

«Қарағанды техникалық университеті» КеАҚ

Пән: Сәулет заңнамасы және нормалау
6В07301 «Сәулет» мамандығы үшін

7-дәріс

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры. Аумақтардың дамуы мен құрылыс салынуын қала құрылысымен жоспарлау

ӘГҒ кафедрасының з.ғ.м., аға оқытушы Абдрахманова А.А.

Қарағанды 2026 ж.

Дәріс сабағының жоспары

1. Мемлекеттік қала құрылысы кадастры

2. Аумақтардың дамуы мен құрылыс салынуын қала құрылысымен жоспарлау

1-сұрақ

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының мәні және мақсаты

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры аумақтардың, ғимараттар мен құрылыстардың, шағын сәулет нысандары мен абаттандыру элементтерінің бұрынғы және қазіргі жай-күйі туралы, сондай-ақ аумақтар мен елді мекендерді дамытуды және салуды қала құрылысымен жоспарлау туралы мәліметтерді, аумақтар мен объектілердің тиісті функционалдық аймақтарға тиесілігі, олардың қазіргі және перспективалық мақсаты, экологиялық, инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық, геотехникалық және сейсмикалық жағдайы, инженерлік қамтамасыз етілуі туралы деректерді қамтиды.



Мемлекеттік қала құрылысы кадастры деректерінің қолданылуы

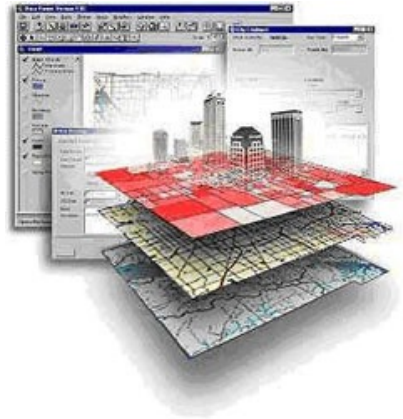
Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының деректері мыналарда пайдаланылуға жатады:



1. қала құрылысы және сәулет-құрылыс құжаттамасын әзірлеу мен іске асыруда;
2. жылжымайтын мүлік объектілерін дамытуда және өзгертуде;
3. жылжымайтын мүлікпен мәмілелер жасауда, оны тіркеуде;
4. инвестициялық қызметті бағалауда;
5. қала құрылысы және сәулет-жоспарлау тапсырмаларын беруде;
6. сәулет-құрылыс бақылауы мен қадағалауын, қоршаған ортаны қорғауды жүзеге асыруда.

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын пайдалану

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры жер мен өзге де жылжымайтын мүлікке салық салу мөлшерін белгілеу, жылжымайтын мүлік айналымын пайдаланудың құқықтық реттелуі, елді мекендер аумақтарын ұтымды пайдалануды бақылау, қала құрылысы регламенттерінің сақталуы және жобалардың іске асырылуын талдау үшін пайдаланылады.





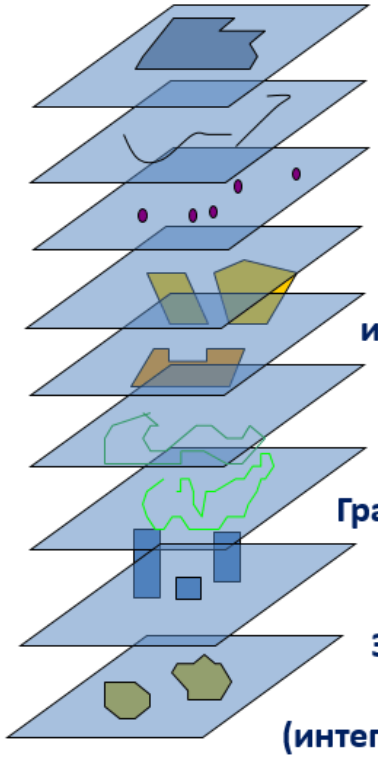
Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының деңгейлері

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры деңгейлері бойынша мыналарға бөлінеді:



1. республикалық;
2. облыстық;
3. облыс аудандық;
4. базалық (республикалық маңызы бар қалаларды және астананы қоса алғанда, елді мекендер).

Қазақстан Республикасының мемлекеттік қала құрылысы кадастрының құрамы мен құрылымы



Здания и сооружения

- Социально-культурные объекты
- Производственная инфраструктура
- Транспортная сеть
- Объекты благоустройства
- Объекты гидрографии, гидротехнические сооружения

- ✓ *Дата ввода в эксплуатацию*
- ✓ *Адрес, этажность, материал*
- ✓ *Срок эксплуатации*
- ✓ *Состояние объекта*
- ✓ *Площадь объекта*
- ✓ *Регистрационный номер*

Инженерная инфраструктура

- Водоснабжение и водоотведение
- Теплоснабжение
- Газоснабжение
- Энергоснабжение
- Связь и телекоммуникации
- Ливневая канализация
- Уличное освещение

- ✓ *Технические характеристики (состояние, высота, длина, диаметр, материал, мощность объектов, балансодержатель, ввод в эксплуатацию)*

Градостроительные регламенты

Земельные участки (интеграция с АИС ГЗК)

- Опорный план
- Схема функционального и градостроительного зонирования
- Разбивочный план красных линий
- Проект детальной планировки
- Проект застройки

- ✓ *Граница и площадь участка (отвода)*
- ✓ *Кадастровый номер*
- ✓ *Современное состояние участка*
- ✓ *Топографо-геодезические и картографические материалы*
- ✓ *Территория жилой и нежилой застройки*
- ✓ *Красные линии*
- ✓ *Перспективы развития*
- ✓ *Планировочные ограничения*

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізіледі.

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын жүргізу жөніндегі қызмет мемлекеттік монополияға жатады және Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша құрылған шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорын жүзеге асырады.

Мемлекеттік монополия субъектісі өндіретін және (немесе) өткізетін тауарларға (жұмыстарға, көрсетілетін қызметтерге) бағаларды сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган монополияға қарсы органмен келісу бойынша белгілейді.

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының мәліметтері мемлекеттік ақпараттық ресурс болып табылады.

Жоғары деңгейдегі мемлекеттік қала құрылысы кадастрының ақпараттық негізі төменгі деңгейдегі мемлекеттік қала құрылысы кадастрлары болып табылады.

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі объектілерінің және мемлекеттік қала құрылысы кадастрының мониторингі

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган белгілейтін сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі объектілері бойынша ақпаратты жинаудың, өңдеудің, есепке алудың, тіркеудің, сақтаудың және ұсынудың Қазақстан Республикасы үшін бірыңғай жүйесі бойынша жүргізіледі.

Объектілер мониторингін мемлекеттік қала құрылысы кадастры жүргізеді.



Бастапқы ақпарат көздері

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры үшін бастапқы ақпарат (мәліметтер) көздері болып табылады:



1. орталық және жергілікті атқарушы органдар, мемлекеттік мүлікті және жекешелендіруді, жер ресурстарын, геодезия және картографияны басқару жөніндегі аумақтық органдар;
2. жылжымайтын мүлікті тіркеу, техникалық түгендеу және бағалау қызметтері;
3. санитариялық-эпидемиологиялық қадағалау, қоршаған ортаны және табиғи ресурстарды қорғау қызметтері;
4. тарихи-мәдени мұра объектілерін қорғау және пайдалану саласында мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдар;
5. жер, су және басқа да салалық кадастрлардың, тізілімдердің, өзге де деректер банктерінің деректері.

2 -сұрақ

Аумақтардың дамуы мен құрылыс салынуын қала құрылысымен жоспарлау

Қала құрылысы регламенттері

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын жүргізу кезінде ғимараттар мен құрылыстарды пайдаланудың, сондай-ақ олардың жай-күйінің кез келген өзгерістерінің қала құрылысы регламенттері қалау, тыйым салу, шектеу түрлерімен, нысандарымен және параметрлерімен және белгіленген мерзім шегінде қолданылатын өзге де режимдермен сипатталады.

Регламенттердің көздері болып заңнамада белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы және сәулет-құрылыс құжаттамасы табылады.

Мемлекеттік қала құрылысы регламенттерінің жіктеуіші және олардың көрсеткіштері Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес республикалық және жергілікті деңгейлерде белгіленеді.



Қала құрылысы регламенттерінің түрлері

Мемлекеттік қала құрылысы кадастрын жүргізуге арналған қала құрылысы регламенттері жүйесі олардың мынадай түрлерін қамтуға тиіс:



1. сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыру кезінде аумақты және онымен байланысты жылжымайтын мүлікті функционалдық пайдалануды белгілеу және (немесе) өзгерту;
2. аумақты және елді мекендерді дамыту мен абаттандыру (салу) қарқындылығы;
3. аумақты және елді мекендерді дамыту мен абаттандыру (салу) теңгерімін қамтамасыз ету;
4. аумақты және елді мекендерді абаттандырудың (салудың) қоршаған ортаға әсері.

Функционалдық пайдалану регламенттері

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыру кезінде аумақты және онымен байланысты жылжымайтын мүлікті функционалдық пайдалануды белгілеу және (немесе) өзгерту қала құрылысы регламенттерінің мынадай түрлерінде іске асырылады:



1. аумақтың функционалдық мақсатын белгілеу және (немесе) өзгерту;
2. жаңадан салынатын және реконструкцияланатын ғимараттар мен құрылыстардың функционалдық мақсатын белгілеу;
3. қолданыстағы ғимараттар мен құрылыстарды функционалдық пайдалануды өзгерту.

Аумақтарды дамыту және салу регламенттері

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыру салдарынан аумақтарды және елді мекендерді дамыту мен абаттандыру (салу) қала құрылысы регламенттерінің мынадай түрлерінде көрініс табуға тиіс:

1. игерілетін аумақтардың ауқымдары;
2. осы аумақ үшін сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің жекелеген түрлеріне тыйым салулар, рұқсаттар және шектеулер;
3. жүзеге асырылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі нәтижесінде аумаққа түсетін жүктемелер;
4. жүзеге асырылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі нәтижесінде аумақтың немесе жылжымайтын мүлік объектілерінің даму режимдері мен өзгерістері;
5. елді мекеннің немесе оның бір бөлігінің жоспарлау құрылымы мен сәулеттік келбетін қалыптастыру;
6. елді мекеннің немесе оның бір бөлігінің әлеуметтік, рекреациялық, көліктік және инженерлік инфрақұрылымын қалыптастыру (жетілдіру).

Даму теңгерімі регламенттері

Аумақ пен елді мекеннің даму теңгерімі қала құрылысы регламенттерінің мынадай түрлерімен қамтамасыз етілуге тиіс:





1. аумақтар мен объектілерді дамытудың ресурстық жағдайлары;
2. аумақтар мен елді мекендердің орта жағдайлары;
3. халықты тіршілікпен қамтамасыз етудің инженерлік жағдайлары.

Қоршаған ортаға әсер ету регламенттері

Аумақтарды және елді мекендерді абаттандырудың (салудың) қоршаған ортаға әсері қала құрылысы регламенттерінің мынадай түрлерімен реттеледі:

1. экологиялық және санитариялық тұрғыдан осал объектілерді орналастыру;
2. техногендік қауіп төндіретін объектілерді орналастыру;
3. адамның тіршілік ету ортасын қауіпті табиғи құбылыстар көздеріне қатысты орналастыру;
4. санитариялық, өрт қауіпсіздігі және өзге де міндетті талаптар;
5. инженерлік және көліктік жағдайлар.

Қала құрылысы регламенттерінің мәліметтері мемлекеттік қала құрылысы кадастрына енгізілуге жатады.

Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас схемасы

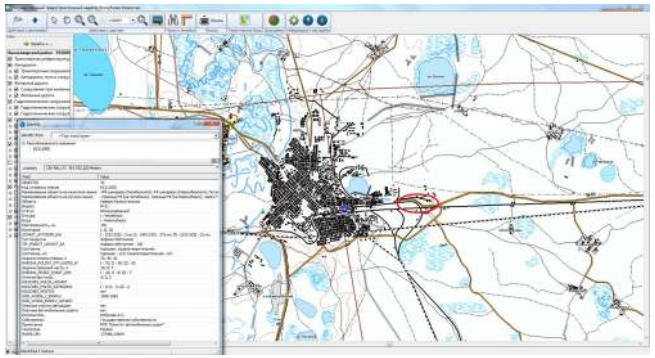
Аумақты ұйымдастыру және өндіргіш күштерді оның кеңістігінде орналастыру Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас схемасында қабылданған шешімдерге сәйкес жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас схемасы мыналарды қамтиды:

1. стратегиялық және экономикалық жоспарлау ережелеріне сәйкес қоныстандырудың және өндіргіш күштерді орналастырудың негізгі қағидаттары;
2. табиғатты ұтымды пайдаланудың және шаруашылық қызметтің, республикалық маңызы бар көліктік, инженерлік, әлеуметтік және рекреациялық инфрақұрылымды дамытудың негізгі ережелері;
3. өңірлердегі экологиялық жағдайды жақсартудың, тарихи-мәдени мұра объектілері және (немесе) қорғалатын ландшафтылық объектілері бар аумақтарды сақтаудың негізгі шаралары;
4. ерекше қорғалатын аумақтарды, пайдалы қазбалар жатқан аумақтарды, табиғи және техногендік сипаттағы қауіпті (зиянды) құбылыстар мен процестердің немесе экстремалды табиғи-климаттық жағдайлардың әсеріне ұшыраған аумақтарды сәулет-қала құрылысы қызметін жүзеге асыру үшін пайдалану түрлері немесе пайдалануға шектеулер.

Бас схеманың функциялары

Бас схема:



1. қоныстандыру жүйесін және өндіргіш күштерді орналастыруды мемлекеттік реттеуді қамтамасыз етеді;
2. Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысын ескере отырып, аумақтардың мәртебесін, мақсатын және пайдалану сипатын белгілейді;
3. сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жүзеге асыру арқылы әлеуметтік-экономикалық және шаруашылық дамуы жөніндегі өңіраралық және салааралық мемлекеттік мүдделерді үйлестіреді.

Бас схеманың негізгі ережелерін Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітеді. Бас схеманы әзірлеу және келісу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Аумақтық дамудың өңіраралық схемалары

Аумақтық дамудың өңіраралық схемалары Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас схемасына сәйкес әзірленеді, екі және одан да көп облыстың (немесе олардың бөліктерінің), агломерациялардың, сондай-ақ әкімшілік-аумақтық бірліктердің шекараларын ескермей әлеуметтік-экономикалық немесе экологиялық аудандардың аумақтарында өзара келісілген (шоғырландырылған) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметіне қызмет етеді және мыналарды айқындайды:

1. жоспарланатын аумақты аймақтарға бөлуді;
2. аумақты қала құрылысымен игеруді және дамытуды;
3. қоныстандыру жүйесін және өндіргіш күштерді орналастыруды, өңірлік және өңіраралық маңызы бар көліктік, инженерлік, әлеуметтік және рекреациялық инфрақұрылымдарды кешенді дамыту жөніндегі шараларды;
4. табиғатты ұтымды пайдалану, ресурстармен қамтамасыз ету, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі шараларды.

Аумақтық дамудың өңіраралық схемалары (жалғасы)

Аумақтық дамудың өңіраралық схемалары сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органның тапсырысы бойынша жергілікті атқарушы органдармен бірлесіп әзірленеді.

Аумақтық дамудың өңіраралық схемасын Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітеді.

Тараптар ратификациялаған халықаралық шарттар негізінде әзірленген және мүдделі тараптар бекіткен өңірлік дамудың мемлекетаралық схемалары Қазақстан Республикасы өңірлерінің және көршілес шет мемлекеттердің аумақтарында өзара келісілген (шоғырландырылған) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің негізі болып табылады.

Өңірлік дамудың мемлекетаралық схемаларын әзірлеу, келісу және бекіту тәртібі, сондай-ақ қатысушы мемлекеттер тарапынан оларды іске асыруды қолдау жөнінде шаралар қабылдау тәртібі халықаралық шарттарға сәйкес белгіленеді.



Аумақтарды қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемалары

Жекелеген өңірлер аумағын (облыстың немесе оның кез келген бөлігінің, оның ішінде аумақтық тұрғыдан осы облыстың шекарасынан шықпайтын агломерациялар аумақтарын) ұйымдастыру (игеру, абаттандыру, салу) аумақтарды қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемасы негізінде жүзеге асырылады.

Кешенді схемалар Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас схемасына және тиісті аумақтық дамудың өңіраралық схемасына сәйкес әзірленеді.



Кешенді схемалар: мақсаттары мен бағыттары

Аумақтарды қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемалары осы өңір аумағындағы әлеуметтік-экономикалық, өндірістік-шаруашылық және табиғи-климаттық жағдайларды ескере отырып, мемлекеттік қала құрылысы саясатының мақсаттарын айқындайды, оны аймақтарға бөледі, сондай-ақ мынадай негізгі бағыттарды белгілейді:

1. қоныстандыру жүйесін жетілдіру;
2. елді мекендерді, өндірістік, көліктік, инженерлік, әлеуметтік және рекреациялық инфрақұрылымдарды дамыту;
3. аумақтарды табиғи және антропогендік, техногендік құбылыстар мен процестердің қауіпті (зиянды) әсерінен қорғау;
4. қала құрылысы құралдары мен әдістерімен экологиялық жағдайды жақсарту;
5. тарихи-мәдени мұра объектілерін және (немесе) қорғалатын ландшафтылық объектілерді сақтау.

Аумақтарды пайдалануға қойылатын шектеулерді ескере отырып, аумақтарды функционалдық аймақтарға бөлу және оларды пайдалану қарқындылығы айқындалады.

Кешенді схемалардың мазмұны

Кешенді схемалар осы өңірдегі елді мекендердің шекараларын, қала маңы аймақтарын белгілеу, аумақты кешенді дамыту үшін ресурстармен қамтамасыз ету, оның ішінде резервтік аумақтар, сондай-ақ аумақтық көліктік жоспарлау және жол қозғалысын ұйымдастыру жөніндегі ұсыныстарды қамтуға тиіс.

Өңірлердің аумағын қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемаларын әзірлеу және келісу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Өңірлердің аумақтарын қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемаларын бекіту осы Заңда және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген тәртіппен жүргізіледі.



Елді мекендердің аумақтары

Қалалық және ауылдық елді мекендердің кеңістіктік негізін жер бетінде және (немесе) су бетінде белгіленген шекаралар (елді мекеннің шегі) шегіндегі аумақ құрайды.

Елді мекен шекараларының (шегінің) шегіндегі жер асты және әуе кеңістігі, егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, жергілікті атқарушы органдардың қарауында болады.

Елді мекендер аумақтарын пайдалану режимі мен тәртібі бекітілген қала құрылысы құжаттамасында белгіленген аймақтарға бөлуге сәйкес айқындалады.



Елді мекендердің шекарасы (шегі)

Елді мекеннің шекарасы (шегі) оның аумағын (қала құрылысы кеңістігін) айқындайды және осы елді мекеннің бекітілген бас жоспары негізінде Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген тәртіппен белгіленеді (өзгертіледі).

Елді мекендердің шекаралары (шегі) жобаларының құрамы, мазмұны және әзірлеу тәртібі нормативтік құқықтық актілерге, мемлекеттік нормативтерге, сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органның өзге де құжаттарына сәйкес айқындалады.

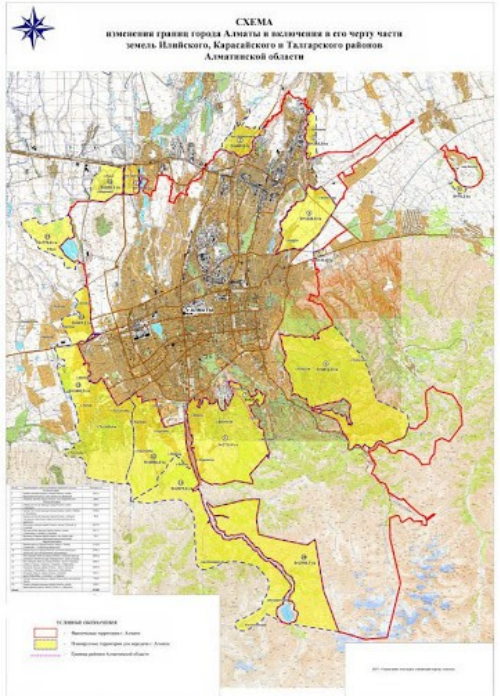


Елді мекендердің шекарасы (шегі) жобалары

Ірі және үлкен қалалардың шекараларының (шегінің) жобалары өңірдің қала құрылысын жоспарлаудың кешенді схемаларының құрамында әзірленуі мүмкін.

Республикалық маңызы бар қалалардың, сондай-ақ халқының саны жүз мың тұрғыннан асатын өзге де қалалардың шекараларының (шегінің) жобалары сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті органмен келісіледі.

Орташа және шағын қалалардың, қала үлгісіндегі кенттердің, сондай-ақ ауылдық елді мекендердің шекараларының (шегінің) жобалары аталған елді мекендердің бас жоспарларының құрамында әзірленуі және келісілуі мүмкін.



Елді мекендердің бас жоспарлары

Елді мекендер аумақтарын дамыту және салу белгіленген тәртіппен бекітілген бас жоспарлар негізінде жүзеге асырылады.

Елді мекендердің бас жоспарлары қаланы, кентті, ауылды немесе өзге де қоныстың кешенді дамуын жоспарлауды айқындайтын, аумақты ұйымдастырудың бекітілген бас схемасына және өңірлерді қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемасына сәйкес әзірленетін негізгі қала құрылысы құжаты болып табылады.

Тұрғындарының саны бес мыңнан асатын елді мекендер белгіленген тәртіппен бекітілген қолданыстағы бас жоспарлармен қамтамасыз етілуге тиіс.

Тұрғындарының саны бес мыңға дейінгі елді мекендер негізгі қала құрылысы құжаты ретінде белгіленген тәртіппен бекітілген осы қоныстың даму және салыну схемасына (бас жоспардың жеңілдетілген нұсқасына) ие болуы мүмкін. Шағын елді мекендердің даму және салыну схемаларының құрамын, мазмұнын, әзірлеу және келісу тәртібін сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган айқындайды.

Бас жоспар

Бас жоспармен мыналар айқындалады:

1. әлеуметтік, рекреациялық, өндірістік, көліктік және инженерлік инфрақұрылымды қоса алғанда, табиғи-климаттық, қалыптасқан және болжамды демографиялық және әлеуметтік-экономикалық жағдайларды ескере отырып, елді мекен аумағын дамытудың негізгі бағыттары;
2. функционалдық аймақтарға бөлу және осы аймақтар аумақтарын пайдалануға шектеулер;
3. елді мекеннің салынған және салынбаған аумақтарының арақатынасы;
4. жерді басым түрде иеліктен шығару және сатып алу аймақтары, резервтік аумақтар;
5. аумақты табиғи және техногендік құбылыстар мен процестердің қауіпті (зиянды) әсерінен қорғау, экологиялық жағдайды жақсарту жөніндегі шаралар;

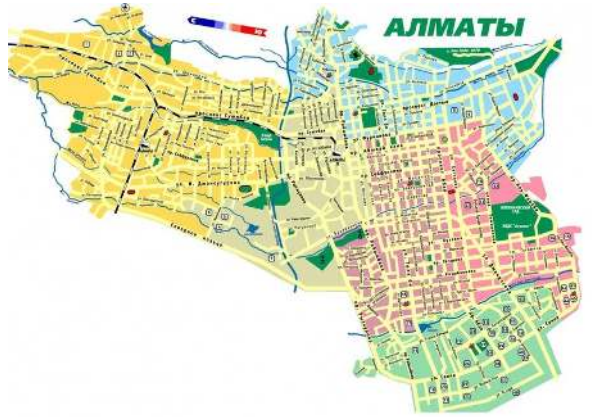
5-1. кешенді көліктік схеманы, көше-жол желісінің бас схемасын және жол қозғалысын ұйымдастырудың кешенді схемасын қамтитын бас жоспардың көліктік бөлімін әзірлеудің негізгі бағыттары;

6. елді мекеннің орнықты дамуын қамтамасыз ету жөніндегі өзге де шаралар.

Бас жоспардың қолданылуы және ерекшеліктері

Тарихи қала құрылысы құндылығы бар елді мекеннің дамуының бас жоспары тарихи-сәулет тірек жоспарын ескере отырып әзірленуге және тарихи құрылыс аймағы мен ескерткіштерді қорғау жобаларымен қоса жүруге тиіс.

Елді мекеннің бас жоспары жаңа бас жоспар бекітілгенге дейін немесе қолданыстағы бас жоспарға өзгерістер бекітілгенге дейін Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін бөлігінде қолданылады.



Елді мекендер аумақтарын аймақтарға бөлу

Елді мекендердің бас жоспарлары (даму және салыну схемалары) олардың аумақтарын аймақтарға бөлуді көздеуге, нақты аумақты, жекелеген функционалдық аймақтарды пайдалану түрін айқындауға, оларды пайдалануға шектеулер белгілеуге және мыналарды қамтамасыз етуге тиіс:

1. адамның қолайлы тіршілік ету және өмір сүру ортасын;
2. халық пен өндірістің шамадан тыс шоғырлануын болдырмауды;
3. ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды қоса алғанда, қоршаған ортаның ластануынан қорғауды;
4. тарих және мәдениет ескерткіштері бар аумақтарды қорғауды;
5. аумақты антропогендік, техногендік процестердің және төтенше жағдайлардың қауіпті (зиянды) әсерінен қорғауды;
6. қолайсыз табиғи құбылыстардың әсерін азайтуды.

Функционалдық аймақтардың түрлері

Әкімшілік-аумақтық құрылыстағы рөліне, әлеуметтік-экономикалық жағдайларына және өндірістік-шаруашылық мамандануына байланысты қалалар мен ауылдық елді мекендердің аумақтарында функционалдық аймақтардың мынадай түрлері белгіленуі мүмкін:

1. тұрғын аймақтар;
2. қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақтар;
3. рекреациялық аймақтар;
4. инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары;
5. өнеркәсіптік (өндірістік) аймақтар;
6. ауыл шаруашылығында пайдаланылатын аймақтар;
7. арнайы мақсаттағы аймақтар;
8. режимдік аумақтар аймақтары;
9. қала маңы аймақтары;
10. санитариялық-қорғау аймақтары;
11. резервтік аумақтар (қала құрылысы ресурстары).

Тұрғын, қоғамдық (қоғамдық-іскерлік), рекреациялық аймақтардың, инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтарының аумағы бөлінген шекаралар шегінде болуға және мүгедектер мен халықтың мүмкіндігі шектеулі топтарының қолжетімділігін ескере отырып абаттандырылуға тиіс.

Тұрғын аймақ

Елді мекеннің тұрғын аймағы абаттандырылған үй жанындағы аумақтары бар көп пәтерлі тұрғын ғимараттарды (үйлерді) және үй жанындағы учаскелері бар жеке тұрғын үйлерді салуға арналған.

Тұрғын аймақ жеке тұрған және (немесе) тұрғын ғимараттарға кіріктірілген (оларға жалғастырылған) медициналық қызмет көрсету, әлеуметтік-тұрмыстық және мәдени-ағарту мақсатындағы объектілермен, инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерімен қамтамасыз етілуге тиіс.

Тұрғын аймақ көлік құралдарының тұрақтарымен және паркингтерімен, пәтерлер санына сәйкес қажетті паркинг алаңымен, балалар және спорт алаңдарымен қамтамасыз етілуге тиіс.

Тұрғын аймақта қонақ үйлерді, жер үсті және жер асты гараждарын, автомобиль көлігінің ашық тұрақтарын, сондай-ақ орналасуы мен қызметі санитариялық-қорғау аймақтарын құруды талап ететін қоршаған ортаға әсер етпейтін өндірістік объектілерді орналастыруға жол беріледі.

Жекелеген жағдайларда тұрғын аймақтарға елді мекеннің шекаралары (шегі) шегінде орналасқан бау-бақша және саяжай серіктестіктерінің аумақтары да жатқызылуы мүмкін.

Қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақ

Елді мекеннің қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймағы әкімшілік, ғылыми-зерттеу, қоғамдық мекемелер мен олардың кешендерін, қонақ үйлер мен қонақ үй кешендерін, іскерлік және қаржылық белсенділік орталықтарын, мәдениет, білім беру, денсаулық сақтау, спорт, коммерциялық қызмет, сауда және қоғамдық тамақтану, тұрмыстық қызмет көрсету объектілерін, көрсетілген объектілердің жанындағы көліктің ашық тұрақтарын, жер үсті және жер асты гараждарын, санитариялық және экологиялық қорғау жөнінде арнайы іс-шараларды талап етпейтін басқа да ғимараттар мен құрылыстарды орналастыруға арналған.

Қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақта орналастыруға рұқсат етілген объектілер тізбесіне тұрғын ғимараттар (үйлер) енгізілуі мүмкін.





Рекреациялық аймақ

Елді мекендердегі рекреациялық аймақтар халықтың демалыс орындарын ұйымдастыруға және абаттандыруға арналған және өзіне бақтарды, орманды парктерді, парктер мен сквелерді, хайуанаттар бақтарын, су айдындарын, жағажайларды, аквапарктерді, ландшафтылық сәулет объектілерін, демалыс пен туризмнің өзге де орындарын, сондай-ақ сауық және (немесе) сауықтыру мақсатындағы ғимараттар мен құрылыстарды қамтиды.

Рекреациялық аймаққа елді мекеннің шекаралары (шегі) шегінде орналасқан қорғалатын табиғи объектілер қосылуы мүмкін.

Рекреациялық аймақ аумағында рекреациялық аймақтың жұмыс істеуімен тікелей байланысты емес жаңа өнеркәсіптік, коммуналдық және қойма объектілерін, тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы ғимараттар мен құрылыстарды орналастыруға (салуға) және қолданыстағы объектілерді кеңейтуге жол берілмейді.





Инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары

Елді мекеннің инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары көлік пен байланыс коммуникациялары мен құрылыстарын, магистральдық құбырларды, инженерлік қамтамасыз ету желілерін, инженерлік жабдықты орналастыруға және олардың жұмыс істеуіне арналған.

Олардың зиянды (қауіпті) әсерінен сақтандыру селитебтік аумақтарға (учаскелерге) және тұрғын үй-азаматтық мақсаттағы объектілерге дейінгі қажетті арақашықтықтарды, сондай-ақ мемлекеттік нормалар мен қағидаларға сәйкес өзге де міндетті талаптар мен шектеулерді сақтау арқылы қамтамасыз етіледі. Пайдалану кезінде адамдардың денсаулығына және олардың тіршілік ету ортасына тікелей зиянды әсер ететін коммуникациялар мен құрылыстар елді мекендердің шегінен тыс жерде орналасуға тиіс.

Инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерінің бөлінген шекаралардағы аумақтары көрсетілген объектілердің техникалық және пайдалану сипаттамаларын ескере отырып абаттандырылуға тиіс. Аумақтарды абаттандыру және күтіп-ұстау жөніндегі міндеттер объектілердің меншік иелеріне жүктеледі.

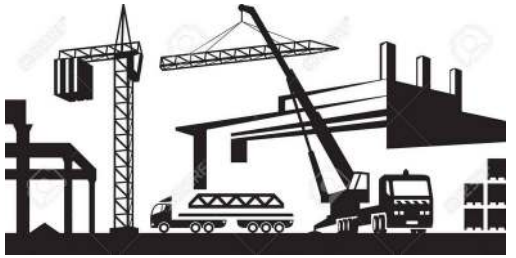


Елді мекеннің өнеркәсіптік (өндірістік) аймақтары

Елді мекеннің өнеркәсіптік (өндірістік) аймақтары (аудандары) өнеркәсіптік кәсіпорындар мен олардың кешендерін, инженерлік және көліктік инфрақұрылымның жұмыс істеуін қамтамасыз ететін өзге де өндірістік, коммуналдық және қойма объектілерін орналастыруға арналған. Ерекше жағдайларда өнеркәсіптік аймақта осы кәсіпорынның авариялық бригадаларының тұруы үшін тұрғын үй-жайларды орналастыруға жол беріледі.

Өндірістік (коммуналдық, қойма) объектілерін, сондай-ақ инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерін селитебтік аумақта орналастыруға тек олардың орналасуы мен жұмыс істеуі халыққа қауіп төндірмейтін, қоршаған ортаға зиянды әсер етпейтін және санитариялық-қорғау аймағын құруды талап етпейтін жағдайларда ғана жол беріледі. Керісінше жағдайда өнеркәсіптік аймақты басқаларынан бөлетін санитариялық-қорғау аймағы көзделуге тиіс.

Өнеркәсіптік аймақты, сондай-ақ селитебтік аумақта орналасқан өндірістік объектілердің аумақтарын абаттандыру және күтіп-ұстау жөніндегі міндеттер объектілердің меншік иелеріне жүктеледі.



Елді мекендегі ауыл шаруашылығында пайдаланылатын аймақтар

Елді мекеннің шекаралары (шегі) шегіндегі ауыл шаруашылығында пайдаланылатын аймақтар ауыл шаруашылығын жүргізуге арналған және елді мекеннің бекітілген бас жоспарына сәйкес олардың пайдалану түрі өзгертілгенге дейін пайдаланылуы мүмкін.

Ауыл шаруашылығында пайдаланылатын аймақтың орналасуы мен жұмыс істеуі халыққа не қоршаған ортаға қолайсыз әсер етуі мүмкін жағдайларда санитариялық-қорғау аймағы көзделуге тиіс.

Ауыл шаруашылығында пайдаланылатын аймақтарды күтіп-ұстау (қажет болған кезде жерді қалпына келтіру) жөніндегі міндеттер, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, жер пайдаланушыға жүктеледі.



Арнайы мақсаттағы аймақтар

Елді мекеннің шекаралары (шегі) шегінде зираттарға, крематорийлерге, мал қорымдарына (биотермиялық шұңқырларға), тұрмыстық қалдықтар үйінділеріне, қоқыстарды (қалдықтарды) алғашқы өңдеу кәсіпорындарына, тазарту құрылыстарына, жұмыс істеуі елді мекеннің басқа аймақтарының жұмыс істеуімен үйлеспейтін өзге де объектілерге бөлінетін арнайы мақсаттағы аймақты орналастыруға жол беріледі.

Көрсетілген объектілерді селитебтік және рекреациялық аумақтардан, елді мекеннің инфрақұрылым объектілерінен бөлетін санитариялық-қорғау аймақтарын құру қажеттілігі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленеді.

Арнайы мақсаттағы аймақты күтіп-ұстау жөніндегі міндеттер, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, кәсіпорынның меншік иесіне (жер пайдаланушыға) жүктеледі.

Режимдік аумақтар аймақтары

Әскери және өзге де объектілерді орналастыру үшін, олар үшін ерекше режим белгіленетін, елді мекендерде немесе олардың шегінен тыс жерлерде режимдік аумақтардың арнайы аймақтары, сондай-ақ ерекше реттеудің өзге де аумақтары көзделуге тиіс.

Елді мекендердің шегінде және олардың шегінен тыс жерде орналасқан, қорғалатын объектілерді орналастыруға арналған аумақтар режимдік аумақтардың аймақтары болып табылады.

Режимдік аумақтар аймақтарын пайдалану тәртібін, егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, Қазақстан Республикасының Үкіметі мемлекеттік нормативтерге сәйкес белгілейді.



Қала маңы аймақтары

Қала маңы аймақтарына қаланың шекарасына (шегіне) жапсарлас жатқан, осы қала мен қала маңы аймағына кіретін өзге де елді мекендердің аумағын дамытуға, сондай-ақ санитариялық-қорғау функцияларын орындауға, халықтың демалыс орындарын, бау-бақша және саяжай серіктестіктерін орналастыруға арналған жерлер кіреді.

Қала маңы аймақтарының шекараларын белгілеу бекітілген қала құрылысы құжаттамасы негізінде осы Заңға және Қазақстан Республикасының жер заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.



Санитариялық-қорғау аймағы

Өндірістік, коммуналдық және қойма объектілерінің, сондай-ақ арнайы мақсаттағы объектілердің орналасуы мен жұмыс істеуі халыққа қауіп төндіруі және (немесе) қоршаған ортаға зиянды әсер етуі мүмкін жағдайларда тиісті санитариялық-қорғау аймағы көзделуге тиіс. Санитариялық-қорғау аймағының мақсатына байланысты оған қойылатын параметрлер мен талаптар көрсетілген объектілердің жұмыс істеуінің өнеркәсіптік қауіпсіздігі жөніндегі техникалық регламенттермен, сондай-ақ халықтың және жануарлар дүниесінің санитариялық-эпидемиологиялық саламаттылығы, қоршаған ортаны қорғау, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы, азаматтық қорғау саласындағы мемлекеттік нормативтермен белгіленеді.

Санитариялық-қорғау аймағында оның параметрлері мен тиесілігіне қарамастан тұрғын ғимараттарды, білім беру ұйымдарын, денсаулық сақтау және демалыс мекемелерін, спорт-сауықтыру құрылыстарын орналастыруға (салуға), оның ішінде бау-бақша және көкөніс өсіру жер учаскелерін орналастыруға, сондай-ақ ауыл шаруашылығы өнімін өндіруге жол берілмейді.

Санитариялық-қорғау аймағын күтіп-ұстау жөніндегі міндеттер ол арналған объектілердің меншік иелеріне жүктеледі.

Резервтік аумақтар

Резервтік аумақтар елді мекендерді дамытуға немесе елді мекен аралық аумақтарды игеруге (абаттандыруға) арналған қала құрылысы ресурстары болып табылады.

Резервтік аумақтар (қала құрылысы ресурстары) аумақтарды қала құрылысымен жоспарлаудың кешенді схемаларының және елді мекендердің бас жоспарларының және олардың функционалдық аймақтарының құрамында айқындалады және бекітіледі.

Елді мекеннің қала құрылысы ресурстарымен айқындалған аумақтар резервтеуге жатады және елді мекендердің және олардың бөліктерінің дамуына қарай тек өздерінің мақсатына сәйкес пайдаланылады.



Резервтік аумақтар (жалғасы)

Резервтік аумақтар, егер осындай пайдалану тәсілі мен режимі елді мекеннің немесе оның бір бөлігінің жоспарланған перспективалық дамуына кедергі келтірмесе, бекітілген қала құрылысы құжаттамасында көзделмеген мақсаттарда пайдаланылуы мүмкін.

Ерекше қала құрылысын реттеу аймақтары шекарасындағы резервтік аумақтарды пайдалану көрсетілген аймақтар үшін белгіленген режимге сәйкес жүзеге асырылады.

Резервтік аумақтарды уақытша пайдалану Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жүзеге асырылады.



Өзін-өзі бақылау сұрақтары

1. Қала құрылысы регламенттерін атаңыз.
2. Мемлекеттік қала құрылысы кадастрының мәні мен мақсатын атаңыз.
3. Елді мекендер аумақтарын аймақтарға бөлу.
4. Елді мекендердің бас жоспарлары.

Әдебиеттер тізімі

1. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі Заңы (2020 жылғы 2 шілдедегі жағдай бойынша өзгерістер мен толықтырулармен).
2. Груздев В. М. Основы градостроительства и планировка населенных мест [Текст]: учеб. пособие / В. М. Груздев; Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2017. 105 с.: ил. ISBN 978-5-528-00247-7.
3. Бочаров Р.П., Кудрявцев О.К. Планировочная структура современного города. М.: Стройиздат, 1972. – 178 с.
4. Тосунова М.И. Пространственная организация города. М.: 1975. – 126 с.
5. Степанов В.К. и др. Основы планировки населенных мест. М.: Высшая школа, 1985. – 136 с.