

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРІНІҢ
БІРІНШІ ОРЫНБАСАРЫ



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

010000, Нұр-Сұлтан қ., Үкімет үйі

010000, город Нур-Султан, Дом Правительства

№ _____

Депутатам
Мажилиса Парламента
Республики Казахстан

На № ДЗ-215 от 23 июня 2022 года

Уважаемые депутаты!

Рассмотрев ваш запрос касательно запрета плотной застройки в городе Алматы, сообщаю следующее.

Итоги анализа поступивших от населения обращений по вопросу застройки города Алматы указывают на то, что по сравнению с периодом 2020-2021 годов число обращений заметно снизилось. Это связано с проводимой акиматом города Алматы системной работой по урегулированию требований жителей и общественников с учетом действующих нормативов в сфере архитектуры и строительства.

В частности, в мае 2021 года были приняты Правила застройки города, в рамках которых были установлены: регламент расчета плотности при новом строительстве, расчет минимального расстояния между зданиями, норма озеленения на одного жителя, расчеты по обеспечению жителей, строящихся ЖК социальными объектами, а также установлен запрет строительства новых зданий в исторической части города.

Также маслихатом города Алматы в июне т.г. в Правила застройки внесены новые требования, по которым южнее проспекта Абая севернее проспекта Аль-Фараби ограничена этажность зданий не выше 9 этажей со строительством жилья не ниже 3 класса комфортности. При этом запрещено строительство новых зданий в предгорьях на склонах с крутизной выше 15 градусов, а также установлен запрет на сегментацию земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Тем самым, в период 2021-2022 годов за счет принятия вышеуказанных регламентов были введены ограничения по строительству жилых и административных зданий в верхней части города, снижена их плотность.

Также регламентом в исключительных случаях предусмотрено строительство зданий выше 9 этажей при **комплексной застройке**, когда проектом предусмотрено строительство зданий административного, торгового, социального, спортивного, жилого или другого назначения (*mixed-use*). В этом случае, в общем объеме строительства, жилье не должно превышать 30% от общей площади всего проекта.

Для проведения открытых и прозрачных рассмотрений градостроительных, архитектурных проектов с августа т.г. планируется возобновить работу

Градостроительного совета, в который будут включены эксперты по разным направлениям, общественники, представители застройщиков. Тем самым, оценка предлагаемого к реализации проекта будет предоставляться профессиональным экспертным сообществом.

По поручению Главы государства Токаева К.К. совместно с акимом Алматинской области в сентябре т.г. в Правительство будет внесен комплексный план развития Алматинской агломерации.

Также акимом города Алматы разрабатывается комплексный план развития города до 2030 года, в основу которого войдут данные Генерального плана города Алматы до 2040 года, который в свою очередь планируется утвердить до конца текущего года.

Вышеуказанные документы позволят определить новые точки роста в городе Алматы и Алматинской агломерации, что в свою очередь позволит инвесторам и застройщикам спланировать объемы строительства административных и жилых зданий и сооружений.

Вместе с этим имеется ряд проблемных вопросов, решение которых позволит урегулировать взаимоотношения с застройщиками и исключить социальное напряжение в обществе:

- несоответствие целевого назначения земельного участка, указанного в государственном акте с функциональным назначением территории по плану-детальные планировки (далее – ПДП), согласно которого акимат отказывает в выдаче архитектурно-планировочного задания (далее – АПЗ) и согласование эскизного проекта. При этом, застройщик обращается в суд, который как правило, принимает решение в пользу застройщика, обязывая государственный орган предоставить необходимые разрешения для строительства. Предлагается внести в перечень мотивированного отказа при оказании государственной услуги уполномоченным государственным органом, несоответствие целевого назначения земельного участка и ПДП;

- отсутствие законодательной нормы по порядку проведения общественных обсуждений. Будет разработан регламент проведения общественных обсуждений с заинтересованными лицами и закреплен соответствующим приказом центрального государственного органа;

- усиление контроля за строительством индивидуальных жилых домов в части запрета их строительства на земельных участках с целевым назначением садоводческое хозяйство, запрет на строительство блокированных домов (*таунхаусы*) в зоне индивидуальной жилой застройки, включить в список получаемой исходной документации разрешение уполномоченного государственного органа в сфере защиты зеленых насаждений;

- необходимо разработать нормативно-технические требования с установлением норм площади для возводимых садовых домов, а также дать четкое определение термину «сезонное жильё».

В целом, усилия акимата города Алматы и центральных государственных органов в сфере строительства и архитектуры направлены на урегулирование взаимоотношений инвесторов, собственников земельных участков, застройщиков, государственных органов и населения, предоставления качественных государственных услуг и принятия сбалансированных решений, направленных на комфортное и безопасное проживание жителей города и дальнейшего развития частного бизнеса.

Р. Скляр

Исп: Газалиев А.А.

75-00-01

Gazaliyev_AA@ukimet.kz