

## "Орал қаласы аумағының құрылыс салу Қағидасы" туралы

### *Күші жойғал*

Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2007 жылғы 30 қазандағы N 3-7 шешімі. Батыс Қазақстан облысы Орал қаласының Әділет басқармасында 2007 жылғы 16 қарашада N 7-1-76 тіркелді. Күші жойылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихатының 2013 жылғы 5 шілдедегі № 15-5 шешімімен

**Ескерту. Күші жойылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихатының 05.07.2013 № 15-5 шешімімен**

**Ескерту. Атауға өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 6-бабы 1-тармағының 15-тармақшасына және Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңының 22-бабы 1-1-тармағының 4-тармақшасына сәйкес Орал қалалық мәслихаты

### **Ш Е Ш І М**

**Е Т Т І :**

**Ескерту. Кіріспеге өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

1. Қоса берілген "Орал қаласы аумағының құрылыс салу Қағидасы" бекітілсін

2. Осы шешім ресми жарияланған күннен бастап қолданысқа енгізіледі.

**Ескерту. 2-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2008.12.23 N 13-16 Шешімімен.**

*Орал қалалық мәслихатының  
кезекті 3-сессиясының төрағасы*

*Орал қалалық мәслихатының хатшысы*

Орал қалалық мәслихатының  
2007 жылғы 30 қазандағы  
N 3-7 шешімімен бекітілген

**Ескерту. Қағидасының мәтінінде "тыйым салынады" деген сөздер сәйкесінше "рұқсат етілмейді" деген сөздермен ауыстырылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

**Орал қаласы аумағының құрылыс салу  
Қағидасы**

Осы "Орал қаласы аумағының құрылыс салу Қағидасы" (бұдан әрі - Ережелер ) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының Жер кодексіне, "Әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы" Қазақстан Республикасының кодексіне, "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы", "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы", "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңдарына, өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленген және жер учаскелерінің сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің субъектілерін пайдалану, елді-мекен аумақтарын және табиғи аймақтарды жобалау және салу жөніндегі шарттар мен талаптарды анықтайды, жаңа объектілерді орналастыруға және салуға немесе қолданыстағы жылжымайтын мүлік объектілерін және уақытша ғимараттарды өзгертуге (қайта бейімдеу, қайта жабдықтау, қайта жобалау, қайта жаңарту, кеңейту, күрделі жөндеу) рұқсат беру рәсімдерінің өту тәртібін белгілейді, Орал қаласы аумағындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметтерін жүзеге асырумен байланысты өзге де қатынастарды реттейді.

## **1. Жалпы ережелер**

1. Осы Ережеде келесі ұғымдар қолданылады:

1) сәулет қызметі (бұдан әрі - сәулет) - объектінің сыртқы және ішкі келбетін жасаудың, құрылысқа арналған (реконструкциялау, қалпына келтіру) жобалау құжаттамасының сәулет бөлігінде кеңістікті, композициялық, көлемдік-жоспарлау және функционалдық ұйымдастырудың шығармашылық процесін, жобаны іске асыру кезінде авторлық қадағалау жүргізуді қамтитын сәулет объектілерін жасау жөніндегі қызмет;

2) сәулет объектілері - әзірленуіне сәулетшінің қатысуы қажет болатын, сәулет немесе қала құрылысы жобаларының негізінде салынған үй, ғимарат, монумент, үйлер мен ғимараттар кешені, олардың экстерьерлері және (немесе) интерьерлері, абаттандыру, ландшафт немесе бақ-саябақ өнерінің элементтері;

3) қаланың бас жоспары - аймақтарға бөлуді, оның аумағының жоспарлы құрылымы мен функционалдық ұйымдастыруды, көлік және инженерлік коммуникацияларды, көгалдандыру мен абаттандыру жүйелерін белгілейтін, қаланы дамыту мен салуды кешенді жоспарлаудың қала құрылысы жобасы;

4) қала құрылысының регламенттері - аумақтарды (жер учаскелерін) және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін пайдаланудың, сондай-ақ олардың жай-күйінің заңнамада белгіленген тәртіппен жол берілетін кез келген өзгерістерінің режимдері, рұқсаттары, шектеулері (ауыртпалық салуды, тыйым салу мен сервитуттарды қоса алғанда);

5) қала құрылысы қызметі (бұдан әрі - қала құрылысы) - қала құрылысын жоспарлаудағы қала құрылысы кеңістігін қалыптастырудың, қала құрылысы жобасын жасаудың, қала құрылысы құжаттамасының барлық сабақтас бөлімдерін үйлестірудің шығармашылық процесін қамтитын, аумақтар мен елді мекендерді ұйымдастыру мен дамыту, аумақтарды қала құрылысына пайдалану түрлерін анықтау, қалалар мен селолық елді мекендерді кешенді жоспарлау ж ө н і н д е г і қ ы з м е т ;

6) тапсырыс беруші - құрылысқа мердігер шартын жасайтын және азаматтық заңнамаға сәйкес өз міндеттерін жүзеге асыратын заңды және жеке тұлға; тапсырыс беруші болып құрылыс салушы немесе құрылыс салушымен уәкілдендірілген өзге де тұлға болуы мүмкін, бұл жағдайда құрылыс салушы мемлекеттік қадағалау және өзге де мемлекеттік органдармен өзара байланыс жасау барысында өз қызметтерін уәкілетті органға табыстауы мүмкін;

7) құрылыс салушы - белгіленген объектіні салуды жүзеге асыруға ниет білдірген және құрылыс салуға жер учаскесін беру немесе оған меншік немесе жерді пайдалану құқығында тиесілі жер учаскелерін пайдалануға рұқсат беру туралы әкімдіктің шешімін алған заңды және жеке тұлға;

8) мердігер - тапсырыс берушімен шарт бойынша жұмысты орындайтын заңды немесе жеке тұлға;

9) ерікті құрылыс - ерікті құрылыстарды (тұрғызу) (тұрғын үйлер, басқа да құрылымдар, ғимараттар немесе жер учаскесінде салынған, Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген тәртіпте осы мақсаттар үшін бөлінбеген, сондай-ақ оған қажетті рұқсаттар алусыз құрылған өзге де жы л ж ы м а й т ы н м ү л і к ) ;

10) қоныстану аумағы - тұрғын үй, қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) және рекреациялық аймақтарды, сондай-ақ инженерлік және көлік инфрақұрылымдарының жекелеген бөліктерін, басқа да объектілерді орналастыруға арналған, орналастырылуы мен қызметі арнаулы санитарлық-қорғаныш аймақтарын талап ететіндей әсер етпейтін елді мекен а у м а ғ ы н ы ң б і р б ө л і г і ;

11) құрылыс қызметі (бұдан әрі - құрылыс) - жаңа объектілер салу және (немесе) бар объектілерді (үйлерді, ғимараттар мен олардың кешендерін, коммуникацияларды) өзгерту (кеңейту, жаңғырту, техникамен қайта жарақтандыру, реконструкциялау, қалпына келтіру, күрделі жөндеу), олармен байланысты технологиялық және инженерлік жабдықтарды монтаждау (бөлшектеу), құрылыс материалдарын, бұйымдар мен конструкцияларын дайындау (өндіру), сондай-ақ аяқталмаған объектілер құрылысын консервациялау мен өз ресурстарын тауысқан объектілерді кейіннен кәдеге жарату жұмыстарын жүзеге асыру жолымен өндірістік және өндірістік емес

негізгі қорларды құру жөніндегі қызмет;

12) сәулет қызметінің субъектілері - Қазақстан Республикасының аумағында адамның мекендейтін және тіршілік ететін ортасын қалыптастыруға және дамытуға қатысатын жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттік органдар.

## **2. Қала құрылысы талаптарының сақталуын қамтамасыз ету**

2. Орал қаласының аумағында әртүрлі бағыттағы объектілерді ерікті салуға  
ж о л б е р і л м е й д і .

3. Жер учаскелерін салу және пайдалану қала әкімдігімен және қала құрылысы регламентімен анықталған мақсатты тағайындалуы бойынша қатаң түрде жүзеге асырылады.

4. Азаматтар мен заңды тұлғалар: осы Ережеге сәйкес құрылысты жүзеге асыруға; тарихи және мәдени ескерткіштерге, табиғат ескерткіштеріне, қалалық, селолық және табиғат ландшафтарына, инженерлік объектілерге, көліктік инфрақұрылымдарға және аумақты абаттандыруға зиянды әсер ететін, үшінші тұлғаның заңдық мүддесіне, меншік иелерінің, қожайындардың, жалдаушылардың немесе жер учаскелерінің және жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдаланушыларының құқықтарын іске асыруға кедергі келтіретін іс-әрекеттер жасамауға;

жер учаскелеріндегі ғимараттарды, құрылымдарды және құрылысты тиісінше ұстау, жер учаскелерін сәулет, қала құрылысы құжаттамасына, құрылыс нормалары мен ережелеріне, экологиялық, санитарлық, өртке қарсы және өзге де арнайы нормативтерге, жол қозғалысы қауіпсіздігі туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына, абаттандыру ережелеріне сәйкес абаттандыру жұмыстарын жүргізуге;

қала құрылысы саласындағы бақылауды жүзеге асыратын мемлекеттік органдардың рұқсатнамаларын орындауға және хабарламаларын жүзеге асыруға;

қала құрылысы саласындағы бақылауды жүзеге асыратын мемлекеттік органдардың лауазымды тұлғаларына олардың өз өкілеттіктерін іске асыруға көмек көрсетуге;

Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген тәртіпте мүдделі мемлекеттік органдарға қажетті жобалық-сметалық құжаттамаларды, кешенді инженерлік зерттеулер мен өзге материалдарды тапсыруға.

5. Азаматтар және заңды тұлғалар жылжымайтын мүлік объектілерін түгендеуді жүргізуді, қала құрылысының мемлекеттік кадастрын және қала аумағын салу мониторингін, олардың жылжымайтын мүлік объектілері бойынша ақпараттар беру жүзеге асыратын ұйымдарымен қарым-қатынаста болады.

### **3. бөлім алынып тасталды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

#### **4. Орал қаласы аумағының құрылыс салу Қағидасының негізгі ережелері**

9. Орал қаласының аумақтарын кешенді дамыту - адамның толыққанды өмір сүру ортасын қалыптастыру жөніндегі сәулет-қала құрылыс қызметі субъектілерінің негізгі міндеті, тиісті деңгейде және белгіленген есептелген мерзімде бас жоспар ережелерін дер кезінде жүзеге асыруды болжайды.

10. Орал қаласының аумақтарын кешенді дамыту оның жекелеген жоспарланған тұрғын және өндірістік аудандары бойынша жүзеге асырылады, ол үшін Орал қаласының бас жоспары негізгі ережелерін дамыту үшін тұрғын және өндірістік аудандардың және өндірістік тораптардың толық жоспарлау жобасы да й ы н д а л а д ы .

11. Аумақтардың кешендік дамуы:

- 1) осы аумақты жоспарлы игерудің негізі болып табылатын жоспарлау құ ж а т т а м а с ы н ы ң болуын;
- 2) аумақ құрылысының кезектілігін;
- 3) оны инженерлік коммуникацияларымен уақытылы қамтамасыз етуді;
- 4) сауда-тұрмыстық қызмет ету тораптарының дамуын;
- 5) тұрғын аудандар үшін халыққа білім беру және денсаулық сақтау нысаналарының уақытылы құрылысын салу;
- 6) тасымалдау коммуникациялардың құрылысын және қоғамдық көлік қозғалысы желілерінің дамуын;
- 7) нормативтік рекреациялық аймақтарды және жалпы пайдаланудағы спорттық нысаналарды ұйымдастыруды;
- 8) аумақтардың санитарлық тазалығын ұйымдастыруды қарастырады;
- 9) экологиялық жағдайды жоспарлы жақсарту және қоршаған ортаны ластану көздерін жою жөнінде шаралар қабылдауды ұйымдастыруды.

12. Орал қаласының аумағында нысаналардың таңдау құрылысы рұқсат етілмейді, тек ерекше жағдайларда ғана - осы құрылыс салынған аудандарында қала халқының өмір сүруіне, қолайлы жағдай туғызуға немесе қаланың салынып қойылған ауданында өндірістік қызметті жаңартуға бағытталған кезде рұқсат етіледі.

#### **5. Орал қаласының аумағында құрылысты орналастыру**

13. Орал қаласының аумағында тұрғын үй құрылысы махаллалардың, шағынаудандардың құрылыс жобаларына сәйкес және тек Орал қаласының бас жоспарын дамытуға дайындалған толық жоспарлау жобалары бар аумақтарда жүзеге асырылады.

Тұрғын үй құрылысы қала құрылысы нысаналары ретінде мыналарға бөлінеді:

1) көп пәтерлі тұрғын үйлердің құрылысы (3 және одан артық көп қабатты тұрғын үйдің құрылысы);

2) шағын қабатты тұрғын үй құрылысы:  
- үй-жайлық үлгідегі тұрғын үйдің құрылысы (1-3 қабат);  
- шағын 2-3 қабатты блоктық үлгідегі тұрғын үйлердің жоғары тығыздықты құрылысы;

Сондай-ақ тұрғын үй құрылысы инвестициялау түрі бойынша бөлінеді:

1) халықтың әлеуметтік - қорғалатын топтарына арналған (аз қамтылғандар үшін) тұрғын үй құрылысы - қаржы бөлу есебінен;

2) коммерциялық тұрғын үй құрылысы;

3) жеке тұлғалардың қаражаты есебінен жеке тұрғын үй құрылысы.

14. Жаңа шағын қабатты және жеке тұрғын үй құрылысы тек Орал қаланың бас жоспарымен анықталған аумақтарында және Орал қаласының шегіне кіретін елді мекендерде рұқсат етіледі.

Қаланың тарихи қалыптасқан махаллаларында тұрғын үйлердің жеке салушыларына жаңа тұрғын үйдің құрылысына тек құлағалы тұрған (апаттық жағдайдағы) үйдің орнына оны тұрғызу жағдайында ғана рұқсат беру ресімделуі мүмкін.

**Ескерту. 14-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

15. Халықтың әлеуметтік жағынан қорғалатын топтары үшін тұрғын үй құрылысына арналған алаңдар қаланың Солтүстік-Шығыс және Зачаганск кенттік округінде инженерлік желілермен қамтамасыз етілген, бос қалалық аумақтарының шектелгендігі ескеріле отырып, беріледі.

**Ескерту. 15-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

16. Коммерциялық салушылармен тұрғызылатын көп қабатты тұрғын үй үшін алаңдар алдын-ала дайындалған ТЖЖ бойынша қалалық ансамбльдерді жасақтауды аяқтау мақсатында, қаланың тарихи қалыптасқан бөлігінде құрылыстың түбірлі қайта құру аумақтарында беріледі.

17. Бос жер пайдаланымдары болған кезде және БҚО көші-қон және демография басқармасының квотасы бойынша тарихи Отанына қайта оралған азаматтардың (оралмандардың) тұрғын үй алуына мемлекеттік бюджеттен

бөлінген қаржы шығындарын ескеріп, аталған Ережемен олар Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейін кезектен тыс пайдалануға кейін меншігіне қайта ресімдеумен жер учаскелерін беру белгіленеді.

Қаланың сәулет және қала құрылысы бөлімі барлық әлеуетті салушыларға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелері бар екендігі жөніндегі ақпаратты ұсынуға міндетті.

Тұрғын үйдегі тұрғын жайларды қайта жабдықтауға және қайта жоспарлауға Қазақстан Республикасының заңнамасымен көзделген жағдайларда жол беріледі.

Көп пәтерлі тұрғын үйлер мен блокталған үлгідегі үйлер аймағында бокстық үлгідегі жеке тұрған гараждарды орналастыруға рұқсат етілмейді.

Бос жер пайдаланымы болған кезде 10 жылдан артық емес мерзімге бокстық үлгідегі гараждарды орналастыру үшін жер пайдаланымды ресімдеуге рұқсат беріледі.

Көрсетілген аймақтарда көп пәтерлі тұрғын үйлерді жобалау кезінде тұрғын ғимараттардың жертөлелік және шығынғы ірге қабаттарында 1 пәтерге 1 көліктік орын есебімен гараж құрылысын қарастыру ұсынылады.

Тұрғын махаллалар, шағынаудандар, тұрғын аудандар аумақтарында, жол жиегінде (көше, өту жолдары) кез келген үлгідегі және санаттағы базарларды орналастыруға рұқсат етілмейді.

**Ескерту. 17-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

## **6. Өндірістік құрылыс**

18. Өндірістік-қойма және өнеркәсіптік кәсіпорындардың құрылысы үшін қаланың Батыс (Зашаған) және Солтүстік-Шығыс (Желаев) өнеркәсіп аудандарында алаңдар бөлінеді. Мобильді (вагоншалар) немесе темір-құрама құрылымдардан (модуль-корпустар) жинақталатын шағын өндірістерді (шағын наубайханалар, коммерциялық ш±жық цехтары және т.б.) орнату үшін алаңдар қалалық ортада, тарихи калыптасқан қалалық өндірістік аудандарда (Еткомбинатының шығыс ауданы, "Омега" зауытының Солтүстік ауданы, Зашаған кентіндегі УПОСМ кірпіш зауытының ауданы және т.б.) және тек қана 10 жылдан артық емес шектелген уақытқа беріледі.

Пайдалануға беру кезінде Орал қаласындағы ауаның ластануы шекті-мүмкін мәнінен асып түсетін автокөлікке май толтыру станцияларының, қазандықтардың, оттықтардың құрылысына рұқсат етілмейді.

19. Қаланың тарихи калыптасқан өндірістік аумақтарында және құрылыстың қоныстану, сонымен бірге Орал қаласының бас жоспары бойынша сақталатын аймақтарында қолданыстағы кәсіпорындардың алаңдарын кеңейтуге жол

берілмейді. қолданыстағы кәсіпорындар қуаттарының дамуын қаланың өндірістік Батыс (Зашаған) немесе Солтүстік-Шығыс (Желаев) аудандарында жаңа өндірістік алаңдар құрылысы есебінен болашақта барлық кәсіпорындардың сатылық қайта орналасу немесе жабдықтарды жаңарту және технологиялық процестерді жетілдіру есебінен қарастыру қажет.

Темір жол іргесінен бөлінген алқапта поездардың жүру қауіпсіздігін және жол шаруашылығы жұмыстарын қамтамасыз ететін мәселелерге байланысты емес қандай да болмасын нысаналардың құрылысына рұқсат етілмейді.

## **7. Қоғамдық мақсаттағы нысаналарды орналастыру**

20. Тұрғын емес қоғамдық мақсаттағы ғимараттардың (әкімшілік ғимараттар, кеңселер, банктер, жобалау ұйымдардың ПКЛ, 2 және одан көп қабатты сауда-тұрмыстық ғимараттар) құрылысы үшін алаңдар салушыға оның нысанасы бойынша сәулеттік шешімдердің сапасына жоғары талаптар ұсынылып, қалалық б а с м а г и с т р а л д а р д а б е р і л е д і .

21. Қаланың тарихи өзегінің режимдік (қорғау) аймағында жаңа нысаналардың құрылысын орналастыру тек қана ерекше жағдайларда және Қазақстан Республикасының "Тарихи-мәдениет мұрасын пайдалану және қорғау туралы" Заңы негізінде жасалған, дайындалған және бекітілген Орал қаласының сәулет және мәдениет тарихи ескерткіштерін қорғау Қағидасына сәйкес рұқсат е т і л у і м ү м к і н .

22. Орал қаласы аумағында уақытша сауда орнын, жарнама-көтергіш құрылымды орнату тек Орал қаласы әкімдігімен келісілген және бекітілген оларды орналастыру сұлбалары бойынша жүзеге асырылады.

23. Заңды және жеке тұлғалардың жер учаскесін беруге, қолданыстағы жер пайдаланымын кесіп беруге, сондай-ақ кәсіпкерлік қызметтердегі нысаналарды орнату мақсатында қолданыстағы ғимаратты қайта құруға немесе кеңейтуге рұқсат беруге өтінімдер ҚР үкіметінің қаулысымен бекітілген "қолданыстағы нысаналарды өзгерту және жаңа құрылысқа рұқсат рәсімдерін ұту ережелеріне" сәйкес өтініш берушімен ресімделеді.

Орал қаласының жаңа аумақтарында құрылыс салу барысында автотұрақтар тек сұралып отырған аумақ есебінен қарастырылады. Қалыптасқан қала құрылысында қоғамдық маңызы бар нысаналар құрылысы немесе қайта құрылымдау кезінде, азаматтар мен заңды тұлғаларға қаланың мүдделі қызметтерімен келісім алу есебімен жер телімін уақытша пайдалануға бермей, оларды жалпы пайдаланымдағы аумақтар есебінен жобалауға рұқсат етіледі.

Таңдау актісін дайындау үшін алаңшаларды тексеру кезінде жасыл желектердің: газондардың, сәндік көшеттер мен ағаштардың болуы, олардың



тұқымы мен болжамды жасы, жай-күйі, саны белгіленеді. Көрсетілген деректер алаңшаның таңдау актісіне енгізіледі және оларды сақтау немесе аралас аумақтарда оны ауыстыру бойынша ұсыныстар белгіленеді.

Сақталатын немесе ауыстырылатын көшеттердің сақталуын, оны күтіп-бағу жағдайларын қамтамасыз ету осы жер учаскесін алған құрылыс салушыға ж ү к т е л е д і .

Көрсетілген ұсыныстар нысананы пайдалануға қабылдау кезінде орындалғанын бақылау үшін сәулет-жоспарлау тапсырмасына енгізіледі.

**Ескерту. 23-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

24. Рұқсат рәсімдерін ұту ережелерімен белгіленген қажетті мәліметтердің өтінімде (қосымшаларында) болмауы заңмен белгіленген мерзімде оны қараудан бас тартуға негіз болып табылады.

Қоғамдық-іскерлік құрылыс нысаналарын жобалау кезінде ғимараттағы жұмыс жасайтын персоналдарға қызметтік және жеке тасымалдардың автотұрақтарын орналастыру, сондай-ақ халыққа қызмет көрсететін тасымалдардың орны үшін ғимарат жанынан автотұрақтарды жертөлелік және шығынқы ірге қабаттарында орналастыруды қарастыру керек.

Негізгі қала құрылысы тораптарында және қалалық және аудандық маңыздағы магистралдарда жаңа нысаналарды жобалау немесе қолданыстағы нысаналарды өзгерту кезінде құрылыс салушы жобалау материалдарының құрамына макет түріндегі демонстрациялық материалдарды енгізу қажет.

**8. бөлім алынып тасталды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

## **9. Құрылысқа жер учаскелерін беру**

34. Нысаналардың құрылысына алаңдарды беру: тұрақты пайдалануға немесе жеке меншікке, сондай-ақ уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен: қысқа мерзімді - 5 жылға дейін мерзімге; ұзақ мерзімді - 5 жылдан 49 жылға дейін мерзімге.

**Ескерту. 34-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

35. Орал қаласының бас жоспары бойынша қр нысандардың құрылысына арналған құрылыстан бос алаңдар және басқа елді мекендердің қала құрылысы ресурстары болып табылады және салушыларға Қазақстан Республикасы үкіметімен мөлшері және тәртібі белгіленген тиісті ақымен жер пайдалану құқығы беріледі. Ақы төлеу тәртібі мен мөлшері Қазақстан Республикасы үкіметімен белгіленеді.

36. Жер учаскесін беру және оларды пайдалану құқығы келесі құжаттармен ресімделеді:

1) алаңды таңдау актісімен;

2) тұрақты немесе жеке меншікке беру жер пайдаланушыға қала әкімдігінің тиісті шешімін және жер пайдаланушының нысаналы мақсатын немесе әкімдік қаулысы мен жалға алу шартын көрсетуімен нысаналардың құрылысына және пайдалану үшін жер пайдалану құқығын беретін мемлекеттік актіні беру және ресімдеуімен;

3) жер учаскесінің таңдау актісі - комиссиямен құрылған және келесі жағдайлар бойынша нақты нысананың құрылысы үшін таңдалған жер учаскесінің техникалық (нормативтік) параметрлерге сәйкестігін куәландыратын құжат:

- жер учаскесінің көлемі ҚНж/еЕ-нің; ҚН-ның; СанПИН-ның нормаларына сәйкес болу керек;

- қалалық құрылыс жүйесіндегі орын - қала ауданы және оның қаланың бас жоспары мен тұрғын немесе өндірістік аудандардың ТЖЖ-на сәйкестігі;

- болашақта салынатын нысананы қалалық инженерлік коммуникацияларға қосу мүмкіндігі немесе жобаланып отырған нысанымен бірге жаңа бас құрылымдар құрылысын салу қажеттілігі;

- сәулет-қала құрылысы талаптары бойынша және санитарлық, экологиялық, өрт-техникалық және басқа да нормативтік актілерге сәйкес болашақтағы нысананы орналастыру негізі;

- басқа жағдайларды есепке алу - тұрғын және тұрғын емес құрылымдарды, жасыл желектерді, инженерлік және көліктік коммуникацияларды бұзу және көшіру қажеттілігі;

4) жер телімдерін беру өтінішін қарауды Орал қаласының жергілікті атқарушы органымен құрылған комиссия жүргізеді;

5) мүдделі ұйымдардың өкілетті өкілдерімен қол қойылған (келісілген) жер учаскесінің таңдау актісі және өтініш берушіге жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкес жер пайдалану құқығын беру туралы қала әкімдігімен қаулыны қабылдау үшін негізгі құжат болып табылады, бірақ та өтініш берушіге аталған учаскені игеруге және қандай да болмасын жұмыстар жүргізуге құқық бермейді;

б) өтініш берушіге жер пайдалану құқықтарын беру ресімделеді:  
- салушыға сатып алу құқығымен немесе оның көрсетілген нысаналы мақсатымен жалға беруге жер учаскесін беру туралы қала әкімдігінің қаулысымен;

- өтініш берушіге жер ресурстары жөніндегі қалалық комитетімен берілетін жер пайдалану құқығына немесе меншікке мемлекеттік актісімен.

**Ескерту. 36-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал**

37. Бос қалалық және кенттер аумақтарындағы жеке тұрғын үй құрылысы махаллаларының бекітілген толық жоспарлау жобаларымен немесе қаланың аталған ауданының немесе кенттің жер-шаруашылық құрылымының жоспарларымен жер пайдаланымы толық сәйкес болған жағдайда жеке тұрғын үйлерді құрылысы және оған қызмет көрсету үшін өмір бойы мұрагерлікпен иеленуге жер учаскелерін беру туралы қала әкімдігінің қаулысын ресімдеу үшін жер учаскесінің таңдау актісі қажет болмайды.

Өтініш беруші көрсетілген құжаттарды алу кезінде салық салынатын мүлік ретінде жер иелену немесе пайдалану құқығын тіркеу үшін уәкілетті орган ж о л ы ғ у ғ а м і н д е т т і .

Бұл ретте иесіне жерді иелену немесе пайдалану құқығын беретін жаңа мемлекеттік акт ресімделіп, беріледі және де бұрынғы мемлекеттік акт қ а й т а р ы л ы п а л ы н а д ы .

Ескерту. 37-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.

38. Құрылысқа бөлінетін жер пайдалану нормалары:

1) көпқабатты тұрғын үйлердің және басқа азаматтық мақсаттағы, білім беру, денсаулық сақтау, сауда-тұрмыстық қызмет көрсету, әкімшілік ғимараттар, банктер, пошталар құрылысы үшін. Жер учаскелері бөлу көлемі бойынша белгілі қуаттағы өтініш берілген нысананың құрылысына және жобалауға белгіленген ҚНЖ/еЕ-нің нормаларына сәйкес болуы керек;

2) өндірістік (өнеркәсіптік) нысаналардың құрылысы үшін салушыға бөлінген жер учаскесінің соңғы көлемі бекітілген жобаға немесе оның техникалық-экономикалық негіздеуіне (есебіне) сәйкес белгіленеді. Жобалау немесе ТЭН-ді құру кезеңінде учаске жалға ресімделеді;

3) Орал қаласындағы жеке тұрғын үйлердің құрылысы үшін бөлінген жер учаскелердің шекті нормалары қолданыстағы заңнамаға сәйкес белгіленеді. Белгіленген көлемнен артық жер учаскесін беру тиісті ақымен жүзеге асырылады.

Аталған "Ережемен" жеке үй иелігіне берілген учаскесінің ең төменгі көлемі 300 шаршы метрде белгіленеді. Жалпы пайдаланудағы екі және одан артық үй иелерінің арасында жеке құрылыс учаскелерін бөлуге рұқсат етілмейді, егер бұл ретте "Орал қаласы құрылысының Қағидасымен" бекітілген жер пайдаланудың ең төменгі нормаларынан кем болуы мүмкін.

Қазақстан Республикасының заңды тұлғалары мен азаматтарының жер учаскелерін сатып алу-сату тәртіптері, пайдалану немесе жалға беру құқықтары, сондай-ақ алатын құқықтары құнының базалық мөлшерін ҚР үкіметі тағайындайды.

## 10. Орал қаласының аумағында құрылыс салу тәртібі

39. Орал қаласының аумағында құрылыс салу тәртібі ведомстволық бағыныштылығына және меншік объектісіне қарамастан Орал қаласының аумағында сәулет-қала құрылысы қызметін жүзеге асыратын барлық жеке және заңды тұлғалардың орындауы үшін міндетті болып табылады.

40. Тәртіп Қазақстан Республикасы аумағында қолданылатын нормативтер, жобалау мен құрылыс жөніндегі ережелер ескеріле отырып қолданылады.

41. Орал қаласының аумағында құрылыс жұмыстарының барлық түрлері белгіленген тәртіпте, жергілікті атқарушы органымен азаматтарға және заңды тұлғаларға берілетін рұқсат етуші құжаттар болғанда жүргізіледі.

42. Рұқсат беретін құжаттар өтініш берушіге жаңа объект салу немесе қолданыстағы объектіні өзгерту жөнінде өзінің ойын іске асыруға құқық беретін құжаттар келесі болып табылады:

ведомстволық бағыныстағы жер учаскесінің (аумақтың, трассаның) аумағын өтініш берілген объектінің құрылысына беру туралы Орал қаласы әкімдігінің қаулысы не өтініш берушінің меншік немесе жер пайдалану құқығында болатын учаскені құрылысқа пайдалануға арналған рұқсат;

қолданыстағы объектіге (объектінің жекелеген бөліктеріне) сұратылған өзгерістер жүргізуге Орал қаласы әкімдігінің рұқсаты.

**Ескерту. 42-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

43. Жаңа объектінің құрылысын жүзеге асыру, не қолда бар объектіні өзгертуді ұйғарған тұлғаның жазбаша өтінішінде, тиісінше төмендегілер көрсетілуі керек:

1) жеке тұлғалар үшін - өтініш берушінің тегі, аты, әкесінің аты, мекен-жайы және телефоны, салық төлеушінің тіркеу нөмірі (СТН), не жеке сәйкестендіру нөмірі (ЖСН) растайтын құжаттарының көшірмесін қоса;

2) заңды тұлғалар үшін – ұйымның атауы, оның мемлекеттік тіркеу нөмірі, басшының тегі, аты, әкесінің аты, почтаның мекен-жайы мен телефоны, салық төлеушінің тіркеу нөмірі (СТН) не бизнес сәйкестендіру нөмірі (БСН) растайтын құжаттарының көшірмесін қоса;

3) құрылысы ұйғарылып отырған объектінің мақсаты және негізгі параметрлері (есептелген қуаты, жалпы алаңы, қабаттылығы, сыйымдылығы, өткізу қабілеті және тағы сол сияқтылар);

4) жаңа құрылыс телімін орналастыру болжанған (қалап алынған) жер негіздемесі;

5) өзгертуге жататын қолда бар объектінің (үй-жайдың, ғимарат немесе

құрылыс бөліктерінің) мекен-жайы (орналасқан жері), өзгертудің мақсаты және көзделген өзгерістің негізгі параметрлері.

Қолда бар нысаналарды өзгертуге рұқсат алу үшін өтінішпен бірге өтініш берушінің өзгертілетін нысанаға меншік құқығын растайтын құжаттардың көшірмесі қоса беріледі, өтінішті қараушы мемлекеттік орган құжаттардың дұрыстығын тексеру үшін түпнұсқаларын қоса береді.

Егер құрылыс нысанасы тікелей жер телімінің шекарасы бойынша, құрылыс нормалары мен ережелері ескеріле отырып орналастырылған болса, өтініш беруші онымен көршілес жер пайдаланушының жазбаша келісімін ұсынуы қажет.

**Ескерту. 43-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9, 2010.09.14 N 32-12 Шешімдерімен.**

44. Егер өтініш беруші сұратылып отырған жер телімінің нақты орнын және оның мөлшерін (шекарасын) көрсеткен жағдайда, онда жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары (қызметтері) телімнің орналасқан жері жөнінде олардың тілектеріне және осы Ереженің 51 тармағында көрсетілген талапқа жауап беретін жеке немесе заңды тұлғамен орындалған объектінің негізгі параметрлеріне негізделген ықшамдалған алдын ала жобалау материалдарын (нобайларды) сұратуға құқығы бар.

**Ескерту. 44-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

45. Түскен өтініш бойынша жергілікті атқарушы орган тиісті жергілікті сәулет және қала құрылыс органына (қызметіне) жаңа құрылыс объектісін орналастыру үшін жер телімін (аумақты, трассаны) таңдауды, бекітілген қала құрылысы құжаттамаларына және қала құрылысы және жерге орналастыру регламенттерімен сәйкес жер телімінің мөлшері мен шекарасы жөнінде ұсыныстар дайындауды тапсырады.

**Ескерту. 45-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

46. Өтініш берілген объектінің құрылысын салуға жер учаскесін беру туралы өтініштерді қарау, сондай-ақ оны беруден дәлелді бас тарту мерзімдерін Жер кодексі айқындайды.

Өтініш берушіге меншік немесе жер пайдалану құқығында тиесілі учаскені құрылысқа пайдалануға рұқсат өтініш берілген сәттен бастап шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін 10 күнтізбелік күннен және қалған заңды және жеке тұлғалар үшін 30 күнтізбелік күннен аспауға тиіс.

**Ескерту. 46-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

47. Тапсырыс берушіге меншік немесе жер пайдалану құқығында тиесілі

учаскені құрылыс салуға пайдалануға рұқсат беру туралы оң шешім мүмкін болмаған жағдайларда, жергілікті атқарушы органдар өтініш берілген сәттен бастап 10 күнтізбелік күн ішінде өтініш берушіге (тапсырыс берушіге) оның осы құрылысты жүзеге асыру ниеті күшіне енетін қайшы келетін заңнамалық нормаларды (ережелерді, талаптарды, шектеулерді, сервитуттарды) көрсете отырып, дәлелді бас тартумен жауап қайтаруға міндетті.

Өтініш берушінің жергілікті атқарушы органға жеткіліксіз, дұрыс емес не заңнамаға немесе мемлекеттік нормативтерге сәйкес келмейтін өтініш құжаттарын ұсынуы рұқсат беру құжаттарын беруден бас тарту үшін негіз болып т а б ы л а д ы .

**Ескерту. 47-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

47-1. Жаңа объект салуды жүзеге асыруды не қолданыстағы объектіні өзгертуді жүргізуді ұйғарған мүдделі жеке немесе заңды тұлғаның (өтініш берушінің) жазбаша өтініші бойынша Орал қаласының әкімдігі өз өкілеттіктерінің шегінде заңнамалық актілермен белгіленген: өтініш берушіге сұрау салынған (жоспарланып отырған) объектіні салуға жер учаскесін беру (қолда бар қосымша учаскеден бөліп беру) туралы;

сұрау салынған (жоспарланып отырған) объектіні салуға өтініш берушіге меншік немесе жер пайдалану құқығында тиесілі учаскені пайдалануға рұқсат б е р у т у р а л ы ;

қолда бар (пайдаланылатын) объектілерді өзгертуге рұқсат беру туралы тиісті ш е ш і м қ а б ы л д а й д ы .

**Ескерту. Қағида 47-1-тармақпен толықтырылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

48. Жер учаскесін беру туралы бұрын қабылданған шешім не тапсырыс берушіде бар учаскені құрылыс салуға пайдалануға бұрын берілген рұқсат, егер осы учаскеде рұқсат етілмеген басқа да құрылыс жүргізіліп жатса, қайтарып а л ы н а д ы .

**Ескерту. 48-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

49. Рұқсат етуші құжаттар жобалық және құрылыс жұмыстарының келесі түрлеріне р е с і м д е л е д і :

1) үйлердің, ғимараттардың және әр түрлі мақсаттағы кешендер, қоғамдық маңызы бар нысаналардың: мәдени-көрнекі, вокзал, порттар, дүкендер, спорттық және басқа да қоғамдық мақсаттағы ғимараттардың қасбеттерін өзгерту, қайта жаңғырту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау), кеңейту, техникалық қайта жарақтандыру және күрделі жөндеу;

2) тарих, археология, мәдениет және сәулет ескерткіштеріне жатқызылған



ғимараттарды және объектілерді қорғау аймақтарын анықтау, жаңғырту және консервациялау, күрделі жөндеу;

3) қоғамдық көлік аялдамаларын, троллейбус сызықтарын және ғимараттарын метрополитенді және олардың ғимараттарын, теміржолдарды және ғимараттарын, өткелдер және көліктік ғимараттардың, автомагистральдарды, жер асты және жер үсті инженерлік коммуникацияларын және ғимараттарын техникалық қайта жаратқандыру және күрделі жөндеу, кеңейту, қайта жаңғырту, жаңа құрылыс;

4) ақпараттық құрылғыларды және жол көрсеткіштерін, түрлі жарнамаларды, үйлерді, ғимараттарды және кешендерді жарықтандыру, қоршауларды және кіші сәулет объектілерін, көше жарығын, бассейндерді және фонтандарды, алаңдарды, саябақтарды және басқа да мақсаттағы жасыл аймақтарды қайта жаңғырту және күрделі жөндеу, жаңа құрылыс және қоғамдық мақсаттағы аумақтарды абаттандыру жөніндегі басқа да жұмыстар;

5) карьерлерді өңдеу және әртүрлі мақсаттағы бұрғыларды бұрғылау геотехникалық зерттеулер үшін жерді бұрғылау және қазу;

6) табиғи ландшафты қалпына келтіру;

7) уақытша инженерлік жүйелерді, қоршауларды құруды, қосымша құрылғыларды және әртүрлі мақсаттағы ғимараттарды, көліктерді техникалық қарау және диагностикалық бекеттерді, жанар-жағар май құю станцияларын, гараждарды, көлік тұрақтарын, базарларды, жазғы алаңдарды, дүңгіршектерді, павильондарды, уақытша мақсаттағы объектілерді және басқа да объектілерді орналастыру және абаттандыру;

8) құрылғыларды және жасыл желектерді бұзу, аумақтарды жоспарлау жөніндегі жер жұмыстары, үйлердің, ғимараттардың және құрылғылардың сыртқы және ішкі тіреу қабырғаларын бөлу, негізгі тұлға өтетін учаскелерді және алаңдарды бетондау, төсеу және нәтижесінде объектінің сыртқы параметрлері және функционалдық пайдалануын өзгертетін жұмыстардың басқа да түрлері.

**Ескерту. 49-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

50. Рұқсат етуші құжаттарсыз жергілікті сәулет, қала құрылысы органдарының міндетті түрдегі бақылауымен келесі құрылыс жұмыстары орындалады:

1) конфигурациясын, түсін және жабын түрін өзгертпей, шатырды жөндеу;

2) мөлшерін және объектілерін өзгертпей, ағаш бұйымдарын ауыстыру;

3) ішкі өрлеу жұмыстары;

4) қасбет және түс элементтерін өзгертпей, сыртқы өрлеу жұмыстары;

5) үй-жайларды және қасбеттерді жоспарлауды, инженерлік қамтамасыз етудің қолда бар сұлбаларын өзгертпей, үйлерде және ғимараттарда санитарлық-техникалық құрылғыларды және жабдықтарды жөндеу және

а у ы с т ы р у ;

б) мерекелік көпшілік шараларды өткізу кезінде халыққа қызмет ету үшін сауда нүктелерін орналастыру.

## **11. Орал қаласы аумағында құрылыс және қайта жаңғырту объектілерін жобалау**

51. Қазақстан Республикасының "Лицензиялау туралы" Заңына сәйкес облыс аумағында жобалық және құрылыс қызметін жүргізуді ұйғарған немесе жүзеге асыратын меншік объектілеріне және ведомстволық бағыныштылығына қарамастан азаматтар және заңды тұлғалар осы жұмыс түрлеріне лицензия алуы т и і с .

52. Орал қаласы әкімдігінің жер учаскесін жаңа құрылыс салуға не қолданыстағы объектілерді өзгертуге рұқсат беру (бөліп беру) (учаскені пайдалануға рұқсат беру) туралы шешімі тапсырыс берушінің не оның уәкілетті адамының (құрылыс салушының) инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға техникалық шарттарды алуы үшін негіз болып табылады.

**Ескерту. 52-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

53. Инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету жөніндегі қызметтерді жеткізушілер сұрауды алған сәтінен бастап 5 жұмыс күні ішінде жергілікті атқарушы органына қосу параметрлері мен орнын көрсете отырып, техникалық шарттарды немесе беруден негізделген бас тартуды жібереді.

Өтініш беруші техникалық шарттар беруден бас тартуға Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген тәртіппен шағымдануы мүмкін.

**Ескерту. 53-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9; өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімдерімен.**

54. Тапсырыс берушінің өтініші бойынша жергілікті сәулет және қала құрылысы о р г а н д а р ы :

1) жаңа құрылыс үшін - жер учаскесін беру (бөліп беру) (қолда бар учаскені пайдалануға рұқсат беру) туралы Орал қаласы әкімдігінің қаулысы;

2) қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) үшін – Орал қаласы әкімдігінің қолданыстағы объектілерді өзгертуге рұқсаты;

3) жобалауға арналған бекітілген тапсырма;

4) инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға техникалық шарттар негізінде тапсырыс берушіге сәулет-жоспарлау та п с ы р м а с ы н б е р е д і .

Қажет болған жағдайларда өтінішке салынатын болашақ объектінің



мақсатына, параметрлеріне немесе орналасқан жеріне байланысты құрамы мен көлемі мемлекеттік нормативтік құжаттармен бекітілген бастапқы материалдар ( деректер ) қ о с а беріледі .

**Ескерту. 54-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

54-1. Нысаналарды жобалау үшін сәулет-жоспарлау тапсырмасын және техникалық шарттарды беруге өтініштерді қарау мерзімі өтініш берілген сәттен бастап 8 (сегіз) жұмыс күнінен аспауы тиіс.

Жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарында бастапқы деректерді беру және үй-жайларды немесе тұрғын үй ғимаратының өзге де бөліктерін өзгерту (қайта жаңарту, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) жобасын әзірлеуге арналған сәулет-жоспарлау тапсырмасын беру (немесе оларды беруден дәлелді бас тарту) үшін өтініш берушілер ұсынған құжаттарды қарау мерзімдері өтініш берілген сәттен бастап үш жұмыс күнінен аспауға тиіс.

Сәулет-жоспарлау тапсырмасы және техникалық шарттар жобалау (жобалау-сметалық) құжаттама құрамында бекітілген құрылыстың нормативтік ұзақтығының бүкіл мерзімі ішінде қолданылады.

**Ескерту. Қағида 54-1-тармақпен толықтырылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9; өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімдерімен**

55. Берілген сәулет-жоспарлау тапсырмасы белгіленген тәртіппен жобаны әзірлеуге рұқсат берілгендігін білдіреді. сәулет-жоспарлау тапсырмасына табиғи-климаттың, сейсмикалық және қала құрылысы жағдайларын ескере отырып, әртүрлі мақсаттағы объектілерді жобалау жөніндегі жалпы ұсыныстар к і р е д і .

56. Жасақталған жоба сәулет-жоспарлау тапсырмасының жалпы талаптарына және ұсыныстарына сәйкес келуі тиіс. Жобалық әзірлеулер сәулет-жоспарлау тапсырмасының талаптарынан ауытқыған жағдайда азаматтар және заңды тұлғалар жобаны түпкі келісуге бергенге дейін оларды жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарымен келісім алуға міндетті.

57. Жаңа объектіні салуға немесе қолда бар объектіні қайта жаңғыртуға (қайта жоспарлауға, қайта жабдықтауға, жаңғыртуға, қалпына келтіруге) жер телімін беру (бөліп беру) талап етілмеген жағдайларда, сондай-ақ бұл мақсаттар үшін инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосу немесе жүктемені арттыру қажет болмаса, онда сәулет-жоспарлау тапсырмасына тиісті ж а з б а ж а с а т а д ы .

58. Жаңа құрылыс салу (бар нысанды өзгерту) жобасына сараптама жүргізудің қажеттілігі немесе қажеттілігінің болмауы Қазақстан

Республикасының заңнамасы мен сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтерге сәйкес сәулет-жоспарлау тапсырмасында көрсетіледі.

**Ескерту. 58-тармақ жаңа редакцияда - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2010.09.14 N 32-12 Шешімімен.**

59. Тапсырыс беруші (меншік иесі) қабылдаған шешім бойынша сараптама мынадай жобалар бойынша жүргізілмеуі мүмкін:

1) жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарының (қызметінің) сәулет жоспарлау тапсырмасына сәйкес лицензиялары бар тұлғалар орындаған жеке тұрғын үйлер. бұл ереже сейсмикалық қауіптілігі жоғары немесе өзге де ерекше геологиялық (гидрогеологиялық) және геотехникалық жағдайлары, арнайы жобалау шешімдері мен оларды сату кезіндегі іс-шараларды талап ететін аудандардағы (аймақтардағы) жеке тұрғын үй құрылысына қолданылмайды;

2) маусымдық жұмыстар мен шалғайдағы мал шаруашылығына арналған уақытша құрылыстар, тұрғын үйлер мен тұрмыстық үй-жайлар;

3) жеке үй жанындағы телімдердің аумағындағы, сондай-ақ бау-бақша серіктестіктерінің (қоғамдарының) телімдеріндегі шаруашылық-тұрмыстық құрылыстар;

4) жұмыс істеп тұрған инженерлік желілерді өзгертуді талап етпейтін үй жанындағы және саяжай телімдерін абаттандыру;

5) контейнерлік және блоктық ұтқыр кешендер, сондай-ақ жинамалы-бұзылмалы құрастырмалардан тұрғызылған және санитарлық-эпидемиологиялық қызметтермен келісуді талап етпейтін сауда, қоғамдық тамақтану және тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындарына арналған бір қабатты үйлер (ғимараттар);

6) саны 50 бірліктен аспайтын автомашинасы бар ашық үлгідегі автотұрақтар, сондай-ақ 2-ден аспайтын автомашинаға арналған бокстері бар гараждар;

7) қолда бар ғимараттарда жүзеге асырылатын және тіркеу құрастырмаларын өзгертуді талап етпейтін өндірістік емес мақсаттағы үй-жайларды қайта жоспарлау (қайта жабдықтау);

8) инженерлік желілерді электрлік тоттанудан сақтау;

9) желісті инженерлік желілер мен оларға арналған құрылыстарқа олардың жағдайын, салыну белгілерін, құбырлардың диаметрін өзгертуді қажет етпейтін күрделі жөндеу жүргізу;

10) шағын сәулеттік объектілер мен аумақтардың қоршаулары;

11) ғимараттардың (құрылыстардың) маңындағы ашық спорт алаңдары, тротуарлар, төселген тастар;

12) технологиялық ресурстары таусылған және кәсіпорынды (цехты) қайта жаңғыртуды немесе қайта бейімдеуді талап етпейтін технологиялық немесе

инженерлік жабдықтарды жөндеу және ауыстыру;

13) тұрғын ғимараттағы (үйлердегі) тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды лицензиясы бар тұлғалар орындаған және қосымша жер телімін бөлуді (аумақты бөліп беруді) талап етпейтін, құрастырмалардың есептік беріктігін төмендетпейтін, сәулет-эстетикалық, өртке қарсы, жарылысқа қарсы және санитарлық сапаларын нашарлатпайтын, пайдалану кезінде қоршаған ортаға зиянды әсер етпейтін қайта жаңғырту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау), ол туралы жоба авторының (жобаның бас инженерінің, жобаның бас сәулетшісінің) т и і с т і ж а з б а с ы б о л а д ы ;

14) азаматтардың жеке пайдалануына арналған техникалық күрделі емес б а с қ а д а құ р ы л ы с т а р .

**Ескерту. 59-тармаққа өзгерту енгізілді - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9; 2010.09.14 N 32-12 Шешімдерімен.**

60. Сәулет-жоспарлау тапсырмасына реңдік шешімдер және ғимараттардың (құрылыстардың) қасбетін өрлеуге материалдар пайдалану, сондай-ақ олардың көлемдік-кеңістік шешімдер бойынша талаптар белгілеуге рұқсат берілмейді.

61. Жобалауға берілген тапсырмаға және сәулет-жоспарлау тапсырмасына сәйкес әзірленген жоба оны бекіткенге дейін қажетті келісулерден өтеді.

Объектінің құрылысына көзделген техникалық күрделілік деңгейіне немесе қолда бар объектінің жоспарланған өзгерістеріне, құрылыс салу (қайта жаңғырту, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) процесіне тұлғалар мен қоршаған орта үшін олардың ықтимал қауіпіне, сондай-ақ кейінірек пайдаланған кезде тұтастай объектінің тұрақты жұмыс істеуінен күтілетін ықпалға, құрастырмалардың төзімділігі мен сенімділігіне, қоршаған ортаға немесе санитарлық жағдайға б а й л а н ы с т ы ж о б а л а р д ы :

1) өртке қарсы қызмет;

2) санитарлық-эпидемиологиялық қызмет;

3) экологиялық қызмет органдарымен келісуі қажет.

Егер Қазақстан Республикасының заңнамасында басқаша қарастырылмаған болса, көрсетілген инстанцияларда келісу мерзімі ведомстволық нормативтермен б е л г і л е н е д і .

62. Жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары (қызметтері) жобаның сәулет-жоспарлау тапсырмасына әрі инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосуға арналған техникалық шарттарға сәйкес бөлігінде жобамен к е л і с е д і .

62-1. Қолданыстағы (пайдаланылып отырған) объектілерге енгізілетін өзгерістердің жобасын әзірлеушілер жобалау құжаттамасында үй-жайларды немесе ғимараттың өзге де бөліктерін өзгерту жөніндегі жұмыстардың процесінде, сондай-ақ өзгертілген объектіні одан әрі пайдаланған кезде басқа

меншік иелерінің мүдделерін қозғайтын жобалық шешімдердің болуы немесе болмауы туралы мәліметтерді көрсетуге тиіс.

Егер үй-жайларды (тұрғын үйдің бөліктерін) жоспарланып отырған қайта жаңарту (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) немесе үй-жайлардың шекарасын ауыстыру басқа меншік иелерінің (тең меншік иелерінің) мүдделерін қозғаса, онда жобаға олардың нотариалдық куәландырылған осы өзгерістерге жазбаша келісімі қоса берілуге тиіс.

**Ескерту. Қағида 62-1-тармақмен толықтырылды - Батыс Қазақстан облысы Орал қалалық мәслихаттың 2009.08.03 N 19-9 Шешімімен.**

63. Келісілген жоба Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы ережеде басқаша қарастырылмаған жағдайда, сараптамадан өтеді.

Жобалардың сараптамасында өту мерзімі келісіммен белгіленеді және 45 календарлық күннен аспауы керек. Кіші бизнес саласында кәсіпкерлік қызмет атқару үшін техникалық қыйындықтар туғызбайтын объектілер құрылысының жобаларының сараптамадан өту мерзімі 15 күннен аспауы тиіс.

## **12. Құрылыс жұмыстарын жүзеге асыру тәртібі**

64. Құрылыс жұмыстарын жүзеге асыру тәртібіне қойылатын жалпы талаптар :

1) Орал қаласы мен кенттік аймақтардағы Орал қаласы мен кенттік әкімдерге бағылатын, нысанның мақсатына және меншік нысанына қарамастан, барлық нысандардың өз бетінше құрылысына қатаң түрде рұқсат етілмейді;

2) өз бетінше шұңқырлар қазуға, жалпы пайдаланудағы жасыл желектерді кесуге не жоюға, ұңғыманы бұрғылауға, қала аймақтарында қала құрылысы ресурстары болып табылатын, ауыл шаруашылық бағыттағы жерлерден жердің құнарлы бетін алуға, басқа жаққа тасуға рұқсат етілмейді;

3) барлық салынып жатқан нысандар меншік нысаналарына және мақсаттарына қарамастан міндетті түрде уәкілетті органдармен тіркелуі тиіс, сонымен қатар нысандардың нормативтік мерзіміне қарамастан жыл сайын қайта тіркелуі, ғимараттың қайта құрылуы, жаңғыртылуы, күрделі жөндеуі тіркелуі т и і с ;

4) қоғамдық маңызы бар: мәдени-сауық, вокзалдар, порттар, дүкендер, спорт және қоғамдық мақсаттағы басқа да ғимараттар нысандарының қасбеттерін тиісті келісімдерсіз өзгертуге үзілді-кесілді рұқсат етілмейді;

5) мемлекеттік экологиялық сараптаманың оң қорытындысыз жобаларды ( олар бойынша мемлекеттік экологиялық сараптама жүргізу міндетті) жүзеге асыруға қатаң түрде рұқсат етілмейді;

б) айналымды сумен қамту жүйесі орнатылмаған автокөлік жуу пунктерінің

құрылысын салуға және пайдалануға рұқсат етілмейді;

7) құрылыс жүріп жатырған нысаналардан автокөлік құралдарына алдын ала дөңгелектерінің тазартпай (жумай) шығуға рұқсат етілмейді;

8) қосымша балкон құрылысына, оларды кеңейтуге, сондай-ақ қолданымдағы балкондарды кірпішпен қаптау арқылы жылытуға рұқсат етілмейді;

9) меншік нысаналарына қарамастан құрылыс және монтаждау жұмыстарын жүргізуге құқық беретін лицензиялары бар құрылыс ұйымдары қала аумағында нысаналар құрылысына, сондай-ақ ғимараттарды жөндеуге және қайта құруға жіберіледі;

10) жеке үй иелігінің құрылысын және жөндеуін жүргізетін азаматтарға құрылысқа байланысты жұмыстар жүргізу құқығына лицензия қажет емес;

11) сәулет және мәдени тарихи ескерткіштерді қалпына келтірумен және жөндеумен қатысты жұмыстарға, тек қана мамандандырылған құрылыс немесе жобалау-құрылыс ұйымдары жіберіледі. Сәулет және мәдени ескерткіштерінің орнын басқа жерге өзгертуге немесе бұзуға рұқсат етілмейді;

12) құрылыс салушыға берілмеген қалалық аумақтарда өз бетімен құрылыс материалдарын және құрылыс қоқыстарын үюге, құрылыс техникасын орнатуға жол берілмейді. Жер пайдаланушыға құрылыс жұмыстарын ұйымдастыруға берілген алаңның көлемі шектеулі болған кезде, құрылыс материалдарын үюге және құрылыс механизмдерін орнатуға Орал қаласының әкімдігі құрылыс кезеңіне уақытша қысқа мерзімге қосымша жерді өзгеше тәртібінде беруге құқылы;

13) үй-жай тұрғын құрылыстары үшін сүзгіштері жоқ септиктардың құрылысы тек қаланың канализация жүйелері жоқ аудандарында ғана рұқсат етіледі; қаланың бүкіл аумағында сүзгіштері бар септик құрылыстарына рұқсат етілмейді;

14) қаланың электрмен, газбен, жылумен, сумен қамту, канализация, радиофикация және телефондандыру жүйелеріне өз еркімен қосылуға рұқсат етілмейді;

15) көп қабатты тұрғын үйлерде пәтерлерді қайта жабдықтау және қайта жоспарлау бойынша жұмыстарды жүргізу кезінде пәтер иелері құрылыс қалдықтарын осы мақсатқа арналған орындарға шығаруға міндетті;

16) жағалауларды нығайту мен абаттандыру жұмыстары, жағажайларды жабдықтау, жобаларды талдау үшін қоршаған ортаны қорғау басқармасының міндетті түрде қатысуымен, жобалау-сметалық құжаттаманы нақты дайындаған соң мүмкін болады;

17) нысандар құрылысы кезінде жалпы пайдаланудағы жасыл көшеттерді кесу жұмыстарын тұрғын үй-коммуналдық және жол шаруашылығы басқармасымен келісу қажет.

65. Ғимараттарды қайта жоспарлау, мақсаты бойынша оларды қайта профильдеу (қайта жабдықтау) қала әкімдігінің тиісті қаулысы негізінде, СЖТ (сәулет-жоспарлау тапсырмасы) болғанда, құрылыс-монтаждау жұмыстарына рұқсат болғанда жол беріледі. Ғимараттың көтергіштік құрылымына қатысты техникалық жағынан күрделі қайта жоспарлау және қайта жабдықтау кезінде жұмыстарды келісілген жұмыс жобасы бойынша лицензиясы бар ұйым жүргізеді. Қаланың тарихи бөлігіндегі ғимаратты мақсаты бойынша қайта профильдеу Батыс Қазақстан облысы бойынша тарихи-мәдени мұраны қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекцияның келісімі бойынша жүргізіледі.

Нысандар құрылысын салу және қайта құрылымдау кезінде "Жайықжылуқуат" АҚ-ның жылумен қамту желілеріне қосылу мүмкіндігін барынша пайдалану.

66. Берілген жер учаскелеріне өндірістік нысандарды, көппәтерлі тұрғын үйлерді, әлеуметтік, мәдени-тұрмыстық нысандар мен олардың кешендерін салуда қойылатын талаптар:

1) барлық нысандарды тұрғызу Батыс Қазақстан облысы бойынша сәулет-құрылыстық бақылау және лицензиялау басқармасынан тиісті рұқсат алған және тіркеуден өткенде ғана рұқсат етіледі. Бұл ретте Орал қаласының әкімдігінің қаулысымен және нысан жобасымен қарастырылғандай, аталған нысандар құрылысын бастамас бұрын міндетті түрде дайындық жұмыстары жүргізіледі;

2) жеке тұрғын үйлердің құрылысына, тұрғын үйлердегі жайларды қайта жабдықтауға рұқсат беру және тіркеуді қала құрылысы және құрылыс бөлімі жүзеге асырады;

67. Дайындық жұмыстарының сатысына кіреді:

1) құрылысқа бөлінген жер учаскесін уақытша немесе стационарлы қоршау. уақытша қоршау қалалық сәулет және қала құрылысы бөлімі бастығымен келісілген құрылыс бас жоспары бойынша инвентарлық қалғаншалар қоршалады; стационарлы қоршау бекітілген жобаға сай тұрғызылады;

2) жоба бойынша сақталатын жасыл көшеттер құрылыс алаңдарында инвентарлық қалғаншалармен қоршалады;

3) құрылыс алаңына уақытша (немесе тұрақты) кірме жолдарды және оған қатты жабын төсеуді ұйымдастыру жұмыстары жүргізіледі;

4) берілген жер учаскелерінен қалалық инженерлік коммуникацияларды алып тастайды;

5) егер келісілген бас құрылыс жоспарымен қарастырылса, уақытша ғимараттар мен құрылымдарды тұрғызу;

6) берілген жер учаскесіндегі бұзылған ғимараттардың қалдықтарын шығару;

7) жердің құнарлы қабатын алып, жинау;

8) құрылыс алаңдарының жоспарламасын іске асыру;

9) құрылыс алаңын су құбырымен, электрмен және канализациямен ж а б д ы қ т а й д ы ;

10) өрт сөндіру инспекциясының талаптарына сәйкес өртке қарсы құрал - ж а б д ы қ т а р о р н а т а д ы ;

11) құрылыс материалдарын жинақтау, кран жабдықтары мен басқа да құрылыс техникасын орнатуға жол беріледі.

68. Жалпы құрылыс жұмыстарын жүргізу:

1) жобаланған нысан құрылысы бойынша дайындық жұмыстарына тек рұқсат қана болса, шәһарлар қазуға және іргетасын қалауға, ор қазуға және басқа да жұмыстарға рұқсат етілмейді;

2) жобаланған нысан құрылысы бойынша дайындық жұмыстарынсыз жалпы құрылыс жұмыстарын жүргізуге рұқсат етілмейді;

3) нысан құрылысы 2 немесе одан көп кезектерге бөлінуі мүмкін, пайдалануға берілген кр кезек жобада көрсетілген өнім түрлерін шығаруға немесе инженерлік жабдықтармен қалыпты қамтамасыз етілген, аулалары көгалдандырылып, абаттандырылған пәтерлерге адамдардың орналастыруды қамтамасыз етуі тиіс, яғни кешеннің пайдалануға берген бөлігінің қалыпты жұмыс істеу режимін және халықтың өмір сүру, тұрмыстық өндірістік қызметінің нормаларына сай болуын қ а м т а м а с ы з е т у і т и і с ;

4) нысана құрылысы бірнеше кезеңдерге бөлінеді, оған міндетті түрде: нөлдік циклді тұрғызу (1-қабаттың едені деңгейінде тақтайын салу арқылы іргетасын қалау) және қаланың инженерлік қызметтері берген, жобамен анықталған техникалық шарттарға сай қуаттағы барлық инженерлік коммуникациялардың жүргізілуі кіреді.

69. Бұл ретте тапсырыс беруші мердігермен бірлесіп жалпытараптық нысаналар құрылысының талаптарын орындайды немесе Орал қаласы әкімдігі немесе қаланың инженерлік қызметтерінің техникалық шарттарында анықталған талаптарға сай-құрылысқа бөлінген қаражаттарды қамтамасыз етеді. Нысананың нөлдік циклін аяқтамастан инженерлік-көліктік қамтудың техникалық шарттарын орындамаған жағдайда, құрылыс алаңшасын игерудің басталған үдерісінде жалпы тараптың құрылысы бойынша талаптарды орындаудан бас тартқан жағдайда, мемлекеттік сәулет-құрылыс инспекциясы органдары құрылыс салушыға қаржылық немесе әкімшілік шаралар қолданады.

70. Меншік нысанына қарамастан өндірістік, тұрғын үй және әлеуметтік мәдени-тұрмыстық нысаналардың құрылысы барысында мемлекеттік қала құрылысын реттеу органдарының өкілдері нысана құрылысына бақылау жасайды , орындалатын құрылыс жұмыстарының бекітілген жобаға сәйкестігін, ҚНЖ/еЕ нормаларының талаптарын сақталуын, қолданылатын құрылыс материалдарының Мемлекеттік стандартқа немесе сертификация параметрлеріне

сәйкестігін тексереді. құрылыс ақауын немесе ақаулы бұйымдар мен құрылымдарды пайдалану жағдайлары табылып қалған жағдайда, Мемлекеттік сәулет-құрылыс инспекциясы органдарының өкілдері құрылысты тоқтатуға тиіс, сондай-ақ тапсырыс беруші мен мердігерге басқа әкімшілік санкцияларын қолдану қажеттілігін белгілейді; тапсырыс беруші мен мердігердің Мемлекеттік қала құрылысын реттеу органдарының өкілдеріне құрылыс алаңына кіруге шек қоюына және құрылыс алаңында көрсетілген кемшіліктер мен табылған ақауларды жою жөніндегі талаптарын елемеуге құқы жоқ.

71. Берілген учаскеде тұрғын үй құрылысын бастамас бұрын құрылыс салушы жеке тұрғын үймен жер учаскесінің құрылысына жоба жасауға сәулет-жобалау тапсырмасын алу үшін сәулет және қала құрылысы бөліміне міндетті түрде жолығуы тиіс.

72. Үй жобасы, оның учаскеде орналасуы және шаруашылық құрылыстарының орналасуы (жер учаскесі құрылысының жобасы) міндетті түрде сәулет және қала құрылысы бөлімінің бастығымен келісіледі. Жобаның ішінде: жоспар (қабаттар жоспары), көлемі көрсетілген үй қасбеті, учаскедегі үйдің және шаруашылық құрылыстарының орналасу көлемі, ара қашықтығы мен көршілес жер пайдаланушылардың шекарасынан қашықтықтары көрсетіледі.

73. Үй-жай (жеке) жер пайдаланымында оның иесі бір пәтерлі тұрғын үй салуға құқылы, бөлмелердің саны мен көлемдері шектелмейді, егер құрылыстар арасында, оның ішінде көршілес жер пайдаланушылардың құрылыстарымен ҚНЖ/еЕ нормалары қамтамасыз етілген жағдайда.

74. Жоспардан тыс тұрғын және тұрғын емес құрылыстар, оның иесі есебінен бұзылуы тиіс, бұл жағдайда иесі қосымша әкімшілік тәртіппен жауапқа т а р т ы л а д ы .

75. Жеке тұрғын үй құрылыстарының иелері уақытылы өз үйлері мен шаруашылық құрылыстарын күрделі және жай жөндеуден өткізіп, қоршауларды және құрылыстарды ақтап, сырлап отыруы қажет, сонымен қатар көшенің іргелес бөлігін түрлі қоршаулармен қоршап алуға, жеміс жедек ағаштары мен бақша дақылдарын отырғызуға рұқсат етілмейді.

76. Көшенің өз жер пайдаланымына іргелес бөлігін санитарлық тазалау, оның ішінде кюветтерді тазалау және көшедегі жасыл көшеттерді күту (көшенің жүру жолына дейін) жер пайдаланушының міндетіне жүктеледі.

77. Көшенің өз үй иелігіне іргелес бөлігінде отын, көмір, құм, балшық, құрылыс материалдарын, сантехникалық құрылғыларын, тұрмыстық қалдықтар мен қоқыстар, т.б. жинауға рұқсат етілмейді.

78. Жеке үй-жай иелері құрылыстарды, инженерлік желілер мен жабдықтарды қаланың инженерлік қызметтерінің, сәулет, өртке қарсы және санитарлық-эпидемиологиялық инспекциясы органдарының, қоршаған ортаны



қорғау басқармасы өкілдерінің қарауы үшін кедергісіз жіберуге міндетті.

79. Көршілес жер пайдаланушымен шекаралас орналасқан жеке құрылыстардың иелері көршілес жер пайдаланым учаскесіне қасбеті шығатын үйінің қабырғаларын, отмосткаларын (1 м. дейін) жөндеуге, ақтап, сырлауға құқылы, өз кезегінде, көршісін де осы мақсатта өз жер пайдаланушы учаскесіне жіберуге міндетті.

80. Көршілес жер учаскесіндегі тұрғын және тұрғын емес жайлардың қабырғаларынан бау-бақша ағаштарын 1,5 м. жақын орналастыруға жол берілмейді, бұндайда шемекілі (алма, алмұрт) ағаштар-4,5 м. кем емес, сүйекті (шия, алхоры, өрік) ағаштар - 3 м. кем емес, тал-шілік (қарақат, таңқурай, қарлыған) ағаштар - 1,5 м. кем емес қашықтықтарда отырғызылады.

81. Жер пайдаланушы жер учаскесінде құрылыс бастаған кезде сәулет органдарымен келісілген үй және шаруашылық-тұрмыстық жайлардың құрылысының жобасын, берілген жер учаскесінің бас жоспарын қатаң басшылыққа алуға тиіс, көше бойы құрылысын бұзуға рұқсат етілмейді, тәртіп бұзылған жағдайда үй иесі өз есебінен құрылысты бұзып, құрылыс жүйесін ұстанып қайта салуға тиісті.

82. Иелігіндегі үйдің тұрғын бөлмесін немесе ас үйін-асханасын жарықпен камтамасыз ете алмаса, үй иесі көрші жер пайдаланушының учаскесі жағынан немесе өз жер пайдаланушы учаскесі жағынан қолданыстағы құрылыстар мен ғимараттардың нормативтік қашықтығын ескеріп, ашылатын жармасыз, фрамугсыз, форточкасыз терезе шығаруға құқылы, терезе әйнегі жарық түсіретін, бірақ мөлдір материал болмауы керек (әйнекблок немесе әйнекпакет және т.б.).

83. Жеке және заңды тұлғалар жаңадан берілген жер учаскелерінде үй-жай үлгісіндегі тұрғын үй құрылысын жүргізген кезде немесе бұзылған ескі үйлердің орнына тұрғын үйлер құрылысын жүргізген кезде қоса салынатын дүкендер мен тұрмыстық қызмет орындарын салу Орал қаласы әкімінің шешімімен қарастырылып, сәулет және қала құрылысы бөлімінің бастығымен келісілсе рұқсат етіледі.

84. Орал қаласы инженерлік коммуникацияларының құрылысына қойылатын талаптар :

1) инженерлік коммуникациялар трассасының құрылысы бойынша жобалық жұмыстар басталмас бұрын, трассаның таңдау актісі жасалады, онда бас жоспардың құрамында дайындалған қаланың инженерлік инфрақұрылымының бас сызбасына сәйкестігі бас жоспар құрамында дайындалған немесе ТЖЖ құрамындағы тұрғын үй немесе өнеркәсіп ауданының инженерлік жүйелерінің белгіленген трассаларына сәйкестігі, немесе шағынаудан бас жоспарына сәйкестігі көрсетіледі;

2) трасса таңдаудың бекітілген актісі бар болса топографиялық-геодезиялық

зерттеулер мен жұмыс сызбаларын жасауға кіріседі;

3) инженерлік коммуникациялар трасса құрылысының жұмыстарын жүргізу құқына рұқсат болған кезде келісілген және бекітілген жоба бойынша жүргізіледі, бұл ретте трассаның таңдау актісі, трассаны орналастыру жобасы және жұмыс өндірісіне құқық беретін рұқсат барлық мүдделі ұйымдармен: жол полициясымен, аталған көшелерде жолаушы тасымалын жүзеге асыратын ұйымдармен, автобус паркімен, осы трасса салынатын учаскелерде өзінің инженерлік желілері бар инженерлік-пайдалану ұйымдарымен келісіледі;

4) егер жобада бұзылған абаттандыруды қалпына келтіру жұмыстары болмаса, құрылыс салушы асфальт жабынын қалпына келтіру, топырақты және көгалдандыруды қалпына келтіру бойынша қаланың тиісті коммуналдық қызметтерімен шарт жасаспаса, инженерлік жүйелердің құрылысына рұқсат е т і л м е й д і ;

5) инженерлік коммуникация трассаларын салу бойынша барлық жұмыс сызбаларының бір данасы сәулет және қала құрылыс бөліміне картографиялық материалдарға түзету енгізу үшін беріледі;

6) жұмыс сұлбалары қателіктерін болдырмау үшін осы Ережемен инженерлік трассалардың құрылысын жүргізушілер есебінен сәулет және қала құрылыс бөлімінің геодезиялық қызметті жүргізетін орындау түсірулеріне талаптар қ о й ы л а д ы .

85. Жол-көлік құрылысы мен қаланың абаттандыру элементтерінің құрылысына қ о й ы л а т ы н талаптар:

1) көшелер мен құрылымдардың жол-көлік жүйелері құрылысы қаланың бас жоспары мен оның көліктік сызбасына қатаң сәйкестікпен жүргізілуі тиіс;

2) құрылысқа немесе қала көшелерін күрделі жөндеуге құрылыс жүргізуші белгілі тәртіппен келісілген және бекітілген жобалау-сметалық құжаттамасы болғанда ғана кірісуге құқы бар;

3) қаланың көше - жол жүйелерінің құрылысы мен жөндеуі міндетті түрде өндірістік технологияны сақтау арқылы жүзеге асырылады;

4) көшенің көлік жүретін бөлігін кеңейту құрылысы мен күрделі жөндеуінде міндетті түрде айналма жолдар мен топырақтың құнарлы қабатын алу көрсетілген айналма жолдарды дайындау бойынша дайындық жұмыстары жүзеге а с ы р ы л а д ы ;

5) жолдың негізін бекіту үшін шұңқыр қазғанда құрылыс учаскесінен алынған топырақ, коммуналдық қызметтер белгілеген аумақтарға төгіліп, ж и н а л а д ы ;

6) көше құрылысы міндетті түрде жаяу жол тротуарларын бекіту, су ағатын арықтар, гүлдер мен сәндік ағаштар отырғызу жұмыстары кешенімен жүзеге а с ы р ы л а д ы ;

7) көше-жол жүйелерінің құрылысында міндетті түрде есептеледі: мемлекеттік полигонометрия желілері пунктерінің орнын ауыстыру қажеттілігі;

жер үсті суларының ағуын қамтамасыз ету үшін жер үстін табиғи төмендету және қала құрылыс нысаналарын жаңбыр және тасқын сулармен басып кетпеуі үшін жол жабындары астынан су ағатын құрылғылар салу; қолданыстағы және болашақтағы инженерлік коммуникациялары трассаларының қала көшелерінен өтуі;

8) жаңадан салынған немесе жөнделген қала көшелерінің учаскелері мен автомагистральдары пайдалануға мемлекеттік комиссияның актісімен қабылданады, мемлекеттік комиссияның құрамы Орал қаласының әкімімен тағайындалады;

9) тұрғындардың жеке автокөліктерін сақтау үшін қолданыстағы және жобаланып жатырған махаллалар мен шағынаудандарда көп деңгейлі жерасты және жерүсті гараж-орындар салуды қарастыру қажет;

10) қала көшелерін, гүлдерді, саябақтарды тұрғын үй кешендерінің аула кеңістік жерін және басқа да нысаналарды көгалдандыруда жердің артық балшық қабаты немесе көгалдандыру учаскелеріндегі құрылыс қалдықтары араласқан топырақ шығарылып тасталады да, жобалық белгіге дейін топырақтың құнарлы қабатын төгу жүргізіледі. Содан кейін барып, газондарды егу, гүлзарлар отырғызу, сәндік ағаштар мен көшеттерді отырғызу жүргізіледі.

86. Ғимараттар мен құрылымдарды, инженерлік коммуникациялар трассаларын, көшелерді, жолдарды, жол өтпелерін пайдалану барысында ведомстволық бағыныстылығына қарамастан, жоғарыда аталғандардың иелері өз нысаналарын, сондай-ақ қала аумағын абаттандыру элементтерін жақсы жағдайда ұстауға, өз нысаналарының ағымдағы және күрделі жөндеуін жасауға, өз ғимараттары мен құрылымдарын жаңарту, эстетикалық сапасын жақсартуды есепке алуға, пайдаланатын нысаналарын техникалық қараулардан өткізуге, қоршаулардың жөнделуі мен сырлануын, құбыр желілерінің сырлануын басқа жер пайдаланушылардың учаскелерін өз бетінше басып алуын болдырмауы тиіс, Орал қаласының осы құрылыс салу Қағидасын қатаң басшылыққа алуға міндетті.

### **13. Аяқталған құрылыс нысандарын қабылдау**

87. Салынған объектілерді пайдалануға қабылдау Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі мен "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңымен реттеледі.

88. Салынған объектіні пайдалануға қабылдау мемлекеттік қабылдау комиссиясы оның бекітілген жобаға сәйкес толық әзірлігі және жұмыс

комиссиясының оң қорытындысы болған жағдайда жүргізіледі.

"Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңының 74-бабында көзделген жекелеген жағдайларда салынған объектіні пайдалануға қабылдауды меншік иесі (тапсырыс беруші, инвестор, құрылысты салушы) дербес жүргізеді.

89. Мемлекеттік қабылдау комиссиясы өтініш түскен күннен бастап бір апта мерзім ішінде тағайындалады немесе бір жыл күнтізбелік мерзім (1 қаңтардан 31 желтоқсанға дейін) ішінде облыс аумағында тұрақты қызмет етуі мүмкін.

90. Мемлекеттік қабылдау комиссиясы, оны тағайындаған күннен бастап екі апта мерзім ішінде орындалған жұмыстардың құрылыс нормаларына және ережелерге, жобалық құжаттамаға сәйкестігін және сапасын, объектінің қалыпты пайдалануға әзірлігін тексеруге және тиісті шешім қабылдауға міндетті.

91. Мемлекеттік қабылдау комиссиясының салынған объектілерді пайдалануға қабылдау актісі (ал мемлекеттік нормативте белгіленген жағдайларда қабылдау комиссиясының актісі) дайын құрылыс өніміне мүліктік құқықты тіркеу кезіндегі бастапқы ерекше құжат болып табылады.

92. Салынған объектіні пайдалану жөніндегі акті мемлекеттік комиссияның бекітуіне жатады. қабылдау актісін мемлекеттік қабылдау комиссиясын тағайындаған инстанция бекітеді.

Орал қаласы бойынша құрылыс объектілерін пайдалануға қабылдау актілерін бекіту өкілетті органдармен және қала әкімдігінің құрылымдық бөлімшелерімен жүргізіледі.

Қ а б ы л д а у      а к т і с і н      б е к і т у :

1) өндірістік мақсаттағы объектілер бойынша актіге қол қойылған күннен бастап бір айдан аспайтын мерзімде;

2) тұрғын үй азаматтың мақсаттағы объектілер бойынша актіге қол қойылған күннен бастап жеті күннен аспайтын мерзімде жүргізіледі.

93. Комиссияны тағайындаған инстанцияның объектіні пайдалануға қосу туралы актіні бекіткен күні мемлекеттік қабылдау комиссиясы қабылдаған объектінің пайдалануға қосылған күні деп есептеледі.

Объектінің пайдалануға қосылғандығы туралы актіге қол қойылған күн қабылдау комиссиясы объектіні пайдалануға қосқан күні деп есептеледі.

94. Мемлекеттік қабылдау комиссиясының немесе қабылдау комиссиясының нақты объекті бойынша өкілеттіктері олардың тағайындалған кезінен басталады және объектілерді пайдалануға қабылдау туралы акт бекітілген кезден бастап т о қ т а т ы л а д ы .

95. Жұмыс комиссиясының нақты объекті бойынша өкілеттіктер оның тағайындалған кезінен басталады және пайдалануға қосылған объектіні кешенді

тексеру туралы заңдарда белгіленген тәртіппен ресімделген қорытынды тапсырыс берушіге берілген кезден бастап тоқтатылады.

#### **14. Қорытынды ережелер**

96. Осы Ережелер меншік түріне және ведомстволық бағыныштылығына қарамастан қызметін Орал қаласының аумағында жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар үшін орындауға міндетті.

97. "Орал қаласы аумағында құрылыс салу Ережелерін" бұзғаны үшін жауапкершілік Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес белгіленеді.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК