

Жезқазған қаласы аумағында құрылыс салу Қағидасын бекіту туралы

Күшін жойған

Қарағанды облысы Жезқазған қалалық мәслихатының 2009 жылғы 14 сәуірдегі N 13/154 шешімі. Қарағанды облысы Жезқазған қаласы Әділет басқармасында 2009 жылғы 28 мамырда N 8-2-89 тіркелді. Күші жойылды - Қарағанды облысы Жезқазған қалалық мәслихатының 2011 жылғы 07 сәуірдегі N 30/371 шешімімен

Ескерту. Күші жойылды - Қарағанды облысы Жезқазған қалалық мәслихатының 2011.04.07 N 30/371 шешімімен.

"Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі Заңына сәйкес қалалық мәслихат **ШЕШІМ** **ЕТТІ:**

1. Қосымшада ұсынылған Жезқазған қаласы аумағында құрылыс салу Қағидасы бекітілсін.

2. Осы шешім алғаш рет ресми жарияланғаннан кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Сессия төрағасы

Н. Дүйсембеков

Қалалық мәслихаттың хатшысы

Қ. Әбдіров

Келісілді:

*"Архитектура және қала
құрылысының бөлім" ММ
бастығы
Д. Д. Мазий*

14 сәуір 2009 жыл

Жезқазған қалалық мәслихатының
2009 жылғы 14 сәуірдегі N 13/154
шешімімен бекітілген

Жезқазған қаласы аумағында құрылыс салу Қағидасы

Жезқазған қаласы аймағында құрылыс салу Қағидасы (әрі қарай – Қағида) Қазақстан Республикасының Жер кодексіне, Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексіне, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы", "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы", "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Лицензиялау туралы" Қазақстан Республикасы Заңдарына, "Объектілерді салу үшін бастапқы материалдарды (деректерді) және рұқсат беретін құжаттарды ресімдеу мен беру тәртібін оңайлату жөніндегі кейбір шаралар туралы"

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 6 мамырдағы N 425 Қаулысына, "Жезқазған қаласындағы және оның маңындағы елді мекендердің жасыл желектерін күтіп ұстау және қорғау Қағидасын бекіту туралы" Жезқазған қалалық мәслихатының 2008 жылғы 23 желтоқсандағы N 11/125 шешіміне, 2009 жылғы 23 қаңтардағы мемлекеттік нормативтік құқықтық актілер реестріндегі тіркеу нөмірі N 8-2-77 сәйкес жасалынған.

1. Жалпы ережелер

1. Осы Қағида сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, қала аймақтарында жоспарлау және құрылыс салу субъектілерінің жер учаскелерін пайдалану шарттары мен талаптарын айқындайды, жаңа құрылысқа және жылжымайтын объектілерді, уақытша құрылыстарды өзгертуге (қайта профилдеу, қайта жабдықтау, қайта құрылымдау, күрделі жөндеу) рұқсат берілу процедуралары тәртібін белгілейді, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметіне байланысты басқа да қатынастарды реттейді.

2. Қала аумағында құрылыс салу нақты Қағидамен, қаланың бас жоспарымен, қала аудандарын салу және бөлшектер жоспарлау жобасына сәйкес жүзеге асырылады.

3. Бұл Қағида ведомствалық бағынушылығына және меншік түріне карамастан барлық кәсіпорындарға, ұйымдарға, мекемелерге және басқа да заңды тұлғаларға, сонымен қатар жобалауды, Жезқазған қаласы аумағында құрылысты қайта жаңғырту мен игеруді, ғимарат, құрылыс салуды жүзеге асыратын жеке тұлғаларға қатысты.

2. Негізгі түсініктер

4. Қаланың бас жоспары – аймаққа бөлу, құрылымдық жоспарлау және оның аумағын функционалдық ұйымдастыру, транспорт жүйесін және инженерлік коммуникация, көгалдандыру мен абаттандыруды белгілейтін қаланы салу және дамыту жиынтығын жоспарлайтын қала құрылыс жобасы.

5. Қала құрылыс регламенті – тәртібі, рұқсаты, аумақты (жер телімдерін) және басқа да жылжымайтын объектілерді қолдануға шектеулер (міндеттеу, тыйым салу және сервитуттарды қоса алғанда) сонымен қатар заңнамалық тәртіпте көрсетілген кез келген жағдайдағы рұқсат етілетін өзгерістер.

6. Қала құрылысы жобасы – ұйымның комплекстік қала құрылыс жоспарларын, олардың аумақтағы және елді мекендер мен олардың бөліктеріндегі құрылыс салу және дамыту ниеті бар жобалар (Қазақстан Республикасы аумағын ұйымдастырудың бас сызбасы, аумақтық дамудың өңіраралық сызбасы, аумақты жоспарлаудың қала құрылысының жиынтық сызбасы, елді мекендердің бас жоспары, бөлшектер жоспарлаудың жобалары, өнеркәсіп зоналарын жоспарлау жобалары, құрылыс салу жобалары, объектілер мен жиынтықтардың бас жоспарлары, көгалдандыру мен абаттандырудың

жобалары, басқа да жоспарлау жобалары).

7. Құрылыс жоспары (жоспарлау құрылысы) – көлемді-жоспарлау, конструкциялау, технологиялық, инженерлік, табиғатты қорғаушылық, экономикалық және басқа да шешімдерді, сонымен қатар құрылысты жүргізу мен ұйымдастыру үшін, абаттандыру, аумақтарды инженерлік дайындауды қамтамасыз ететін жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамалар.

8. Қаланы абаттандыру – қала аумағында адамдардың жағымды, ыңғайлы және салауатты өмір сүрулерін құруға бағытталған жұмыстар мен элементтер жиынтығы.

9. Тапсырыс беруші – азаматтық заңнамаларға сәйкес өзінің міндеттерін жүзеге асыратын және құрылысқа келісім-шарт қатарын бекітетін заңды немесе жеке тұлға; құрылыс салушы немесе басқа да құрылысшымен өкілетті тапсырыс беруші болып табылады, бұл жағдайда құрылыс салушы өкілетті адамға мемлекеттік бақылау органымен және басқа да мемлекеттік органдармен өзара қарым-қатынаста өзінің міндетін бере алады.

10. Құрылыс салушы – жер қолдануға немесе жеке меншік құқығы бар жер учаскесін қолдануға рұқсаты бар немесе құрылыс салу үшін меншікті жер теліміне ұсыну туралы әкімшіліктің рұқсатын алған және белгіленген объекті құрылысын жандандыратын ұйғарымдағы заңды немесе жеке тұлғалар.

11. Мердігерші ұйым – тапсырыс берушінің келісім–шарты бойынша лицензиямен құрылыс–монтаждау жұмысы қызметі түрін жүзеге асырушы заңды тұлға.

12. Жобалаушы – жобалау қызметі түрін жүзеге асыруға лицензиясы бар заңды немесе жеке тұлға.

13. Пайдалану ұйымы – объектілерді пайдалану мен инженерлік коммуникацияларды (су құбырлары, канализация, электр және жылуэлектр желілері) жүзеге асыратын ұйым.

14. Инженерлік құрылым – адамдардың тұрмыс-тіршілігінің дұрыс шартын, сонымен қатар қызмет пен тауар айналымында немесе өндірісті тұрақты функционалдауды құратын коммуналдық қамтамасыз ету, кәсіпорын (мекеме), объект (ғимарат пен кешендер), коммуникация және инженерлік желі жиынтығы.

15. Құрылыс алаңы – тұрғызылатын объектілерді орналастыруға, уақытша кешендер мен құрылыс салу, техникалар, топырақты опыру, құрылыс материалдары мен өнімдерін, жабдықтарын қоймалау және құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін ұсынылған аумақ.

16. Бағынбаушылық құрылыс (құрылыс) – заңнамада белгіленген бұл мақсатта жүзеге асырылмайтын тәртіпте, сонымен қатар бұған қажетті рұқсаттар алмаған жағдайда жер учаскесінде құрылған бағыныссыз құрылыс салу (тұрғын үй, басқа да құрылыстар, кешендер, оның ішінде павильондар, сауда

дүңгіршектері және сыртқы жарнама объектілері немесе басқа да жылжымайтын мүліктер) .

17. Телімді аумақ – тұрғын үй, қоғамдық (қоғамдық-іскер) және рекреациондық аймағын орналастыру үшін, сонымен қатар инженерлік және техникалық құрылымдардың жеке бөліктері, басқа да объектілер, арнайы санитарлық-қорғау зоналарын талап ететін әсер етпейтін қызмет және орналастыру ұсынылған елді мекен аумағының бөлігі.

18. Қызыл сызықтар – орамдар, мөлтекаудандар және көшемен басқа да жоспарлау құрылымдарының элементтерін, жүріс жолдары мен алаңдар аумағын анықтайтын шекаралар. Қызыл сызықтар құрылыс салу шекарасын басқару үшін қолданылады .

19. Құрылыс салу сызығын басқару – ғимаратты, кешенді, құрылысты қызыл сызықтан немесе жер учаскесінен шегіндірумен бекітілетін құрылыс салу шекарасы .

20. Қала құрылысы Кеңесі – жергілікті атқарушы орган жанындағы кеңесу мәжіліс органы .

21. Мемлекеттік сәулет және қала құрылыс органы – жергілікті бюджеттен қаржыландырылатын, Жезқазған қаласында сәулет және қала құрылысы аймағы қызметін жүзеге асыратын жергілікті атқарушы сәулет және қала құрылысы органы .

22. Мемлекеттік сәулет және қала құрылысын бақылау органы – сәулет, қала құрылысы және құрылыс аймағында бақылау-қадағалау міндетін жүзеге асыратын облыстық сәулет-құрылыс бақылау басқармасы.

23. Мемлекеттік бақылау органы – жобалау және құрылыс жұмыстарының құрылыс салу, өртке қарсы, санитарлық, экологиялық, табиғатты қорғау және басқа да нормаларға сәйкестік келісімін жүзеге асыратын жергілікті мемлекеттік орган .

24. Сәулет қызметінің субъектілері – Жезқазған қаласы аумағында тұрғылықты ордасын және тұрмыс-тіршілігінің дамуына, қалыптасуына үлес қосатын заңды және жеке тұлғалар, мемлекеттік органдар.

25. Үй алды аумағы – аула элементтерімен бос емес (жүріс жолдарымен, қонақжайлық қалталарымен, көгалдандыру аймағымен, трансформаторлық станциялармен, насостық, балалардың ойын алаңдарымен, спорттық алаңдармен және теңестірілген үйлердегі тұрғындардың дем алуына арналған орындармен) теңестірілген тұрғын үйлердегі көпшіліктің қолданысындағы жер учаскесінің аумағы.

3. Жер учаскелерінің сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің субъектілерімен пайдалануы бойынша талаптар мен міндеттер

26. Қала құрылыстарының жобаларын бекіту, келістіру және дайындау Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларына және ережелеріне сәйкес жүргізіледі.

27. Қала құрылысының негізгі түйінді мәселелері Жезқазған қаласы әкімдігіне қарасты қала құрылысы Кеңесінде қарастырылады.

28. Жезқазған қаласы аумағының құрылысын Жезқазған қаласының бас жоспарының дамуы, бөлшектеп жоспарлау жобасы мен қала аудандарының құрылысының жобаларын іске асыру бойынша қалыптастыру.

29. Қала құрылысы регламенттері және шектеулері жер пайдалану актісіндегі "жер учаскесіне міндеттеу" жолындағы және жер учаскесін жалға алу келісім-шартында көрсетілген.

30. Құрылыс үшін алаң таңдау кезінде учаскені орналастыру сызбасында көрсетілген жоспарлау шектігін (құрылысты, қорғау аймағын, ауытқулар, ажыратушылықты реттеу сызығы) сақтау қажет.

4. Жезқазған қаласы аумағында құрылыс салу және жобалау бойынша жалпы шарттар мен талаптар

31. Жобалық–сметалық құжаттаманың құрамы және бекіту, келістіру, дайындау тәртібі Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларына және қағидаларына сәйкес анықталады.

32. Қоршаған ортаға және тұрғындардың денсаулығына кері әсерін тигізетін құрылыс салу барысында алаңды таңдау және жобаны дайындау кезеңдерінде қоршаған ортаны қорғауға мемлекеттік органдардың келісімі қажет.

33. Жергілікті сәулет, қала құрылысы және құрылыс салу органымен берілген сәулет-жоспарлау тапсырмасымен нақты жер учаскесін (трасса, алаң) объектіні орнату және негізгі параметрлерін тағайындауға талап кешендері. Сонымен қатар Жезқазған қаласы үшін қала құрылысы регламентіне сәйкес, құрылысқа және жобалауға орнатылған міндетті талаптар мен шектеулер.

34. Сәулет-жоспарлау тапсырмалары құрылыс салушының (тапсырыс берушінің) өтініші бойынша сәулет және қала құрылысы органымен төмендегі негіздерде дайындалады және беріледі:

- 1) құрылыс салушының (тапсырыс берушінің) өтініші;
- 2) жер учаскесіне құқық орнатушы және құқықты куәландыратын құжаттар, жергілікті атқарушы органдардың объектілерді өзгертуге – қайта құрылымдауға (қайта жоспарлау, қайта құралдандыру) келісімі;
- 3) әрекеттегі нормативтерге сәйкес құрылыс салушымен (тапсырыс берушімен) бекітілген жоспарлау тапсырмалары;
- 4) инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосылуға техникалық шарттар.

Қажет болған жағдайда өтініш беруші құрамы және көлемін мемлекеттік

нормативтік құжаттармен белгіленген қосымша материалдар (мәліметтер)
ұ с ы н а д ы .

35. Жоспарлау, құрылыс және құрылыс салу, қайтадан салынған және игерілген тұрғын аудандарын қалыптастыру, абаттандыру кезінде мүгедектердің тұрғын үйлерге, қоғамдық және өндірістік ғимараттарына, құрылыстарға және жайларға кіріп-шығуы қарастырылуы қажет.

36. Жер учаскелерін жоспарлау және құрылыс салу құрылыс жоспары негізінде іске асырылады. Жоспарлау және таңдау жұмыстары жоспарлау, таңдау ұйымдарымен, кәсіпорындармен және көрсетілген жұмысты жүргізуге сәйкес лицензиясы бар заңды және жеке тұлғалармен орындалады.

37. Құрылыс жұмыстарын орындауға тиісті жұмыс лицензиялары бар құрылыс ұйымдары және кәсіпорындары, сонымен қатар жеке тұрғын үй құрылысын өз күшімен іске асырушы құрылысшыға рұқсат беріледі.

5. Жезқазған қаласы қоныстану аумағында құрылыс салу

38. Жаңа тұрғын үй құрылысын салу тұрғылықты ортаның қалыптасуын, осы және құрылыстың басқа түрлері үшін экономикалық, тұрақтану инженерлік қамтамасыз ету деңгейін және елді мекендерге шағын әлеуметтік қызмет етуге кепілденген, өмір сүру жайлылығын қамтамасыз ететін қала құрылысы кешендері және орамдары түрінде қарастырады.

39. Тұрғын үй аумағының құрылысы сәулет-қала құрылысы құжаттамалары негізінде іске асады.

40. Тұрғын үй аумағының және тұрғын үйлерді орналастырудағы жобалауда, олардың орналасқан жер учаскелерін және үйлерді күтіп ұстау және қамтамасыз ету мақсатында тұрғылықты және тұрғылықсыз көп пәтерлі үйлер ғимараттарының меншік иелерінің кондоминиумдарын ашу мүмкіндіктерін қ а р а с т ы р у қ а ж е т .

41. Қайта жаңғырту және бар құрылысты толық пайдалану есебінен ғимараттар және кешендер құрылысы өртке қарсы, санитарлық-эпидемияға қарсы, қала құрылысы нормативтерін және қала құрылысы құжаттары талабын орындаған жағдайда іске асуы қажет.

42. Тұрғын үй құрылысын жобалауда (жаңа құрылыс салу және қайта жаңалау) алаң құрамын және өлшемдерін орнатуды қарастыру қажет.

Үй бойындағы (аулаішілік) аумақ келесідей қажетті элементтерді енгізеді: үйге келу және қайтар жолы, қонақжай автотұрақтар, ойын, спорт және демалу алаңдарымен жасыл желекті аумақтар.

43. Жеңіл автокөліктерді тұрақты және уақытша сақтау үшін тағайындалған ашық көлік тұрақтар, жер үсті және жер үсті - жер асты, темір гараждарын орналастыру және техникалық қызмет көрсету станциялары бекітілген қала құрылыс құжаттамалары бойынша жүргізіледі, бұл жағдайда тұрғын үйлерден

және қоғамдық ғимараттардан, сонымен қатар көпшілік пайдаланатын аймақта орналасқан мектеп ауласынан, балалар бақшасы-яслилерінен және стационар түріндегі емдеу мекемелерінен келтірілген нормалар бойынша қабылдау керек.

Қоныстану аумағында бір көлік орынға гараж көлемі қабырға кіндігінен 4 х 6 метрден аспауы қажет.

44. Орам, үй маңындағы аймақтарға металл гараждар орнату Ұлы Отан соғысының ардагерлеріне және соларға теңестірілген адамдарға, I топ мүгедектеріне, уақытша қысқа мерзімде жер пайдаланудағы сәулет-қала құрылысы талаптары, бұған қоса гараж орналастыратын ауданда есепте тұруы және автотранспорттың техникалық төлқұжатының болғандығы жағдайында рұқсат етіледі.

45. Көпқабатты тұрғын үй және міндетті тәртіпте арнайы қоғамдық құрылыс салудың шешуші жобалары өкілетті органдармен келісіледі.

Тұрғын үйлерге қосымша құрылыс салу тұрғын үй қорынан тұрғылықсыз құрамды жылжымайтын объектілерді шығару және барлық үйдің алдыңғы жағының (фасадының) жобасын шешуді құрылыс салушылардың ұсынуы шарттарымен жіберіледі.

Барлық ғимараттардың алдыңғы жағының бекітілген жобасын шешуді сақтамай құрылыс жүргізген жағдайда құрылыс салушы Қазақстан Республикасы әкімшілік заңнамасына сәйкес әкімшілік жазаға тартылады. Құрылыс салушының жұмсаған шығындары өндірілмейді.

46. Көп пәтерлі тұрғын үйлерде қосымша құрылыс салу есебінен тұрғылықты ауданын кеңейтуге жол берілмейді.

47. Өртке қарсы автокөлік, көп қабатты ғимараттарға қызмет ету үшін жүргізу жолдары аумағына орналасқан жазғы кафе алаңдарын орналастыру және жобалау жеңіл ауыстырмалы төзімді қондырғылардан ғана рұқсат етіледі (үстел, орындықтар, қоршаулар, шатырлар және т.б.)

Жазғы кафелерді орнату жеке тұрған мамандандырылған ғимараттар үшін рұқсат етіледі. Бұған қоса жазғы кафелерді үй аралары аумағына орнатуға рұқсат етілмейді.

Жанатын жадығаттардан жасалған жазғы кафе алаңдарындағы, ғимаратқа таяу орналасқан 1, 2, 3 дәрежелеріндегі шатырлар мен төсемдердің ауданы отқа төзімділік 50 шаршы метрден аспауы керек.

Мангалдарды орналастыру арнайы жабдықталған жайларда ғана рұқсат етіледі.

48. Сауда объектілерінің тұрғылықты пәтерлерден реконструкцияланатын сауда залдарының көлемі 70 шаршы метрден асатын екіден кем емес эвакуациялық шығу жолы Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларына және талаптарына сәйкес болуы қажет.

49. Жүру жолдарын және жаяу жүру жолдарын жобалауда тұрғын үйлері мен көпшілік ғимараттарға, оның ішінде қосымша салынған ғимараттармен, және әр пәтерлер мен ғимараттарды өртке қарсы жүре алатын автобаспалдақ немесе автокөтергіштермен қамтамасыз ету қажет.

50. Жүру жолы шетінен ғимарат қабырғасына дейінгі ара қашықтық ереже бойынша 10 қабатқа дейінгі ғимараттар үшін 5-8 метрден кем емес болмайтындай алу керек.

51. Эвакуациялық шығу есіктері мен басқа да есіктер эвакуация жолдарында ғимараттар шығу бағытымен ашылуы керек.

52. Эвакуациялы болып табылатын жер қабаты және төменгі қабат бөлігімен шығатын есіктері ғимараттың жалпы баспалдақ торынан тікелей сыртқа оқшауланғанын қарастыру керек.

6. Жезқазған қаласының аумағында сервистің басқа объектілерін және жарнама кешендерін, қоғамдық көлік күту павильондарын, сауда дүңгіршектерін орналастыру

53. Көшелердің бойына балмұздақ, газеттер, журналдар, гүлдер сататын дүңгіршектер орналастыруға рұқсат етіледі.

Тұрмыстық қажеттіліктерді өтеуге арналған дүңгіршектер қала аумағында Қазақстан Республикасының заңнамасында көрсетілген әрекеттегі тәртіптер бойынша орналастырылады.

54. Тұрақты сипаттағы жеке тұрған жарнамалық кешендерді орналастыру (билбордтар, жарық таблосы, стелла, пилондар, жарнама ілу безендірмелері) "Елді мекендерде сыртқы (көрнекі) жарнама объектілерін орналастыру ережесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 7 ақпандағы N 121 Қаулысына сәйкес іске асырылады және Жезқазған қаласы аумағындағы нақты сәулет-қала құрылысы жағдайында анықталады. Көшелерде жүру жолдарының жоғарғы бөлігіне ілу-безендірмелерін орналастыру 5 метрден төмен емес, ал магистралдық көшелерде 6 метрден төмен емес болуы қажет.

55. Бір және одан да көп ақпараттық (жарнама) хабарламаларсыз сыртқы жарнама (визуалды) тұрақты объектілерін пайдалануға рұқсат етілмейді.

56. Сауда дүңгіршектері, қоғамдық көліктерді күту павильондары, жарнама кешендері және сервис объектілері орналасқан жер учаскелері иелік етушімен қысқа мерзімге жер пайдалануға беріледі.

7. Жезқазған қаласы аумағында өнеркәсіптік кәсіпорындарын жобалау және салу, орналастыру

57. Қоршаған ортаға және тұрғындардың денсаулығына тікелей және жанама әсерін тигізетін жер учаскелерін таңдау кезінде және азаматтардың құқықтық қызығушылығын туғызатын (асфальт, бетонды зауыт, құрылыс материалдарын өндіру, металлургиялық және химиялық кәсіпорындар, автокөліктерге май құю

станциялары, жанар-жағар май материалдары қоймасы, автопарковкалар, наубайханалар және тағы басқалары) жоспарланған объектілерді орналастыру қоршаған орта тұрғындарының денсаулығын бағалаумен және қоғам пікірлері есебімен жүзеге асырылуы қажет. Қоршаған ортаға әсер етуді бағалау экологиялық және басқа да салалар нұсқауларын анықтау, қоршаған ортаны сауықтыру, жойып жіберудің алдын алу, құлдыраушылық, зиян келтіру және табиғи экологиялық жүйе мен табиғат ресурстарын жүдетулік бойынша нұсқаулықтар дайындау мақсатында жүзеге асырылады. Қоршаған ортаға әсер етуді бағалау жобаалды және жобалық құжаттамалардың кезек күттірмейтін бөлігі болып табылатын құжаттар түрінде дайындалады. Қоршаған орта мен тұрғындардың денсаулығына кері әсерін тигізетін жобаларды дайындау мен іске асыру қоршаған ортаға әсер ету бағалауынсыз рұқсат етілмейді.

58. Құрылыс салу үшін ұсынылған жер учаскелерін пайдалану бойынша қала құрылыс талаптары елді мекеннің бас жоспары: құрылыс жоспарлау және салу, сондай-ақ негізгі Қағида негізінде тағайындалады.

59. Жаңа құрылысты жоспарлау, қайтадан жаңарту (өңдеу, кеңейту, күрделі жөндеу, техникалық қайта жабдықтау) және объектілерді көріктендіру әрекеттегі заңдылықтарға сәйкес жүзеге асырылады.

60. Жобаны әзірлеу келесі этаптар бойынша жүргізіледі:

1) жоба алды құжаттарын әзірлеу (жобаның эскизі немесе құрылыстың техникалық-экономикалық негіздемесі);

2) жобалық құжаттарды "Қоршаған ортаны қорғау" тарауымен әзірлеу;

3) ж о б а с а р а п т а м а с ы ;

4) ж о б а н ы б е к і т у .

61. Қоршаған ортаға және тұрғындардың денсаулығына кері әсерін тигізетін объекті салу жобалық материалдардың мемлекеттік экологиялық сараптама процедурасынан өткізілгеннен кейін және жоба шешімі бойынша мемлекеттік экологиялық сараптама қорытындысы болған кезде рұқсат етіледі.

8. Инженерлік желілер мен кешендерді жөндеу және құрылыс бойынша өнеркәсіп жұмыстарын жобалау тәртібі

62. Объектілердің қызмет етулерін қамтамасыз етуші инженерлік желілердің ішкі алаңдық және шешілімдік, сонымен қатар олардың ұзындықтарына тәуелсіз кешендер мен ғимараттардың ішкі желілерін жобалау берілген техникалық шарттарға сәйкес құрылыс салушылардың тапсырысы бойынша жүзеге асырылады.

Инженерлік желілер мен кешендерді жобалау тиісті лицензиялары бар жобалау ұйымдары немесе жеке тұлғалармен іске асырылады.

63. Барлық кезеңдегі және түрдегі инженерлік желілер жобасы 1:500 масштабта толықтай және қазіргі топогеодезикалық негізде дайындалуы керек.

Инженерлік кешендер жобаларына (насосы, электр үйшігі станциясы) аталмыш жұмыс түріне лицензиясы бар заңды тұлғалардың сараптамалық қорытындысы болуы қажет.

64. Өнеркәсіп жұмыстарына жауапты тұлғалардың инженерлік желілер мен кешендерде қауіп-қатердің алдын алу және болдырмаудың қажетті шараларын қабылдау үшін жұмыс орнына мүдделі ұйымдардың өкілдерін шақыртып, олармен бірге тұрған желілер мен кешендердің нақты орналасуын және олардың сақталуы үшін шаралар қабылдауды белгілеу керек.

Жұмыс өндіру кезіндегі өздеріне тиесілі инженерлік желілер және кешендерді сақтап қалуды қамтамасыз ету үшін қажетті талаптарды сақтау бойынша мүдделі ұйымдардың басшылары жазбаша нұсқаулықтар жібереді және өз өкілдерінің қатысуын қамтамасыз етеді.

65. Өндіріс жұмыстарына жауапты тұлға жұмыс басталғанға дейін төмендегілерді орындауы қажет:

1) қазылған шекараларға қоршаулар мен белгіленген үлгідегі жол белгілерін орнату;

2) жаяу жүргіншілер жүретін жерлерге тұтқасы бар жүргіншілер көпірлерін дайындау және қазылған учаскелерді түнгі уақыттарда жарықпен қамтамасыз ету;

3) механизмдер жұмыс аймағында жасыл желектер болған кезде жасыл желектерді олардың қорғалуына кепілдеме беретін бітеу қалқаншалармен қоршау керек;

4) көліктік дөңгелектерді топырақтан тазалауды ұйымдастыру және көшенің жүретін бөлігінің жол жамылғыларының ластануына жол бермеу шараларын қабылдау.

66. Жол жамылғыларына максималды сақтықта кепілдік беретін алдын ала дайындықсыз орлар дайындау жұмыстарына рұқсат етілмейді.

67. Көшелерде, алаңдарда және басқа да абаттандырылған аумақтарда жер асты коммуникацияларын төсеу үшін орлар мен қазаншұңқырларды қазу келесі шарттарды сақтау негізінде жүргізіледі:

1) жұмыс өндіріс жұмыстарының жобасына сәйкес қысқа учаскелерде орындалады;

2) кезекті учаскелердегі жұмыстар алдыңғы учаскелердегі барлық жұмыстар аяқталғаннан кейін, сонымен бірге қайта жандандыру жұмыстары аумақты тазалағаннан кейін рұқсат етіледі;

3) орлардан, қазаншұңқырлардан шығарылған топырақтар жұмыс орнынан шұғыл түрде жергілікті санитарлық-эпидемиологиялық органның қадағалауымен келісілген орынға апарылуы керек;

4) орларды қайта көму қабатты тығыздаумен оңтайлы-қиыршық тас

қоспасымен

жүргізілуі

қажет;

5) магистралды инженерлік желілерді (қызыл сызықтан паралельді қызық сызыққа дейін) өткізу кезіндегі асфальтбетонды жабындысының ені 4-7 метр көшелер бойынша тұрған жолдардың жалпы еніне асфальтбетонды жабындылар қалпына келтіріледі, ал ені 7 метрден көп асфальтбетонды жабындыларды қалпына келтіру орлар және құрылыс механизмі аймағында орындалады;

6) асфальтбетонды жабындыларының 1,5-2 метр енімен тротуарлар бойынша телефон канализациясын, электр желісін және басқа инженерлік желілерді өткізу кезінде асфальтбетонды жабындылар тротуардың жалпы енімен қалпына келтіріледі.

7) Жол жабындыларын қалпына келтіру, осы жолды тұрғызуға лицензиясы бар, кәсіпорындар күшімен желілерді өткізу бойынша тапсырыс берушімен өндіріледі.

68. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының аяқталуы немесе өндіру кезіндегі инженерлік желілер трассасы жобасына сәйкес келмеген жағдайда мемлекеттік сәулет-құрылысты қадағалау басқармасына бұл желілерді қайта салуға нұсқау беріледі. Жобаға сәйкес келтіру үшін осы аталған инженерлік желілерді қайта орнатуға және олардың қондырғыларына кеткен шығындарды осы жұмыстарды өндіретін ұйымдар есебінен алынады.

69. Топырақ жолдарды қазу кезіндегі қазба жұмысын өндірген ұйым жұмыс аяқталғаннан кейін топырақты қайта тығыздауға және жабуға міндетті. Топырақты қайтадан жабу мүмкін болмаған жағдайда бірікпейтін топырақпен жабуға болады.

70. Инженерлік желілер өткізген орындарда асфальтбетонды жабындының жоғарғы қабаты бүлінген жағдайда желілер иесі екі жыл ішінде қалпына келтіру қажет және қалпына келтірілген асфальтбетонды жабындыны он күн ішінде қайта қарауға міндетті.

71. Инженерлік желілерді және инженерлік кешендерді салуды аяқтағанға және топырақпен жапқанға дейін құрылыс ұйымы топографты-геодезикалық түсірілім жасайды.

Құдықтары және люктері (бұрылыстың бұрышынсыз тікелей учаскелерде) коммуникациялардың атқарушы түсірілімі, траншеяларға топырақ сепкеннен және сыртқы абаттандыру элементтерінің толық қалпына келтіргеннен кейін орындалуы мүмкін.

72. Құрылысы аяқталған инженерлік желілерін пайдалана беру мемлекеттік немесе жұмыс комиссияларымен іске асырылады.

Инженерлік желілерді пайдалануға беру, абаттандыру элементтерін толық қалпына келтіруді және құдықтармен люктерді орнатуларды қосқанда, барлық жұмыстар аяқталғаннан кейін іске асырылуы қажет.

73. Қаланың ішкі орам аумағындағы және көшелердегі құжықтар, жылу камералары, люктеріне жауапкершілігі осы инженерлік желілері бар жүргізудегі пайдаланушы ұйымдар және мекемелер мойнына алынады.

9. Жылжымайтын жаңа объектілердің құрылысына және орнатылуына рұқсат беру тәртібі

74. Жер учаскелерін беру, осы мақсат үшін құрылысы құжаттарында қарастырылған аумақтарда іске асырылады. Құрылыс салушыға ғимараттар мен кешендер құрылысы үшін жер учаскесін беру тәртібі Қазақстан Республикасының заңымен анықталады.

75. Құрылыс салушы жылжымайтын жаңа объект құрылысына және орнатуға рұқсат алу үшін жер және қала құрылысы кадастры берілгендері бойынша жаңа немесе өз аумағында алаң іздестіреді және оңды нәтиже тапқан жағдайда жергілікті атқарушы органға өтініш береді.

Өтінішке жаңа аумаққа немесе өзінің жеке меншік учаскесіне, қалаған учаскесінің шекарасы, оның мақсатты тағайындалуы, құрылыстың тығыздық көрсеткіші және объектінің қуаттылығы белгіленген объектіні орналастыру с ы з б а с ы к о с а б е р і л е д і .

Егер өтініш беруші іздестіріліп отырған жер учаскесінің нақты орны мен өлшемдерін (шекарасын) көрсетсе, онда жергілікті сәулет және қала құрылысы органы одан учаскенің орналасқан жері бойынша, құрылыс салуға ұйғарылған объектінің негізгі параметрлерін негіздейтін ықшамдалған жобаалды материалдарды (эскиздерін) сұрауға құқығы бар.

76. Объектілерді салуға арналған жер учаскесін таңдау жер және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес келетін жергілікті сәулет және қала құрылыс органдарымен бірге қалалық жер қатынастары бойынша өкілетті органмен жү з е г е а с ы р ы л а д ы .

77. Құрылыс салуға жер учаскелерін таңдауды қарастыру мен келісім актілері комиссиянды жүргізіледі және қаланың жер қатынастары бойынша өкілетті органмен, жергілікті сәулет және қала құрылысы органымен, мемлекеттік өрт бақылауымен, жол полициясымен, санитарлық-эпидемиологиялық бақылаумен, аймақтық қоршаған ортаны қорғау органымен және пайдалану ұйымының өкілдерімен жү з е г е а с ы р ы л а д ы .

78. Объектіні салуға мәлімделген жер учаскесін ұсыну туралы өтінішті қарау мерзімі сонымен қатар дәлелді бас тарту Жер кодексімен анықталады.

Жекеменшік немесе жер пайдалану құқықтарына өтініш берушіге тиісті құрылыс салуға арналған учаскені пайдалануға рұқсат беру кіші кәсіпкерліктегі субъектілер үшін он күнтізбелік күн және заңды және жеке тұлғалар үшін өтініш берген күннен бастап отыз күнтізбелік күн мерзімінде қарастырылады.

79. Желіге қосылуға техникалық шарттарды ұсыну туралы қызмет

жабдықтаушы өтінішін қарау мерзімі және жақын желіге шарттарды таратуға келісім - бес жұмыс күн ішінде.

80. Жобаны дайындауға сәулет-жоспарлау тапсырмасын және бастапқы мәліметтерді беру үшін жергілікті сәулет және қала құрылысы органына ұсынылған өтініш берушілердің құжаттарын қарау мерзімі өтініш берген күннен бастап үш жұмыс күннен аспауы керек.

10. Құрылыс –жөндеу жұмыстары өндірісіне рұқсат беру

81. Құрылыс-жөндеу жұмыстары өндірісіне рұқсат беру "Объектілерді салу үшін бастапқы материалдарды (деректерді) және рұқсат беретін құжаттарды рәсімдеу мен беру тәртібін оңайлату жөніндегі кейбір шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 6 мамырдағы N 425 Қаулысымен жүргізіледі.

82. Құрылыс-монтаждау жұмыстары өндірісіне рұқсат беру (дәлелді бас тарту) сәулет-құрылыс бақылау мемлекеттік органымен жүргізіледі.

83. Рұқсат тізімі сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері бойынша өкілетті мемлекеттік органмен тағайындалатын, ұсынылатын құжаттар мен өтініштер негізінде беріледі.

84. Құрылыс-монтаждау жұмыстары өндірісіне рұқсат (құрылыс басында) берілген күннен бастап он екі ай бойы жарамды. Жарамдылық күнін келесі 12 ай мерзімге ұзарту алдын ала ұсынылған құжаттар есебімен тапсырыс берушінің жарамдылық мерзімінің бітуі туралы өтініші негізінде жүзеге асырылады.

Рұқсатсыз объектілерді салу жұмысы, немесе күші жойылған рұқсат негізінде орындау рұқсат беруде көрсетілмеген жұмыстар заңсыз құрылыс салу болып табылады.

85. Құрылыс ұйымдары өкілдерімен бірге заңды және жеке тұлғалар құжаттарды объекті шекараларын түсіру немесе алу кешендері туралы жер қатынастары бойынша өкілетті органдарда рәсімдейді және оларды қадағалау жауапты болады.

86. Құрылыс-монтаждау жұмысы өндірісі жобада белгіленген құрылыс салу мерзіміне сәйкес жүзеге асырылады.

Құрылыс кезіндегі жобада және құрылыс жөндеу жұмыстары сапасын және сылақ жұмыстарында заң бұзушылықтар жасаған азаматтар және заңды тұлғалар заңға сәйкес міндеттілікті өз мойнына алады.

87. Құрылыс монтаждау жұмыстары басталғанға дейін құрылыс алаңы биіктігі екі метрден кем емес жабық қақпалармен қоршалуы керек.

Алаңға кірер жерге объектінің атауы, салушының, мердігершінің аты, объекті салудың мерзімі көрсетілген ақпараттық жайма тақта орнатылуы керек.

88. Тапсырыс берушілер кешенді немесе объект құрылыстарының аяқталуы бойынша объектіні пайдаланып қабылдағанға дейін өкілетті органға

жер қатынастары бойынша атқарушы топографиялық түсіріліміне тапсырыс беруге және тапсыруға міндетті.

11. Жылжымайтын объектілерін өзгертуге (қайта профильдеу, қайта жоспарлау, қайта жөндеу, кеңейту, күрделі жөндеу) рұқсат беру үрдісінің өту тәртібі.

89. Жаңа объектілер салуға және қолда бар объектілерді өзгертуге рұқсат беретін рәсімдерді өткізу ережелері беру "Объектілерді салу үшін бастапқы материалдарды (деректерді) және рұқсат беретін құжаттарды рәсімдеу мен беру тәртібін оңайлату жөніндегі кейбір шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 6 мамырдағы N 425 Қаулысымен жүргізіледі.

90. Тұрғын үйде тұрғылықты және тұрғылықсыз жайда сәулет-құрылыс жобасынсыз және жергілікті атқарушы органы және сәулет, қала құрылысы және құрылыс органдарының рұқсатынсыз қайта жабдықтау және қайта жоспарлауға, тұрғындардың жалпы жиналысы немесе пәтер иелерінің кооперативті келісімінсіз рұқсат етілмейді.

91. Жайларды қайта жабдықтау және қайта жоспарлауда басқа меншік иелері мүдделі болған жағдайда, онда олардың жазбаша келісімі қажет етіледі.

12. Жеке тұрғын үй құрылысы

92. Жеке тұрғын үй құрылыс аудандарын қалыптастыру қаланы дамытудың бас жоспары, бөлшектеп жоспарлау жобасы мен осы аудандарда құрылыс салу жобалары бойынша жүзеге асырылады.

93. Бар құрылысты нығыздау және қайта жаңарту есебінен жеке тұрғын үйлер құрылысы қосылған аумақты, ортаны сақтау және өртке қарсы, санитарлық-эпидемияға қарсы талаптар мен қала құрылысы нормативтерін сақтаған жағдайда жүзеге асырылуы қажет.

94. Жеке тұрғын үй құрылысын салуға жер учаскесін беру тәртібі "Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы N 726 Қаулысымен анықталған.

95. Жеке тұрғын үй құрылысын бастауға жер учаскесін иеленуге және тұрғын үйдің жоспары, жергілікті сәулет және қала құрылысы бөлімінің келісімімен бекітілген құжаттар негіз болып табылады.

96. Құрылысты салушы кез келген жоба бойынша және өзі жасаған, яғни бекітілген құрылыс және басқа да міндетті нормалар мен ережелерді бұзбайтын, жергілікті сәулет және қала құрылысы бөлімімен келісілген жоба бойынша салуға құқылы.

Аулада орналасқан тұрғын үй өлшемдері мен басқа да құрылымдары жеке құрылыс салушымен анықталады, бұл үшін сыртқы габариттері осылардың арасындағы құрылымдар анықталған міндетті нормативтік, санитарлық, өртке қарсы және техникалық үзілістерді қамтамасыз етуі шарт.

97. Салынатын тұрғын үйдің сапасына құрылыс жұмыстарын жүргізушілер ж а у а п т ы .

98. Жерге орналастыру жұмыстарының шекарасы қаланың жерге қатысты жер бөлімінің өкілетті органымен қамтамасыз етіледі және жер учаскесіне жеке тұрғын үй құрылысын салатын тұлға қаржысы есебімен жүзеге асырылады.

99. Жеке тұрғын үйдің меншік иесі құрылыс салу және басқа да міндетті нормалар мен ережелерді сақтай отырып, үйді және аула учаскесіндегі басқа да жылжымайтын мүліктерді қайта салуға немесе қайта жабдықтауға құқығы бар.

Құрылысты қайта жабдықтау және қайта жоспарлау, қайта салумен байланысты жаңарту жергілікті сәулет және қала құрылысы органының келісімімен жүзеге асырылады.

100. Жеке тұрғын үй құрылысы аумағындағы инженерлі жабдықтауды қалалық орталықтандырылған жүйеге қосумен, жергілікті және орамдық автономды кешендерді жабдықтау деп қарастыру қажет.

101. Жеке тұрғын үйді қабылдау "Қазақстан Республикасында Құрылысы аяқталған жеке тұрғын үйлерді қора-қопсы құрылыстарымен пайдалануға қабылдау тәртібі туралы ережені бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1995 жылғы 25 шілдедегі N 1018 Қаулысына сәйкес қабылдап алу комиссиясының актісімен рәсімделеді.

102. Қабылдау комиссиясының актісі жеке тұрғын үй салушының жеке меншік құқығы екенін білдіреді.

13. Ғимараттар мен кешендердің қасбеттерін күтіп ұстау.

103. Иеліктерінде немесе қолданыстарында ғимараттар мен кешендері бар кәсіпорын мен ұйым жетекшілері көрсетілген объектілердің және олардың жеке элементтерін жөндеу және аула алдын сырлау, жаңарту өндірістік жұмыстарын өз уақытында жүргізуді, сонымен қатар аула алдында орналасқан мәлімет кестелерін, естелік тақталарын тазалықта және өңделген күйінде ұстауын қ а м т а м а с ы з е т у л е р і к е р е к .

104. Құрылыс элементтері мен ғимарат алдына өз бетінше құралмен қайта ж а б д ы қ т а у ғ а ж о л б е р і л м е й д і .

105. Шаруашылық жүргізуге немесе оперативтік басқаруға құқықты құрылыстары мен кешендері бар меншік иелері мен заңды тұлғалар қала құрылысы мен жобалау құжаттамаларына, қала құрылыс нормалары мен ережелеріне, экологиялық, санитарлық, өртке қарсы және басқа да арнайы нормаларға сәйкес ғимараттар, құрылыстар, кешендер және жер учаскесіндегі басқа да жылжымайтын объектілерге өз қаражаты немесе оған жұмылдырылған қаржы есебінен жөндеу жұмыстары мен аула алдын қайта жаңарту жұмыстары жү р г і з і л у і қ а ж е т .

106. Жалға алу келісім-шартының шарттарына сәйкес ғимараттар мен

кешендер қасбеттерін жөндеу, қайта құру мен жаңалау жұмыстарына ғимарат, жай және кешендерді жалға алушы міндетті болып табылады.

14. Құрылысы аяқталған объектілерді қабылдау

107. Қайта жөндеу, кеңейту, техникалық қайта жабдықтау, қайта өңдеу және күрделі жөндеу жұмыстары аяқталғаннан кейін объектілерді қабылдау алу " Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көрсетілген тәртіпте жүзеге асырылады .

108. Салынып біткен объектінің пайдалануға қабылдау алу бекітілген жобаға сәйкес толық дайын болғанда және жұмыс комиссиясының оң қорытындысы болған жағдайда мемлекеттік қабылдау комиссиясымен немесе қабылдау комиссиясымен жүргізіледі .

109. Салынған объектіні пайдалану қабылдау комиссиясының оң шешімінсіз жіберілмейді .

110. Жеке жағдайларда жеке меншік иесі (тапсырыс беруші, салымшы, салушы) техникалық жағынан қиын емес аяқталған құрылыс объектілерін іске қосуды қабылдауды өзі жүргізуге құқылы, соның ішінде:

1) алып жүретін және қоршайтын инженерлік жүйе және жабдықтар, құрылымдардың өзгерісіне байланыссыз, бір қабатты тұрғын үй немесе тұрғылықсыз жайларды (ғимараттың жеке бөліктерін) қайта жаңалау (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау);

2) ауысымдық жұмыстар үшін тұрмыс жайлары мен айдамалы мал шаруашылығын қосқанда уақытша құрылыс салу;

3) жеке меншік аула алды учаскелері аумағында шаруашылық-тұрмыстық құрылыстар, бау-бақша серіктестіктері (қоғамы) учаскелеріндегі құрылыс, үй маңындағы аумақтарда немесе саяжайлар учаскелерінде абаттандыру элементтері ;

4) көлік саны елуден аспайтын ашық типті автотұрақтар, сонымен қатар 2 машинадан көп емес боксы бар көлік жайлар;

5) құрылымдық өзгерістер жасалмайтын ғимараттарда жүзеге асырылатын өндірістік емес жайларды қайта жоспарлау (қайта жабдықтау);

6) аз архитектуралық формалар және аумақтарды қоршау;

7) ашық спорт алаңдары, тротуарлар, ғимараттың (кешеннің) айналасына төсеу .

Қағиданың негізгі тармағындағы шамалар бір ішкі тармақшада көрсетілген жайларды өзгертуде (ғимараттың жеке бөліктерін) қолданылмайды, сонымен қатар атап өтілген техникалық қиын емес объектілерді пайдалану және салу басқа азаматтардың құқықтарына қысым көрсетеді немесе мемлекеттік және қоғамдық көзқарастарға қайшы келеді .

Қағиданың негізгі тармағындағы шамалар мемлекет есебінен не олардың қатысуымен қаржыландырылатын құрылыс объектілеріне таратылмайды.

111. Қабылдау комиссиясының актісі мемлекеттік органдарда жылжымайтын мүліктерді тіркеу құқығы және олармен келісімде объектілерді тіркеу үшін негіз болып табылады.

112. Объектілерді пайдаланудың жарамдылық мерзімі Қазақстан Республикасы заңнамаларына сәйкес көрсетіледі.

15. Қала құрылыс қызметін жүзеге асыруды бақылау

113. Қала құрылысы аймағында мемлекеттік саясатты жүзеге асыруды қамтамасыз етуге бағытталған қала құрылыс қызметін жүзеге асыруды бақылау бас жоспарға және басқа да қала құрылысы құжаттамаларына, мемлекеттік қала құрылысы нормативтері мен негізгі Қағидаға сәйкес жүзеге асырылады.

16. Негізгі Қағиданы бұзғандығы үшін жауапкершілік

114. Осы Қағиданы бұзғандығы үшін жеке, заңды, лауазымды тұлғалар Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жауапқа тартылады.

115. Негізгі Қағиданы орындауды бақылау Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес әрқайсысының өз құзыреттілігінде бақылаушылық және өкілетті органдармен жүзеге асырылады.

116. Осы Қағида бойынша өкілетті органдардың әрекеттері мен шешімдері жөнінде сотқа шағым арыз беруге болады.

17. Қорытынды Қағида

117. Құрылыс салу Қағидасының бекітілген редакциясына қандай да бір өзгерістер мен түзетулер жергілікті атқарушы органның ұсынысы бойынша осы негізгі Қағиданы бекіткен жергілікті өкілетті органмен енгізіледі.