

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Ч.ІІІ. - С. 143-146.

УДК 332.363.711.144

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА В КАЗАХСТАНЕ

*Заитова С.Д., магистрант I курса  
Казахский агротехнический исследовательский университет  
им. С.Сейфуллина, г.Астана*

Градостроительство - это наука и практика планирования и управления развитием городских территорий, направленная на создание комфортной, функциональной и экологически устойчивой среды обитания для людей. Оно включает в себя проектирование городских районов, обеспечение инфраструктуры, регулирование землепользования и защиту природных ресурсов. Важнейшим элементом эффективного градостроительства является градостроительный кадастр - система учета и анализа данных о земельных участках, объектах недвижимости и планах развития территории. Градостроительный кадастр в Казахстане является важным инструментом для управления городским развитием, обеспечивая комплексную информацию о землепользовании и застройке. Также, это является информационной системой, включающей в себя регистрацию, учет и другие данные для грамотного распределения земель и планирования градостроительства, которое обеспечивает удобство гражданам и безопасные условия в жизни. (Таблица 1) [1].

Таблица 1 – Составляющие государственного градостроительного кадастра.



Градостроительный кадастр (или государственный градостроительный кадастр) - это система учета и хранения данных, необходимых для планирования и управления территориальным развитием городов и

населенных пунктов. Он включает в себя информацию о земельных участках, зданиях, коммуникациях, природных и историко-культурных объектах, а также об их состоянии и правовом статусе. Основная цель градостроительного кадастра - обеспечение эффективного использования земельных ресурсов и контроль за соблюдением строительных и экологических норм. Государственный градостроительный кадастр подразделяется на несколько уровней. (Таблица 2)



Рисунок 1 - Уровни государственного градостроительного кадастра

Сайт Государственного градостроительного кадастра Казахстана (GGK) предоставляет геопространственные данные, включая карты, рельеф, границы административных единиц и генеральные планы городов. Также доступны данные по землепользованию, планированию территорий и управлению ресурсами. Сайт помогает в вопросах земельных отношений, градостроительства и аналитики по регионам, районам и населенным пунктам (Рисунок 1) [5].

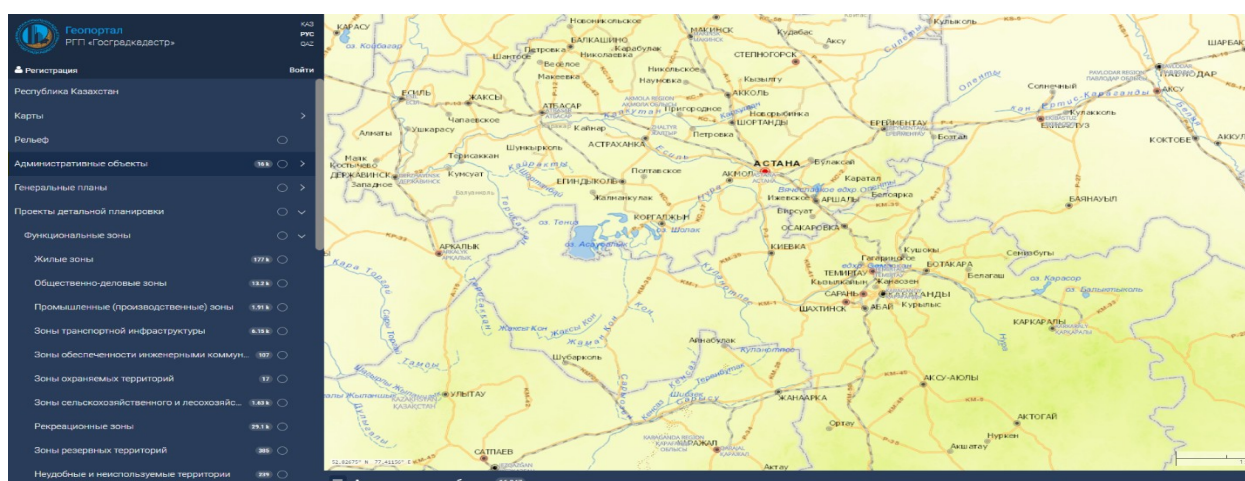


Рисунок 2 - Сайт геопортала РГП «Госградкадастр» с картой Республики Казахстан

Градостроительный кадастр имеет несколько важнейших функций:

1. Территориальное планирование. Кадастр используется для составления генеральных планов (генпланов) развития городов, что позволяет проектировать жилые районы, промышленные зоны, инфраструктурные объекты с учетом текущих потребностей и прогнозов будущего роста населения. Например, в генплане Алматы заложено развитие новых районов, инфраструктуры и жилых комплексов, однако фактическое исполнение часто сталкивается с проблемами из-за нарушений, таких как незаконные застройки и изменения в планах без учета природных условий.

2. Контроль за застройкой и охраной природы. С помощью кадастра можно отслеживать, где и какие строительные работы могут проводиться. Это особенно важно в условиях Казахстана, где значительная часть территорий подвержена сейсмическим рискам. Например, в Алматы часть жилых комплексов построена в зонах тектонических разломов, что противоречит нормам безопасности и увеличивает риск разрушений в случае землетрясений. Такие нарушения сказываются не только на безопасности населения, но и на экологической ситуации в регионе. Водозащитные зоны часто подвергаются незаконной застройке, что нарушает водоснабжение и приводит к деградации природных ресурсов.

3. Экономическая целесообразность. Градостроительный кадастр помогает рационально использовать городские ресурсы. Например, в Алматы, несмотря на растущие потребности в воде, строительство в водоохраных зонах продолжается, что оказывает дополнительное давление на уже ограниченные водные ресурсы. Отсутствие должного контроля за такими нарушениями может привести к ухудшению качества жизни и появлению экологических кризисов.

4. Безопасность населения. Генеральные планы и кадастровые данные призваны обеспечивать безопасную застройку, особенно в сейсмоопасных регионах, таких как Алматы. Например, нарушения норм строительства, которые предусматривают обязательное соблюдение сейсмических требований, приводят к серьезным рискам. Строительство на разломах и в потенциально опасных зонах создает угрозу для тысяч жителей, проживающих в этих районах.

5. Эвакуационные зоны и общественная безопасность. Одним из важных аспектов градостроительного планирования является учет зон для эвакуации населения в случае чрезвычайных ситуаций. Однако в Алматы, как показывает практика, в ряде таких зон построены жилые комплексы и коммерческие объекты, что делает эвакуацию практически невозможной в случае возникновения опасных ситуаций, таких как землетрясения.

Также, неумолимая важность градостроительного кадастра заключается в том, что он является основой для составления генерального плана города (генплана) - главного документа, регулирующего территориальное развитие населенных пунктов. С помощью кадастра органы власти могут планировать застройку, контролировать развитие городской инфраструктуры, предотвращать незаконные стройки и защищать природные зоны. Генплан, в свою очередь, должен учитывать особенности рельефа, сейсмическую

опасность, водные и природные ресурсы для обеспечения безопасной и устойчивой застройки.

В рамках анализа статьи 37 Закона РК «Об архитектуре и градостроительстве», которая регулирует ведение государственного градостроительного кадастра, можно выделить ключевые требования к составлению генерального плана (генплана) [2]. Согласно закону, генеральный план должен служить инструментом для устойчивого градостроительства, включающим в себя не только жилую застройку, но и охрану природных ресурсов, соблюдение экологических и сейсмических норм.

Однако на практике в Казахстане наблюдаются серьёзные нарушения при реализации генеральных планов, особенно в крупных городах, таких как Алматы. Одним из основных проблем является незаконная застройка. Примером неэффективного применения данных градостроительного кадастра является ситуация в Алматы, где генеральный план часто не соблюдается. В городе выявлено более 14 тысяч незаконных построек, большая часть которых не соответствует утвержденным нормам. Особую угрозу представляют стройки на тектонических разломах. Вопреки всем градостроительным и экологическим нормам, на этих опасных территориях продолжается строительство жилых комплексов. Это нарушение может привести к серьезным последствиям, особенно в условиях сейсмической активности, характерной для этого региона [3].

Другим примером нарушений является застройка в водоохраных зонах. В Алматы строительные компании часто игнорируют законодательные ограничения и продолжают осваивать эти территории. Это приводит к изменению водного режима и ухудшению качества водоснабжения в городе, что уже сейчас является проблемой. Нарушения касаются и так называемых "желтых линий" - зон для экстренной эвакуации, которые застраиваются, затрудняя эвакуацию населения в случае бедствий [4, 5].

Таким образом, хотя градостроительный кадастр задуман как мощный инструмент для контроля и планирования развития городов, его фактическое применение в Казахстане сталкивается с многочисленными проблемами. Нарушения в генплане и неправильное использование кадастровых данных могут привести к серьезным последствиям для экологии, безопасности и качества жизни населения. Необходимы усиленные меры по контролю за соблюдением норм и активное участие общественности в процессах градостроительного планирования для предотвращения подобных ситуаций в будущем.

*Руководитель д.э.н Курманова Г.К.*

## **Список литературы**

1 Официальный ресурс РГП «Республиканский центр государственного градостроительного планирования и кадастра» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан (РГП «Госградкадастр»).

2 Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.04.2023 г.). Информационно-правовая система «Әділет».

3 Сайт Товарищества с ограниченной ответственностью «MEDIA HOLDING ATAMEKEN BUSINESS».

4 Сайт издания «Kursiv Media», публикация корреспондента отдела General News Кристина Думанова.

5 Сайт геопортала РГП «Госградкадастр» с картой Республики Казахстан.