требования не установлены.

Территория в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее - территория): ограниченное пространство, - район, микрорайон, кварталы, - обладающее одним или несколькими элементами среды обитания, предназначенное для осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Транспортная инфраструктура: совокупность наземных (автомобильных, железных) дорог, водных (морских, речных) путей сообщения с комплексом мостовых, тоннельных и иных транспортных сооружений, дорожных развязок и путепроводов, регулирующих сигнальных устройств, связи, объектов инженерного обеспечения работы транспорта, обслуживания транспортных средств, перемещаемых грузов, пассажиров.

**Структура и содержание задания на проектирование для разработки проектов
детальной планировки**

Структурный элемент задания на проектирование	Требуемые сведения
1 Вид градостроительной документации	1) проект детальной планировки части города (населенного пункта); 2) проект детальной планировки населенного пункта, совмещенный с проектом генерального плана.
2 Заказчик	1) местные исполнительные органы; 2) центральные исполнительные органы (например в случае СЭЗ); 3) заказчики-инвесторы проекта детальной планировки.
3 Разработчик градостроительной документации	1) генеральный проектировщик; 2) субподрядные организации-разработчики (юридические и физические лица, имеющие государственные лицензии на разработку соответствующих градостроительных проектов и видов работ).
4 Основание для разработки градостроительной документации:	1) решение местных исполнительных органов о разрешении разработки проекта детальной планировки части города (населенного пункта) и выборе территории в соответствии с согласованной схемой генплана проектируемой территории на основе утвержденного проекта генерального плана города или населенного пункта; 2) договор заказчика с разработчиком - генеральным проектировщиком о разработке проекта детальной планировки части города (населенного пункта); 3) договоры разработчика - генерального проектировщика с субподрядными организациями-разработчиками отдельных видов проектной документации; 4) исходные данные согласно перечню передаваемых заказчиком документов и материалов.
5 Объект градостроительного планирования или застройки территорий:	1) наименование проектируемой территории проекта детальной планировки - планировочного района (зоны), жилого района, промышленного района (зоны), общественного центра, градостроительного комплекса, малого города, населенного пункта, пригородной зоны (с указанием численности населения, площади территории, типа функциональной зоны); 2) общая характеристика проектируемой территории; 3) площадка выбора, обследования территории города, населенного пункта с указанием конкретного адреса (улиц) на выкопировке генплана; местоположение территории в административном округе и районе города включает описание границ проектирования, основные планировочные и пространственные связи; 4) основные характеристики - основные показатели градостроительного развития территории устанавливаются технико-экономическими показателями. В составе баланса территории существующего и проектного использования земель необходимо выделять земли государственной собственности, частной и иной собственности в увязке с данными градостроительного и земельного кадастров.
6 Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы:	1) схема расположения проектируемой территории в системе расселения в М 1:10000 — 1:5000; 2) опорный план в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки; 3) лан градостроительного зонирования территории в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки; 4) эскиз застройки в М 1:1000 или 1:2000; 5) схема общественного обслуживания в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки; 6) схема организации улично-дорожной сети и транспорта в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки с

	<p>показом прилегающих территорий, используемых для размещения надземных и подземных автостоянок;</p> <p>7) схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>8) схема благоустройства и озеленения территории в М 1:1000 или 1:2000 (п. 6.7.8) выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>9) схема инженерного обеспечения в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>10) разбивочный план красных линий в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>11) поперечные профили улиц в М 1:100 или 1:200;</p> <p>12) схема градостроительных регламентов в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>13) схема охраны окружающей среды в М 1:1000 или 1:2000 выполняется на основе эскиза застройки;</p> <p>14) пояснительная записка, включающая ТЭП, баланс территории, исходно-разрешительную документацию, противопожарные требования.</p> <p>При проектировании городских и сельских территорий с населением более 50 тыс. жителей следует предусматривать мероприятия по гражданской обороне в соответствии с требованиями специальных нормативных документов (согласно СНиП РК 3.01-01-2008), которые графически отражаются как «желтые линии» (см. Приложение 9) специального ограничения на схеме градостроительных регламентов. Необходимость разработки «желтых линий» на стадии проекта детальной планировки указывается в задании на проектирование. Мероприятия по гражданской обороне с населением менее 50 тыс. чел. учитываются при разработке генплана.</p>
<p>7 Состав исполнителей, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки градостроительной документации</p>	<p>Заказчиком проекта детальной планировки, выполняемого за счет средств республиканского или местного бюджета, выступает уполномоченный государственный орган по делам архитектуры, градостроительства и строительства. Заказчиком могут быть и другие юридические лица, граждане, самостоятельно осуществляющие финансирование градостроительной документации. Перечень исходно-разрешительной документации, предоставляемой заказчиком разработчику, см. п. 6.3 Методических указаний. Разработчиком - генеральным проектировщиком проекта детальной планировки могут быть специализированные творческие коллективы градостроительного профиля и специалисты, имеющие государственные лицензии на право выполнения градостроительных проектов.</p>
<p>8 Перечень уполномоченных государственных органов и местных исполнительных органов, согласовывающих данный вид градостроительной документации:</p>	<p>- для городских территорий - местные исполнительные органы (города республиканского значения, столицы) в области охраны окружающей среды, городские и областные органы санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, органы по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и после комплексной экспертизы, проводимой местным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, утверждаются соответствующими городскими (республиканского подчинения) и областными исполнительными органами;</p> <p>- для поселков и сельских населенных пунктов (округов) - поселковые и аульные (сельские) исполнительные органы, органы в области охраны окружающей среды, районные организации санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, областные органы архитектуры и градостроительства и после рассмотрения на областном градостроительном Совете утверждаются районными (городскими) исполнительными органами.</p>
<p>9 Требования согласовывающих организаций к разрабатываемому виду градостроительной документации:</p>	<p>- требования органов в области охраны окружающей среды, городских и областных органов санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, органов архитектуры, градостроительства и строительства, городского коммунального хозяйства, транспорта и</p>

	др.
10 Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий:	- специальные требования к особенностям территории проектирования, вызывающие необходимость дополнительных детальных проработок по проблемным вопросам.
11 Порядок организации проведения согласования и экспертизы градостроительной документации:	<p>- градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе в порядке, определенном Законом и нормативными правовыми актами Правительства Республики Казахстан, устанавливающими порядок проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации;</p> <p>- государственные органы, местные исполнительные органы и организации, которым направлен на согласование проект градостроительной документации, должны в установленные сроки согласовать их или представить заказчику обоснованные замечания. В случае непредставления заключения в указанный срок, градостроительная документация считается согласованной;</p> <p>- разногласия по вопросам согласования градостроительной документации решаются в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, а также путем согласительных процедур;</p> <p>- с учетом заключений органов специализированной экспертизы, включая заключение государственной экологической экспертизы, органов ведомственной экспертизы, заинтересованных государственных органов, местных исполнительных органов, а также результатов общественного обсуждения, органов по делам архитектуры, градостроительства и строительства, подготавливают сводное заключение в установленные сроки;</p> <p>- сводное заключение, утвержденное в порядке, установленном органом, осуществляющим государственную экспертизу, направляется заказчику;</p> <p>- положительное сводное заключение органа государственного управления в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является основанием для утверждения градостроительной документации.</p>
12 Иные требования и условия:	<p>от исполнителя - предложения и утверждения разработчика;</p> <p>от органов архитектуры и градостроительства - дополнительные особые требования;</p> <p>от иных согласовывающих организаций - на предпроектной стадии разработки проекта детальной планировки разработчику требуется согласовать с заказчиком используемые типовые проекты (с указанием номера) жилых домов, многофункциональных комплексов, административных офисов, предприятий и учреждений обслуживания - при наличии указания в Задании на проектирование об осуществлении расчета объема строительства с применением основных показателей типовых проектов.</p>

**Градостроительные регламенты территории проекта детальной планировки
(установленные проектом для обоснования и согласования)**

№ п/п	Категории городских структур, функциональных зон	Характеристика используемой территории	Показатели: площадь участка (га), площадь застройки (тыс. м ² , га), этажность (м) по типам застройки, плотность застройки (м ² /м ² , %); плотность населения (чел./га); кол-во маш./мест открытых стоянок, надземных и подземных автопарковок с учетом маломоб. групп населения			Обоснования (при наличии принципиальных изменений)
			Современное состояние	Регламенты градостроит. кадастра (при наличии)	Градостр. регламенты, установленные ПДП	
1	2	3	4	5	6	7
1	Общественно-деловая зона, в том числе:					
	административно-деловая					
	общественно-культурная					
	смешанная застройка					
2	Жилая зона, в том числе:					
	многоэтажная застройка					
	застройка средней этажности					
	малоэтажная застройка					
	усадебная застройка					
	смешанная застройка					
3	Производственная зона, в том числе:					
	санитарно-защитная зона					
4	Транспортная сеть, в том числе:					
5	Рекреационная зона, в том числе:			>		
	рекреационные площадки					
	спортивные площадки					
	спортивные центры					
6	Санитарно-охранная зона					
7	Зона специального назначения					
8	Зоны режимных территорий					

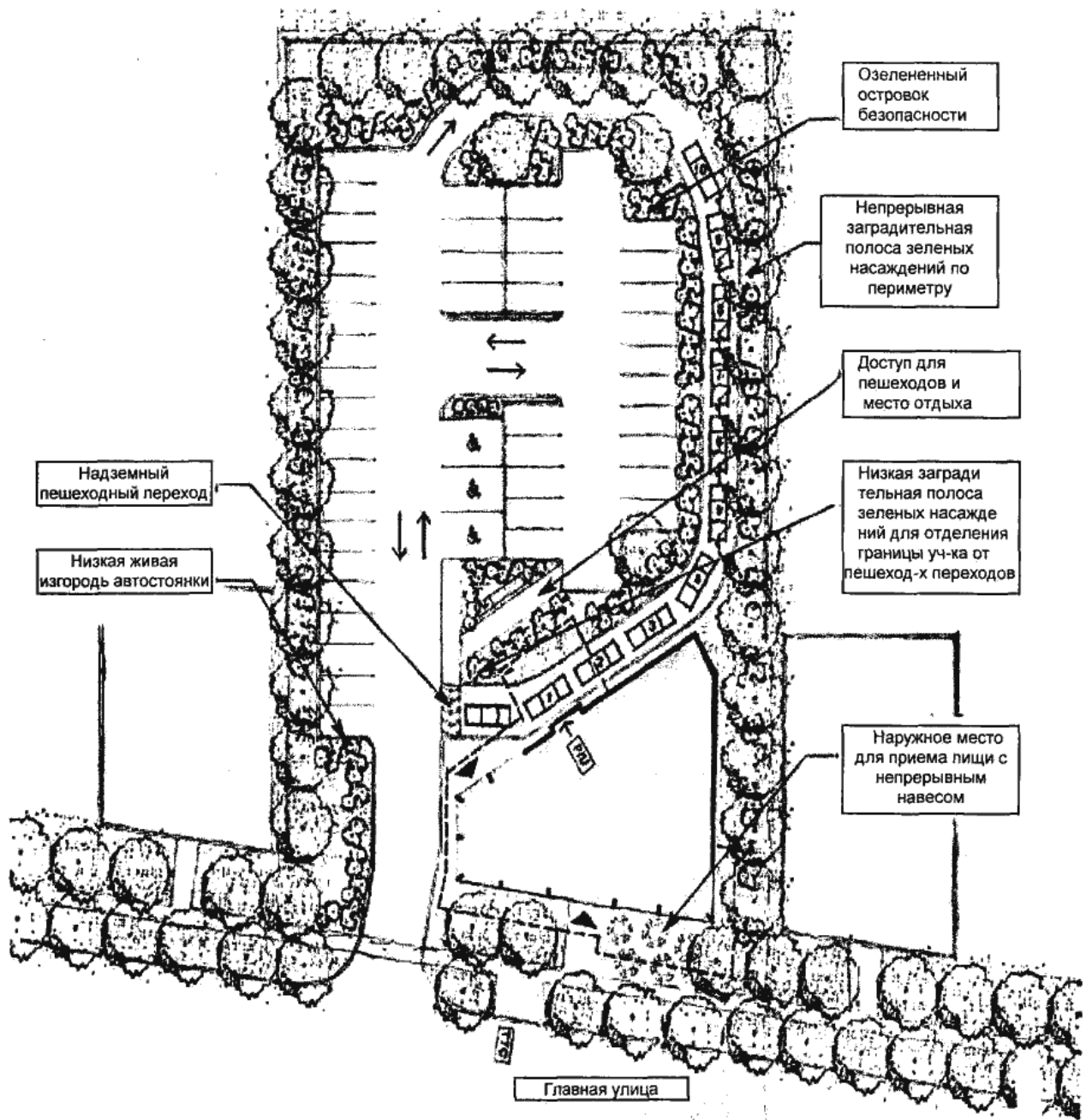
Решения планов участка автокафе (примеры)

Автокафе - объект для обслуживания клиентов, находящихся в автомобиле.

Автокафе представляет сферу услуг продажи еды на вынос в пределах установленной полосы, владельцам автотранспортов без выхода из автомобиля. Прилегающая территория стоянки предназначена для парковки клиентов автокафе.

Данный объект может объединяться с такими объектами, как прачечные, химчистки, пункты выдачи заказов химчистки, филиалы банков или финансовые учреждения, рестораны, магазины, рестораны, продающие еду на вынос.

Данный объект не включает в себя автомойки, СТО и заправочные станции. Полоса для выстраивания автомобилей в очередь представляет участок для транспортных средств, который отделен от автомобильного и пешеходного потоков посредством изгородей или знаков.



	Банкомат		Низкая заградительная полоса зеленых насаждений		Остановка общественного транспорта		Дерево
	Вход в здание		Озелененный островок безопасности с пешеходной дорожкой		Надземный пешеходный переход		Навес
	Направление автомобильного движения		Пешеходная		Низкая живая изгородь		Зона внутренних объектов с застекленными стенами
	Наружные места для сидения		Граница участка		Автомобиль в очереди		Зона внутренних служб

Рисунок П4.2
План участка автокафе, находящегося в середине квартала

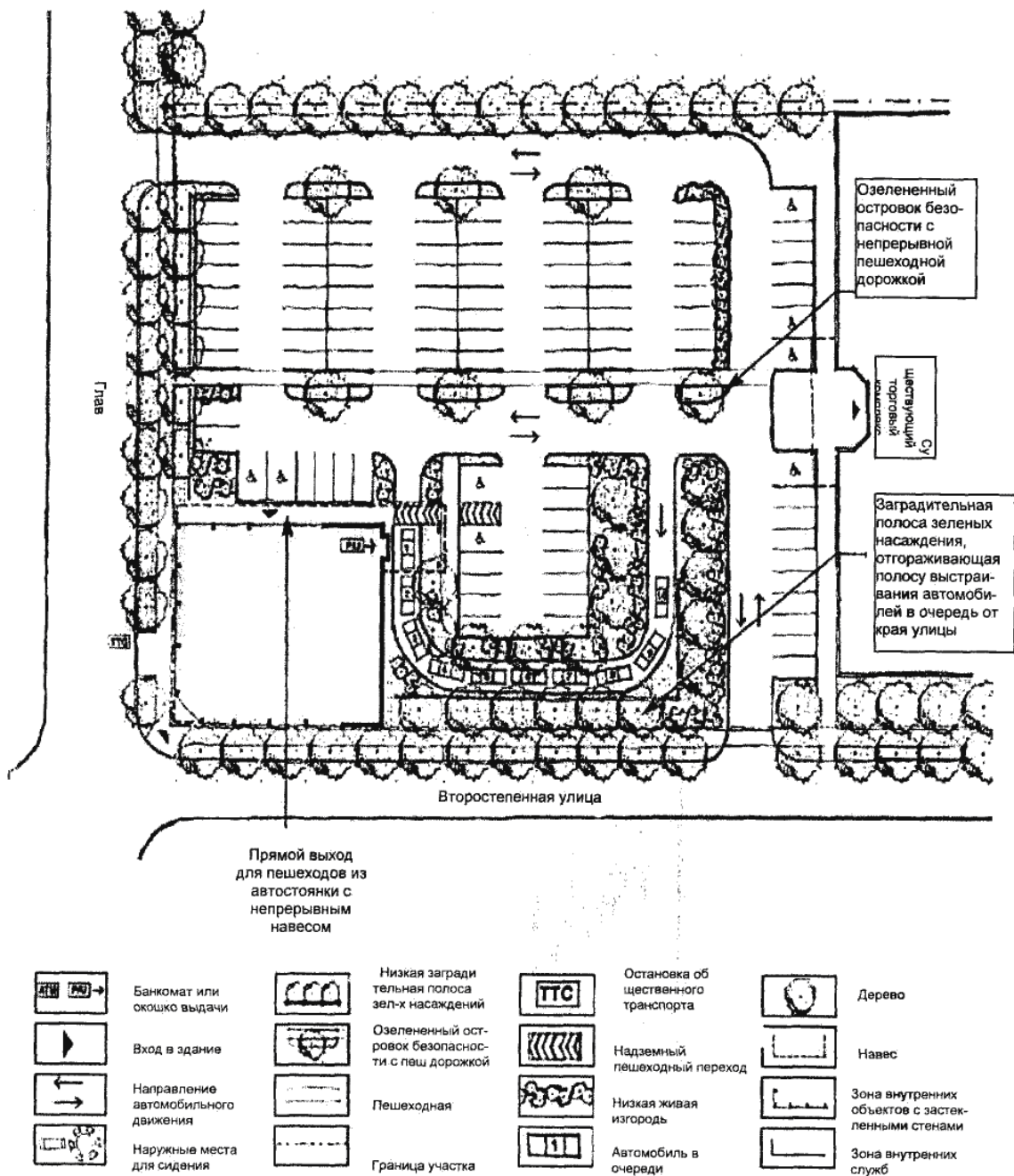

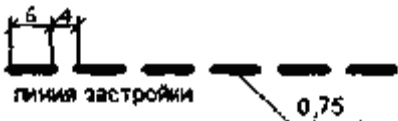
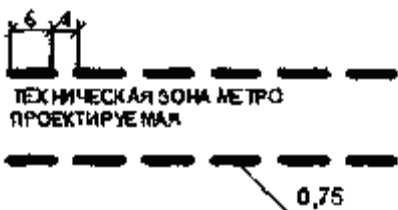
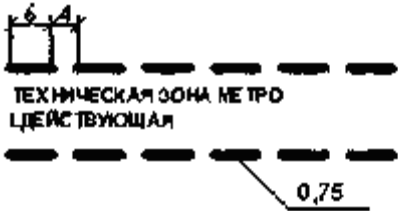



Рисунок П4.3
План участка автокафе (торгового комплекса), выходящего фасадами на главную и второстепенную улицы

Условные обозначения красных и других линий градостроительного регулирования

Наименование линий	Условные обозначения
1 Красные линии	
2 Линии регулирования застройки	 <p>ЛИНИЯ ЗАСТРОЙКИ</p>
3 Границы технических зон проектируемых линий метрополитена	 <p>ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗОНА МЕТРО ПРОЕКТИРУЕМАЯ</p>
4 Границы технических зон действующих линий метрополитена	 <p>ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗОНА МЕТРО ДЕЙСТВУЮЩАЯ</p>
5 Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций	 <p>ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗОНА ЛЭП</p>

Рекомендуемые поперечные профили улиц

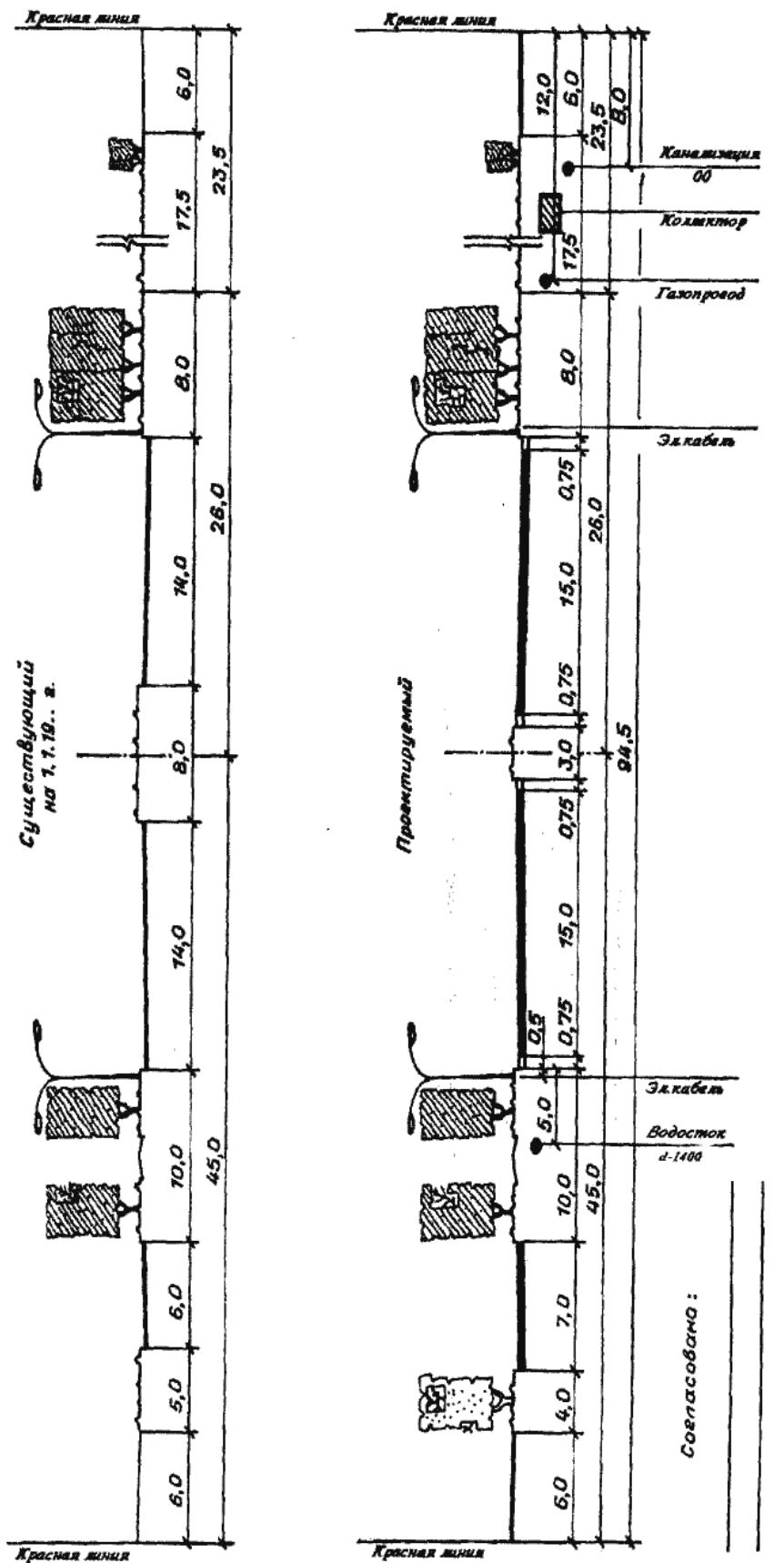


Рисунок П7.1
Поперечный профиль улицы

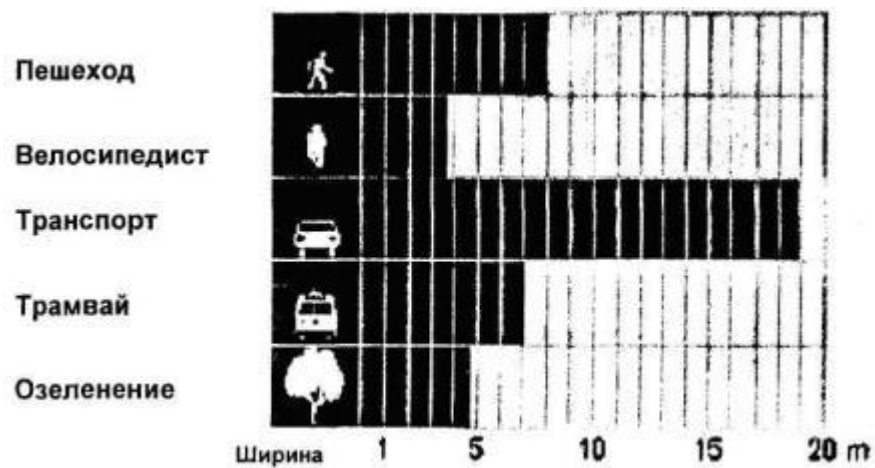
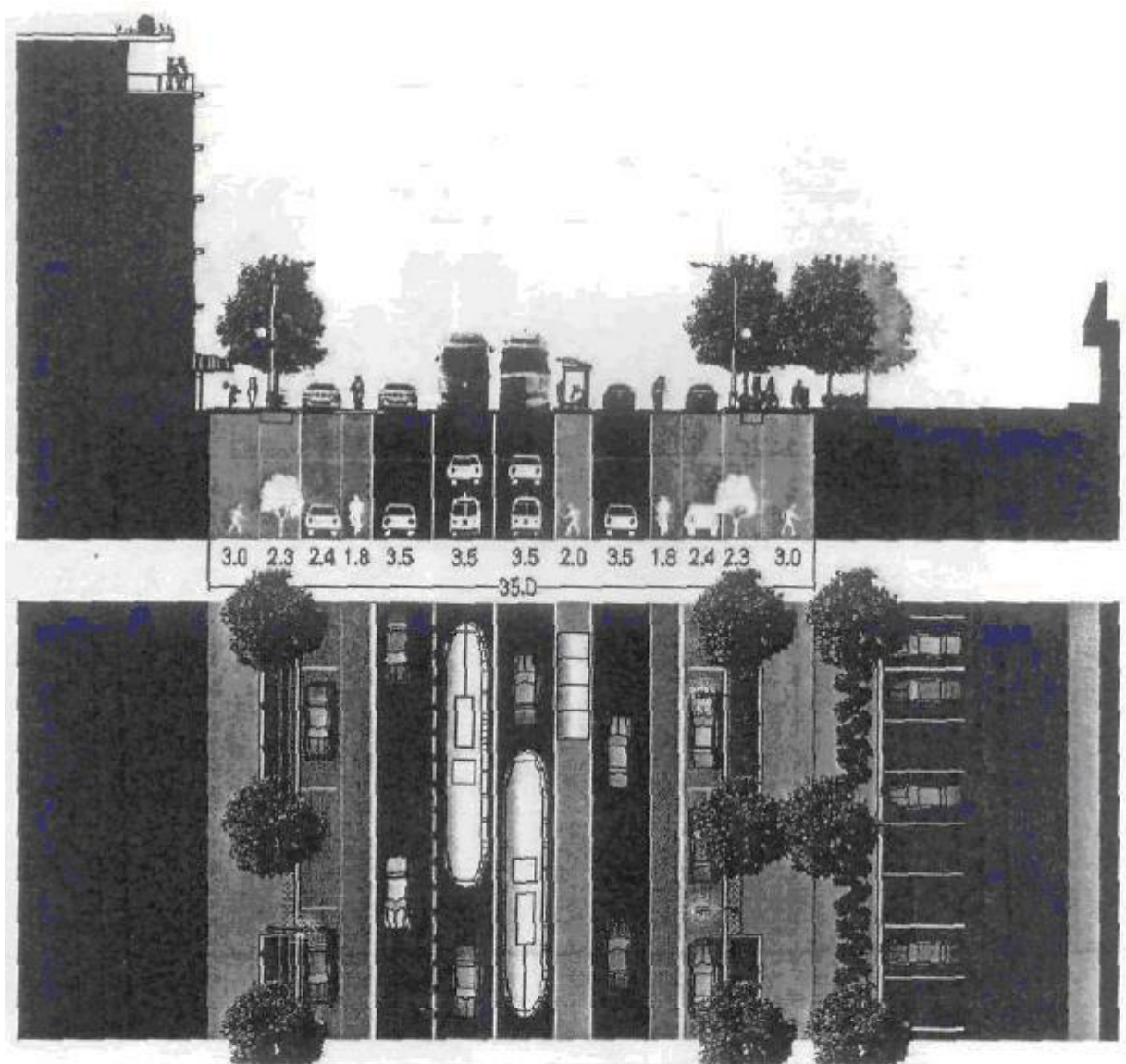
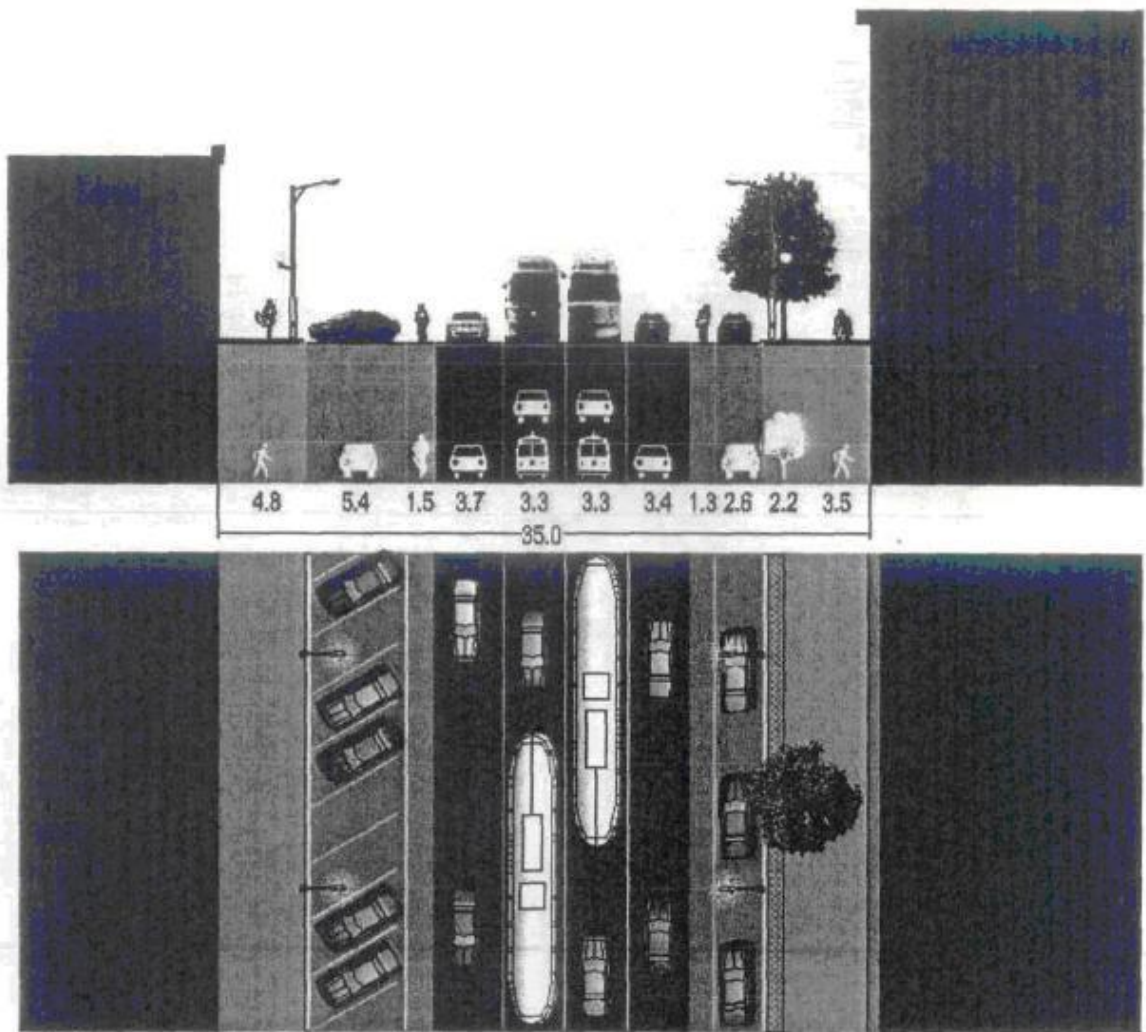


Рисунок П7.2

Поперечный профиль улицы с велосипедными дорожками, параллельной парковкой вдоль проезда и стоянкой перед общественным комплексом, (г. Торонто)



Профиль улицы, приближенный к существующим
 Ширина поперечного разреза по категориям



Р

профиль улицы приближенный к существующим

Ширина поперечного разреза по категориям

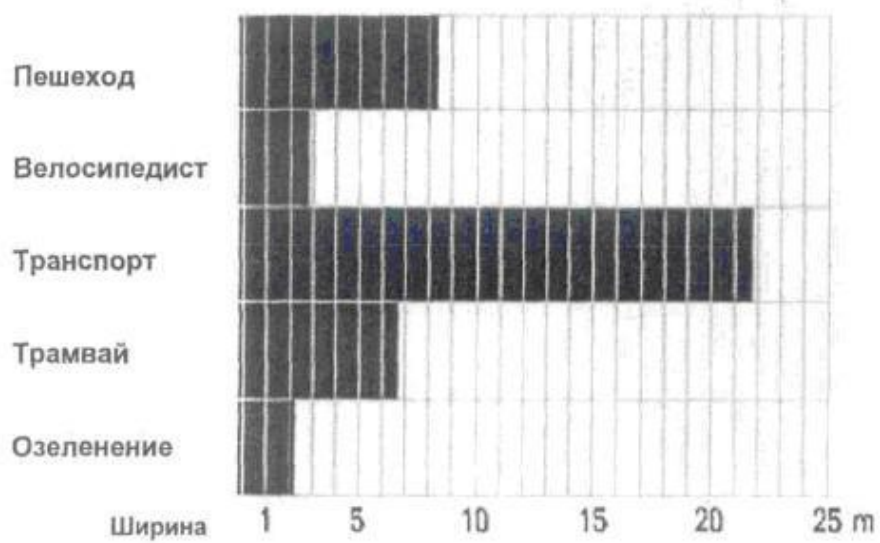
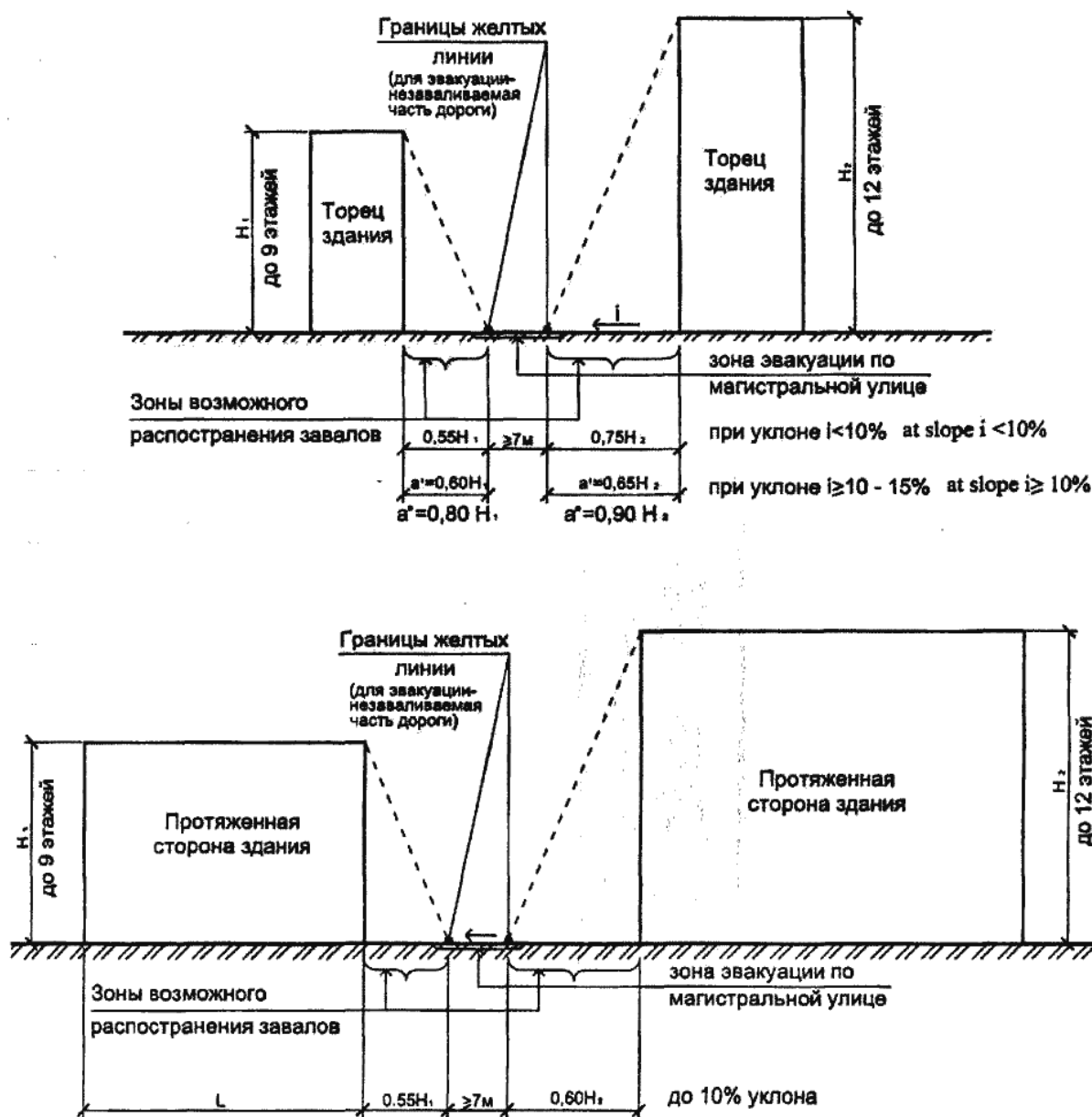


Рисунок П7.3

Поперечный разрез жилой улицы с велосипедными дорожками, параллельной, вдоль проезда и угловой парковкой (г. Торонто).

Желтые линии

В проекте генерального плана города, а также в проекте детальной планировки, в проекте (рабочем проекте) застройки вновь проектируемого квартала разрабатывается план «желтых линий» - максимально допустимых границ возможного распространения завалов жилой и общественной застройки, расположенных, как правило, вдоль городских магистралей устойчивого функционирования.



где a' - показатель распространения завала вверх по склону;

a'' - показатель распространения завала вниз по склону;

H_1 - высота здания до 9 этажей;

H_2 - высота здания до 12 этажей.

Библиография

- [1] **Земельный кодекс** Республики Казахстан.
- [2] **Экологический кодекс** Республики Казахстан.
- [3] **Гражданский кодекс** Республики Казахстан.
- [4] **Закон** Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» от 16 июля 2001 года № 242-ІІ.
- [5] **Закон** Республики Казахстан «О местном государственном управлении в Республике Казахстан».
- [6] **Закон** Республики Казахстан «О социальной защите инвалидов в Республике Казахстан».
- [7] **Постановление** Правительства Республики Казахстан от 22 сентября 2005 года № 942 «Об утверждении правил и критериев отнесения городов к группам, организаций - к категориям по гражданской обороне».
- [8] **Постановление** Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2008 года № 307 «Об утверждении технического регламента «Требования безопасности при проектировании автомобильных дорог»».
- [9] **Постановление** Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года № 425 «О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов».
- [10] **СНиП РК 1.01-01-2001** Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства. Основные положения.
- [11] **РДС РК 1.01-01-2001** Порядок проведения работ по подготовке проектов государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства.
- [12] **СТ РК 1.5-2004** Общие требования к построению, изложению, оформлению и содержанию стандартов.
- [13] **СТ РК 1.51-2008** Порядок ссылок на стандарты в нормативных правовых актах в области технического регулирования, стандартах, других нормативных и технических документах.
- [14] **СТ РК 1.34-2003** Государственная система стандартизации РК. Порядок определения и включения обязательных норм и требований в технические регламенты и нормативные документы.
- [15] **СТ РК 1.46-2004** Государственная система технического регулирования РК. Порядок гармонизации нормативных правовых актов в области технического регулирования и стандартов с международными стандартами и Европейскими директивами Нового подхода.
- [16] **Общие правила застройки** территории населенного пункта Республики Казахстан - утверждены приказом Госархстроя РК от 7 сентября 1992 года № 49.
- [17] **Инструкция** по содержанию и объемам инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в зависимости от степени категорирования городов и объектов хозяйствования - утверждена приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республика Казахстан от 11 декабря 2007 года № 22.
- [18] **СНиП РК 3.01-01Ас-2007** «Планировка и застройка города Астаны».
- [19] **План** реализации градостроительных регламентов застройки функциональных зон территории города Алматы - утвержден решением XXVI сессии маслихата города Алматы III созыва от 20 ноября 2006 года № 284.
- [20] РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
- [21] Д. С. Чайко. Процесс интеграции исторических промышленных объектов в городскую среду - «Промышленное и гражданское строительство», 4/2008.
- [22] **МГСН 4.19-2005** Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москве.

[23] М. Г. Евтушенко, Л.В. Гуревич, В.Л. Шафран. Инженерная подготовка территорий населенных мест.

[24] Нормы по градостроительному проектированию участков с объектами для обслуживания без выхода из движущегося автомобиля - Служба градостроительства Торонто, май, 2005 год.

[25] Обзор подзаконных парковочных стандартов для применения их в функциональных зонах офисов, торговых объектов и ресторанов - Торонто, март, 2007 год.

Ключевые слова: градостроительная документация, проект детальной планировки, градостроительный регламент, специальные технические условия на проектно-планировочные работы, архитектурная интеграция.

Дата введения - 2009.04.01