

О Правилах застройки территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области

Утративший силу

Решение Южно-Казахстанского областного Маслихата от 7 декабря 2006 года за № 27/307-III. Зарегистрировано Департаментом юстиции Южно-Казахстанской области 11 января 2007 года за № 1947. Утратило силу решением областного маслихата Южно-Казахстанской области от 21 октября 2015 года № 43/349-V

Сноска. Утратило силу решением областного маслихата Южно-Казахстанской области от 21.10.2015 № 43/349-V (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

В соответствии с Законами Республики Казахстан "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", областной маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области.
2. Решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Председатель сессии
областного маслихата*

*Секретарь
областного маслихата*

Утверждено
решением областного маслихата
от 7 декабря 2006 года № 27/307-III

Правила застройки территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области

Настоящие Правила застройки территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, Кодексом Республики Казахстан "Об административных правонарушениях", законами Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", "О

местном государственном управлении в Республике Казахстан", "О жилищных отношениях", "Об индивидуальном жилищном строительстве", иными нормативными правовыми актами и определяют условия и требования по использованию субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности земельных участков, проектированию и застройке территории населенных пунктов и природных зон, устанавливают порядок прохождения разрешительных процедур на размещение и строительство новых или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости и временных сооружений, регулируют иные отношения, связанные с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Южно-Казахстанской области.

Раздел 1. Общие положения.

Глава 1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

благоустройство - комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории городов и районов;

градостроительный регламент - режим, разрешение, ограничение (включая обременение, запрещение и сервитут) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых изменений их состояния, установленных в законодательном порядке.

заказчик (застройщик) - юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство определенного объекта и получившее решение акимата о предоставлении земельного участка под строительство или разрешение на использование земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности или землепользования;

инженерная и транспортная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования (водопроводные сети, канализация, теплоснабжение, электрические сети), связи, транспорта (автомобильные дороги, остановки, места для парковки), обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта;

объекты недвижимости - объекты, в отношении которых осуществляется деятельность по использованию, строительству и реконструкции: здания, сооружения и земельные участки, на которых эти объекты располагаются;

подрядчик - юридическое или физическое лицо, которое выполняет работы по договору с заказчиком, подрядчик должен иметь лицензию на виды

выполняемых работ;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а также сервитуты;

незаконное строительство - строительство (возведение) самовольных построек (жилые дома, другие строения, сооружения или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, а также созданное без получения на это необходимых разрешений);

строительная площадка - территория, используемая для размещения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ;

строительные нормы и правила - нормативно - технические документы, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении проектирования и строительства;

субъекты архитектурной, градостроительной и строительной деятельности - государственные органы, физические и юридические лица, участвующие в формировании и развитии среды обитания и жизнедеятельности человека на территории Южно-Казахстанской области;

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газо- и теплоснабжение, связь и т.п.).

2. В Правилах используются иные понятия, используемые в нормативных правовых актах, в соответствии с которыми разработаны Правила.

Глава 2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

3. Незаконное строительство объектов различного назначения на территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области не допускается.

4. Застройка и использование земельных участков допускаются строго по целевому назначению, определенному акиматом области, города (района) и градостроительным регламентом.

5. Граждане и юридические лица обязаны:
осуществлять застройку в соответствии с Правилами;
не совершать действия, оказывающие отрицательное воздействие на городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной (подземных

и наземных коммуникаций), транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

исходить из условий сохранности территории и объектов, признанных в установленном законодательством порядке историческими, культурными ценностями и охраняемыми объектами;

проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов на земельных участках, благоустройству земельных участков в соответствии с архитектурно-градостроительной документацией, строительными нормами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами, требованиями законодательства Республики Казахстан о безопасности дорожного движения, правилами благоустройства;

выполнять предписания и реагировать на уведомления государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;

оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющим контроль в области градостроительства, в реализации ими своих полномочий;

предоставлять необходимую проектно-сметную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы заинтересованным государственным органам в установленном законодательством Республики Казахстан порядке;

соблюдать требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

6. Граждане и юридические лица взаимодействуют с организациями, осуществляющими проведение инвентаризации объектов недвижимости, ведение градостроительного государственного кадастра и мониторинга застройки территории области, города (района), в части предоставления информации по принадлежащим им объектам недвижимости.

Раздел 2. Регулирование застройки территории населенных пунктов области

Глава 3. Градостроительные требования к использованию земельных участков

7. После принятия акиматом области, города (района) решения о предоставлении земельного участка для целей проектирования и (или) строительства между органом архитектуры и застройщиком заключается договор

освоения земельного участка, которым определяются следующие условия:

- срок освоения земельного участка;
- сроки промежуточного контроля освоения земельного участка;
- условия изъятия земельного участка (права пользования) застройщика в случае невыполнения им графика освоения земельного участка.

8. Условия изъятия земельного участка (права землепользования) у застройщика должны обеспечить возмещение понесенных им затрат при осуществлении строительства.

9. Государственным землепользователям запрещается заключение сделок по передаче в пользование, совместному пользованию, совместной коммерческой деятельности и иных подобных сделок в отношении предоставленных им в безвозмездное пользование земельных участков. Исключения составляют сделки, заключение которых в рамках действующего законодательства Республики Казахстан разрешено акимату области, города (района) по представлению Комиссии.

Глава 4. Разрешение на производство строительно-монтажных работ

10. Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается органом государственного архитектурно-строительного контроля (далее госархстройконтроля) на основании заявлений граждан и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации.

11. Контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительным регламентом, строительными нормами и правилами осуществляется в соответствии с законодательством.

12. В выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ органами госархстройконтроля может быть отказано в следующих случаях:

- нецелевого использования земельного участка;
- несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка;
- несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам, а также природоохранным, санитарным и противопожарным нормативам, требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;
- отсутствия исходящей разрешительной документации.

13. Разрешение на производство строительно-монтажных работ выдается на срок, предусмотренный разрешением на строительство.

14. Разрешение на строительство может быть продлено на основании

заявления застройщика. Действие разрешения может быть приостановлено в случае установления фактов нарушения правил производства работ, отступления от утвержденного проекта, отсутствия положительного заключения государственной экологической экспертизы в случаях, предусмотренных законодательством и других нарушений норм законодательства. При этом застройщику в письменной форме выдается соответствующее предписание.

15. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит перерегистрации.

Глава 5. Требования по содержанию строительных площадок

16. Строительная площадка находится в ведении застройщика, при подрядном способе - в ведении подрядчика с момента выдачи разрешения на производство работ.

17. Границы строительной площадки определяются строительным генеральным планом, разработанным в соответствии с нормами и правилами, согласованными со всеми заинтересованными органами и службами и утвержденным органом архитектуры города (района).

18. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства.

19. В целях исключения отрицательного влияния на благоустройство города, недопущения выноса загрязнений строительные площадки должны соответствовать требованиям Правил благоустройства, санитарного содержания, организации уборки и обеспечения чистоты на территории населенного пункта.

Раздел 3. Строительство объектов гражданско-промышленного и иных назначений

Глава 6. Основные требования к процессу строительства 1. Общие требования

20. Разрешительными документами на проектирование объекта являются:

1) постановление акимата области, города (района) о предоставлении на подведомственной территории земельного участка (территории, трассы), под строительство заявленного объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или землепользования, либо постановление на проведение запрашиваемых изменений существующего объекта (отдельных частей объекта), не связанных с дополнительным отводом (прирезкой) земельного участка (территории);

2) архитектурно-планировочное задание органа архитектуры;

3) договор об условиях освоения земельного участка.

21. Застройщик, имеющий намерение осуществить строительство объекта, обязан в соответствии с земельным законодательством получить в акимате области, города (района) решение о предоставлении земельного участка под строительство (проектирование) этого объекта либо разрешение на использование под строительство (проектирование) участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или землепользования, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

22. Решение акимата области, города (района) о предоставлении земельного участка (разрешение на использование участка) под строительство (проектирование) является основанием для составления задания застройщика на проектирование намеченного объекта.

23. Решение о предоставлении земельного участка либо ранее выданное разрешение на использование имеющегося у застройщика участка под строительство (проектирование) может быть отозвано, если на этом участке ведется другое несанкционированное строительство.

24. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в районе предполагаемого строительства по заявке застройщика выдают технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения в запрашиваемых (расчетных) параметрах, требующихся для строительства и устойчивого функционирования введенного впоследствии в эксплуатацию объекта, либо отвечают мотивированным отказом.

25. Отказ в выдаче технических условий на услуги в запрашиваемых (расчетных) параметрах производится в соответствии с нормами и положениями антимонопольного законодательства.

26. Разработанная в соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-планировочным заданием и иными исходными материалами проектная (проектно-сметная) документация проходит согласования и утверждение в соответствии с требованиями, установленными государственными нормативными документами.

27. Экспертиза документации проводится в соответствии с требованиями, установленными Законом "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

28. Процесс строительства сопровождается архитектурно-строительным контролем в соответствии с законодательством.

29. Завершенный строительством объект подлежит приемке в эксплуатацию в соответствии с законодательством.

30. Без разрешительных документов при обязательном контроле со стороны

органа архитектуры выполняются следующие строительные работы:
текущий ремонт по ранее согласованной проектной документации;
размещение торговых точек для обслуживания населения на период проведения праздничных массовых мероприятий.

31. Изменение элементов фасада (конфигурация, цвет) подлежит согласованию с органом архитектуры города (района).

§ 2. Проектирование строительства и реконструкции

32. Проектирование нового строительства, реконструкции (реставрации, расширения, капитального ремонта, технического перевооружения) и благоустройства объектов осуществляется в соответствии с постановлениями акимата области, города (района) (решением органа архитектуры города (района)) и заданием на проект, утвержденным застройщиком.

33. Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (АПЗ), выдаваемым органом архитектуры города (района), с учетом требований санитарных, экологических, противопожарных и строительных норм, законодательства о безопасности дорожного движения. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических, сейсмических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделке фасадов и внутренних помещений, кровли и чердачных помещений с применением современных строительных и отделочных материалов, систем водоотвода атмосферных осадков с кровель и прилегающих к объекту территорий, озеленения и благоустройства территорий, покрытия проезжих частей улиц и тротуаров, малых архитектурных форм, рекламы, освещения и подсветки в темное время суток.

34. Разработка проекта осуществляется по следующим этапам:
разработка эскизного проекта;
разработка рабочего проекта (в том числе раздел "Охрана окружающей среды");
экспертиза проекта, в том числе экологическая (в предусмотренных законодательством случаях);
утверждение проекта застройщиком.

35. Разработанный проект представляется на рассмотрение экспертизы. В случае отклонения проекта от строительных норм, требований и рекомендаций архитектурно-планировочного задания проект с замечаниями возвращается на доработку с повторным его рассмотрением в установленном порядке.

§ 3. Требования к проектированию инженерных сетей и сооружений

36. Проектирование магистральных инженерных сетей и сооружений осуществляется по заказу эксплуатирующих и иных организаций. Физические и юридические лица, заинтересованные в строительстве магистральных инженерных сетей и сооружений, также могут выступать заказчиками на их проектирование и строительство с последующей передачей на баланс эксплуатирующих организаций.

37. Проектирование разводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих функционирование объектов, а также сетей внутри зданий и сооружений независимо от протяженности осуществляется по заказу застройщиков в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

38. Проекты инженерных сетей должны выполняться на полноценной топогеодезической основе и подлежат согласованию с органом архитектуры города (района) в установленном законодательством порядке. Проекты инженерных сетей согласовываются также с органом экспертизы.

Глава 7. Строительство

39. Разрешение на строительство - решение местных исполнительных органов о предоставлении земельного участка для строительства (проектирования, разрешения строительства на участке, находящемся у застройщика на праве собственности или землепользования), на реконструкцию зданий, строений, сооружений и магистральных инженерных сетей, благоустройство территории.

40. Срок строительства устанавливается в соответствии с земельным законодательством с учетом нормативной продолжительности.

41. Застройщики, имеющие положительное заключение органа экспертизы на проектную документацию, по представлении акта на право собственности (землепользования) или договора аренды обращаются с заявлениями в Управление государственного архитектурно-строительного контроля (далее госархстройконтроль) о предоставлении разрешений на производство строительного-монтажных работ.

42. Выдаче разрешения на производство строительного-монтажных работ предшествует подготовка территории строительства, которая включает следующие виды работ:

ограждение территории строительной площадки в соответствии со строительным генеральным планом;

установка паспорта с указанием основных показателей объекта;
устройство временных зданий и сооружений и их подключение к временным внутриплощадочным сетям;
прокладка временных внутриплощадочных и внеплощадочных инженерных сетей;
устройство временных подъездных дорог, проездов и площадок.

43. После выполнения вышеуказанных условий орган госархстройконтроля выдает разрешение на производство строительно-монтажных работ в соответствии с законодательством.

44. Сроки оформления и выдачи разрешительных документов и иных исходных материалов (мотивированного отказа в их выдаче), а также порядок оплаты (взимания сборов) за их оформление и выдачу устанавливаются законодательством Республики Казахстан.

45. Строительство сопровождается архитектурно-строительным контролем.

46. По завершении строительства объекта заказчики обязаны до приемки объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке заказать и представить в орган архитектуры города (района) исполнительную топографическую съемку объекта в электронном виде и на бумажных носителях.

Глава 8. Требования к производству работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

47. Требования к производству работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений определяются настоящими Правилами и правилами благоустройства, санитарного содержания, организации уборки и обеспечения чистоты населенных пунктов.

48. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений лицо, ответственное за производство работ, обязано не позднее чем за сорок восемь часов до начала работ пригласить на место предстоящих работ представителей эксплуатирующих организаций, установить совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений и принять меры к их полной сохранности.

49. Руководители эксплуатирующих организаций обеспечивают явку своих представителей к месту производства работ и дают исчерпывающие письменные условия обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ. Работы по вскрытию дорожных покрытий и разрытию улиц, площадей и других мест общего пользования производятся только при наличии разрешения органа коммунального хозяйства и/или эксплуатирующих организаций.

50. Лицо, ответственное за производство работ, обязано до начала работ выполнить следующее:

- 1) получить разрешение на право производства работ в органе коммунального хозяйства (согласованное с органом по охране окружающей среды);
- 2) установить по границам разрытия ограждения и знаки установленного ГОСТом образца;
- 3) в местах движения транспорта (при наличии возможности) подготовить проезды для движения транспорта с установкой соответствующих ограждений и дорожных знаков;
- 4) в местах движения пешеходов подготовить пешеходные мостики с поручнями и обеспечить освещение участка разрытия в ночное время;
- 5) при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов оградить их глухими щитами, гарантирующими их сохранность и обеспечивающими доступ к лоткам и колодцам.

51. При разрытиях, требующих закрытия проездов, соответствующими знаками ясно обозначается объезд. При необходимости изменения маршрутов автотранспорта заказчик согласовывает их с акиматом города (района) и дорожной полицией с извещением граждан через средства массовой информации

52. Запрещается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия. Доставка материалов к месту выполнения работ допускается не ранее чем за двадцать четыре часа до начала выполнения работ.

53. На улицах, площадях и других благоустроенных территориях рытье траншей и котлованов для укладки подземных коммуникаций должно производиться с соблюдением следующих условий:

- 1) работы выполняются короткими участками в соответствии с проектом производства работ;
- 2) работы на последующих участках разрешается начинать только после завершения всех работ на предыдущем участке, включая восстановительные работы и уборку территорий;
- 3) грунт, выбранный из траншей и котлованов, должен вывозиться с места работ немедленно, кроме объемов грунта на обратную засыпку и уплотнение котлованов;
- 4) обратная засыпка траншей должна производиться песчаным, галечниковым грунтом, отсевом щебня или другими малосжимаемыми (модуль деформации 20 МПа и более) местными материалами, не обладающими цементирующими свойствами, с послойным уплотнением грунта;

5) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам, ширина асфальтобетонного покрытия которых составляет не более семи метров, асфальтобетонное покрытие восстанавливается на всю ширину существующей дороги, а при ширине более семи метров восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов;

6) при прокладке телефонных линий, электрических кабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия менее двух метров асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров, а при ширине два и более метров восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов. Запрещается засыпать землей или строительными материалами зеленые насаждения, крышки колодцев подземных сооружений, водосточные решетки и лотки.

54. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, обязано засвидетельствовать представителю органа госархстройконтроля соответствие разработки траншеи проекту инженерной сети и оформить данное соответствие актом.

55. В случае несоответствия проектам трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительно-монтажных работ органом архитектуры города (района) выдается предписание на перекладку этих сетей. Переустройство инженерных сетей для приведения в соответствие с проектом осуществляется за счет организации, производившей эти работы.

56. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей получатель разрешения на производство работ обязан регулярно в течение двух лет производить повторное восстановление асфальтобетонного покрытия при обоснованном установлении причин их появления органом коммунального хозяйства.

57. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных сооружений, но до засыпки грунтом последних подрядчик сдает один экземпляр исполнительной съемки в орган архитектуры города (района).

58. Исполнительная съемка коммуникаций, имеющих люки и колодцы (на прямых участках без углов поворота), может производиться после засыпки траншей и полного восстановления элементов внешнего благоустройства.

59. Исполнительные съемки всех инженерных сетей и их сооружений по одному экземпляру предоставляются органу архитектуры города (района). Исполнительный чертеж является паспортом инженерной сети или сооружения и представляет собой план и профиль, выполненные на основании инструментальной геодезической съемки строящегося объекта.

60. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственными или приемочными комиссиями, в которые входят представители застройщика, органа архитектуры, органа по охране окружающей среды, органов госархстройконтроля, генерального подрядчика, субподрядной организации, проектной организации, технической инспекции и при необходимости других заинтересованных организаций.

61. Рассмотрев предъявленную документацию, комиссия производит осмотр построенных сооружений в натуре и устанавливает:

- соответствие выполненных работ исполнительным чертежам;
- качество выполненных работ;
- недоделки.

62. После устранения отмеченных комиссией недоделок инженерная сеть принимается в постоянную эксплуатацию.

63. Приемка инженерных сетей в эксплуатацию должна производиться после полного завершения работ, включая установку люков, колодцев и полного восстановления элементов благоустройства.

64. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях города (района) несет эксплуатирующая организация, в ведении которой находится данная инженерная сеть.

65. В случае обнаружения при строительстве зданий и сооружений, а также работах по благоустройству территорий инженерной подземной сети, уложенной с отступлением от проекта, зарегистрированного в органе архитектуры города (района), и принятой в эксплуатацию, эта сеть подлежит перекладке за счет организации, принявшей ее в эксплуатацию. Указанные работы могут быть проведены коммунальными службами города (района) с последующим возмещением понесенных затрат виновной организацией.

Глава 9. Приемка объектов законченного строительства

66. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

67. Приемка в эксплуатацию объектов производится государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) при полной готовности объекта. Персональный состав государственных приемочных комиссий утверждается органом, назначившим комиссию.

68. В случаях, если утвержденным проектом это предусмотрено, то к полной готовности могут относиться жилые и общественные здания без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ, устройства чистых полов, установки санитарно-технического оборудования и приборов, электротехнических приборов бытового назначения, газовых и электрических кухонных плит, внутриквартирных дверных блоков, впоследствии выполняемых с учетом возможностей и пожеланий покупателей. При этом наружные отделочные работы по объекту, а также внутренние отделочные работы в помещениях (частях здания) общего пользования должны быть выполнены в полном объеме. Приемка государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) подобных объектов осуществляется только после окончания всех вышеуказанных работ.

69. Застройщик несет ответственность за отклонение от утвержденного проекта.

70. До оформления государственного акта приемки заказчики совместно с подрядчиком и службами города и района готовят:

акты рабочей комиссии;

необходимую исполнительную документацию.

71. Приемка объектов и комплексов в эксплуатацию осуществляется после устранения замечаний рабочей комиссии и оформляется актами государственной приемочной комиссии, утверждаемыми в установленном порядке, либо актами приемочной комиссии.

72. При наличии разрешения на строительство приемка в эксплуатацию завершаемых строительством технически несложных объектов заказчиком осуществляется самостоятельно.

73. Утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации объекта в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

74. Гарантийные сроки эксплуатации объектов устанавливаются в соответствии с законодательством.

75. Застройщик после завершения строительства объекта и регистрации прав на него представляет органу архитектуры города (района) данные и документацию, необходимую для составления градостроительного паспорта, в порядке, предусмотренном законодательством.

Глава 10. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей

76. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причиной остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в эксплуатации которой находятся эти сооружения, после получения сигнала об аварии обязаны:

1) немедленно вызвать аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;

2) уведомить об аварии орган коммунального хозяйства, службы благоустройства, дорожную полицию, противопожарную службу, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии. Кроме указанных организаций, в случае нанесения ущерба окружающей среде уведомляется орган по охране окружающей среды, в случае аварии на водопроводных и/или канализационных сетях - санитарно-эпидемиологическая служба. Если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается дежурному аппарату акима области, города (района) для координации действий организаций по ликвидации аварии.

77. В случаях, когда работы по ликвидации аварии вызывают закрытие проезда, органы дорожной полиции принимают меры к решению вопроса о временном закрытии проезда и маршруте объезда, а также установлении с владельцами поврежденных сетей срока ликвидации повреждений.

78. Работы по ликвидации последствий аварии возлагаются на организацию, допустившую повреждение инженерных сетей и сооружений. Во всех случаях производства работ по ликвидации последствий аварии организация, производящая работы, обязана, не прекращая работы, получить ордер на производство работ в инспекции или соответствующих службах. Восстановление покрытий, а также других элементов благоустройства должно начаться не позднее двух дней после окончания работ. Указанные работы могут быть проведены коммунальными службами города (района) с последующим возмещением понесенных затрат виновной организацией.

79. Если подземные сооружения пришли в негодность и имеются другие сооружения, которые можно использовать взамен пришедших в негодность, то пришедшие в негодность сооружения исключаются из эксплуатации и извлекаются из грунта.

80. Работы по ликвидации недействующих сооружений и восстановление покрытий в местах разрывов производятся после получения разрешения органа коммунального хозяйства в порядке, установленном настоящими Правилами. В случае нарушений условий, указанных в ордере на разрытие, органы коммунального хозяйства и дорожной полиции, иные службы имеют право

приостановить начатые работы, обязать устранить допущенные нарушения, взыскать убытки за причиненный ущерб в установленном порядке.

Раздел 4. Индивидуальное жилищное строительство

Глава 11. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки

81. Под индивидуальной жилой (усадебной) застройкой подразумеваются усадебная (коттеджная) и блокированная застройка, при которой каждый жилой дом (квартира) имеют свой приусадебный земельный участок.

82. Архитектурный облик района индивидуальной жилой застройки, его планировочная структура, типы домов, этажность, архитектурное решение фасадов и благоустройство определяются утвержденным проектом детальной планировки данного района, разработанного в соответствии с архитектурно-планировочным заданием органа архитектуры города (района).

83. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном порядке согласно архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и правилам.

84. Размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

85. Строительство индивидуального жилого дома осуществляется по проекту. В проекте отражаются конструктивные и планировочные решения, тип ограждения, отвечающие условиям безопасного проживания не ниже минимальных государственных нормативов и стандартов для жилых зданий.

86. Ответственность за качество проекта для строительства индивидуального жилого дома, вплоть до сдачи объекта в эксплуатацию заказчиком, возлагается на разработчика (автора) проекта и согласующую организацию в части, ею согласованной.

Глава 12. Строительство индивидуального жилого дома

87. Действия застройщика в процессе строительства индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

1) застройщик обращается в акимат города (района) с заявлением о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства либо о разрешении проектирования и строительства на земельном участке, принадлежащем ему на праве частной собственности;

2) после получения положительного решения акимата города (района) (покупки земельного участка), а также получения разрешения на проектирование и строительство индивидуального жилого дома застройщик осуществляет

разработку эскизного проекта и его согласование с органом архитектуры города (района);

3) застройщик получает разрешение на строительные-монтажные работы в органах госархстройконтроля (при строительстве в зонах повышенной сейсмической опасности или с иными особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующими специальных проектных решений и мероприятий при их реализации);

4) застройщик заказывает выполнение необходимых топогеодезических работ ;

5) выполняет строительные-монтажные и благоустроительные работы в полном объеме;

6) заказывает исполнительную съемку;

7) сдает завершенный строительством объект в эксплуатацию.

88. В период индивидуального жилищного строительства в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия строительной площадки застройщик обязан установить ограждение земельного участка и осуществить иные мероприятия в соответствии с эскизным проектом, согласованным с органом архитектуры города (района).

89. Высота ограждения территории застройки, архитектурные решения и материал конструкций ограждения подлежат согласованию с органом архитектуры города (района).

90. По завершении строительства индивидуального жилого дома застройщик обязан до приемки объекта в эксплуатацию заказать и представить в орган архитектуры топографическую и исполнительную съемки, в том числе по инженерным сетям.

Глава 13. Приемка завершенного строительством индивидуального жилого дома

91. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительные-монтажных работ, благоустройства и ограждения земельного участка согласно проекту принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией, создаваемой акиматом города (района).

92. Члены приемочной комиссии несут ответственность за приемку в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, не соответствующих строительным нормам и правилам, установленным законодательством.

93. До оформления акта приемки в эксплуатацию орган архитектуры города (

района) проверяет наличие разрешительных документов, исполнительную съемку объекта в натуре и градостроительное заключение по индивидуальному жилому строительству.

94. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актом приемочной комиссии.

95. Акт приемочной комиссии служит основанием для регистрации заказчиком права собственности на индивидуальный жилой дом.

Глава 14. Ответственность за эксплуатацию индивидуального жилого дома и использование усадебного участка

96. Ответственность за эксплуатацию жилого дома, других построек и сооружений и затраты на эти цели, а также капитальный ремонт и необходимые меры по инженерной защите территории в пределах усадебного участка (там, где это требуется) несет собственник индивидуального жилого дома. На собственника возлагается также обеспечение использования усадебного участка по целевому назначению с соблюдением санитарно-экологических норм.

Раздел 5. Размещение временных сооружений

Глава 15. Размещение временных торговых объектов

97. В целях сохранения эстетического архитектурного облика и содержания улиц в надлежащем санитарном состоянии установка временных торговых объектов осуществляется при наличии разрешения акимата города (района) в соответствии с согласованным с органами государственного контроля и утвержденным в установленном порядке актом выбора участка.

98. Действующие временные торговые объекты могут функционировать до обоснованного представления предупреждения об их сносе или переносе на другой участок.

99. Земельные участки, на которых расположены временные торговые объекты, используются владельцами торговых объектов на праве временного землепользования.

Глава 16. Размещение сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств

100. Размещение гаражей и площадок для постоянного хранения автомобилей в жилых кварталах, микрорайонах, жилых районах осуществляется при наличии разрешения акимата города (района) в соответствии с согласованным с органами государственного контроля и утвержденным актом выбора участка.

101. Проектирование и строительство кооперативных гаражей и автостоянок осуществляются с соблюдением строительных, иных норм и правил.

102. При проектировании крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные, пристроенные и/или подземные гаражи.

103. Станции технического обслуживания автотранспортных средств размещаются вблизи основных магистралей в производственных зонах, на обособленных участках санитарно-защитных зон от промышленных, коммунальных и транспортных предприятий, в отдалении от жилой застройки.

104. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания должны располагаться на специально отведенных площадках, на магистралях с организацией удобных транспортных подъездов, с соблюдением строительных норм и правил, санитарных, экологических и противопожарных требований.

105. Допускается объединение на одной площадке станции технического обслуживания, стационарной автозаправочной станции, пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания.

106. Размещение автозаправочных станций и станций технического обслуживания должно осуществляться в соответствии с утвержденной схемой их дислокации.

Раздел 6. Охрана окружающей среды

Глава 17. Экологические требования

107. При застройке населенных пунктов области учитываются следующие экологические требования градостроительного развития населенных пунктов:

защита существующих территорий природного комплекса от неблагоприятных антропогенных воздействий, реализация мер по реабилитации и воссозданию утраченной хозяйственной деятельности долин малых рек, а также по формированию зеленых массивов на резервных территориях;

повышение комфортности среды жизнедеятельности, в том числе путем озеленения территории и улучшения мезоклиматических и микроклиматических условий в жилых и общественных зонах населенного пункта.

Необходимыми условиями выполнения экологических требований к застройке населенных пунктов являются:

ликвидация зон экологического риска, создающих существенную угрозу безопасности здоровья населения;

осуществление мер по санации, реабилитации, реорганизации территорий, подвергшихся сильной техногенной нагрузке (территории несанкционированных

свалок, зон загазованности и шумового дискомфорта в примагистральных территориях и т.п.);

ликвидация производств, являющихся источниками высокой экологической опасности;

внедрение экологически чистых малоотходных и безотходных технологий, бессточных циклов производств, доведение оснащенности объектов промышленности, энергетики, городского хозяйства современным газоочистным, пылеулавливающим и водоочистным оборудованием до установленных законодательством требований;

изменение структуры используемых видов моторного топлива за счет увеличения числа автомобилей, работающих на сжиженном и сжатом газе;

обеспечение соблюдения стандартов качества питьевой воды и очистки производственных и коммунальных сточных вод и поверхностного стока;

строительство автомагистралей с непрерывным движением;

строительство обводной автомагистрали с преимущественным движением грузового транспорта и смешанным движением;

полная переработка и обезвреживание производственных и твердых бытовых отходов.

108. Важнейшим условием обновления и развития планировочной структуры является реорганизация производственной территории, которая имеет цель повысить их экологическую безопасность и более эффективно использовать градостроительный потенциал территорий в интересах развития города (района) с соблюдением необходимых нормативных разрывов до объектов гражданского строительства.

Глава 18. Требования к сохранению и развития территории природного комплекса

109. Природный комплекс населенных пунктов представляет собой совокупность территорий с преобладанием растительности и (или) водных объектов, выполняющих преимущественно природоохранные, рекреационные, оздоровительные и ландшафтообразующие функции и формирующих природно-ландшафтный каркас населенного пункта.

110. К территориям природного комплекса относятся: природные территории - дендропарк, естественные незастроенные долины рек и ручьев; озелененные территории - парки, сады, бульвары и скверы, памятники садово-паркового искусства и ландшафтной архитектуры, а также озелененные территории жилой застройки, объектов общественного, производственного и коммунального назначения; резервные территории - это зарезервированные для восстановления

нарушенных и воссоздания утраченных природных территорий, для организации новых озелененных территорий.

111. Основные направления сохранения и развития территорий природного комплекса предусматривают сохранение целостности природного комплекса населенных пунктов, пригородной зоны формирование рекреационных зон различного иерархического уровня экологизацию проектирования и содержания конкретных территорий природного комплекса (проведение на всех стадиях проектирования процедуры оценки воздействия намечаемой деятельности на окружающую среду).

Раздел 7. Контроль за архитектурно-строительной деятельностью

Глава 19. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

112. Контроль за осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности направлен на обеспечение ведения строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и правилами.

113. Должностные лица органов госархстройконтроля в пределах компетенции имеют право:

1) запрашивать у субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и получать от них информацию о намечаемых к строительству и строящихся (реконструируемых, расширяющихся, модернизируемых, капитально ремонтируемых) на территории Республики Казахстан объектах и комплексах;

2) запрашивать у заказчиков (застройщиков) и получать от них для ознакомления необходимую проектную и исполнительную документацию по данной стройке, а также заключения экспертизы соответствующих проектов и разрешение на производство строительно-монтажных работ;

3) принимать решения (выдавать предписания):

- о приостановлении строительно-монтажных, ремонтно-строительных и других видов работ, выполняемых с нарушениями и отклонениями от утвержденной проектной документации, нормативных требований;

- о запрещении применения строительных материалов, изделий, конструкции и оборудования, несоответствующих государственным стандартам и техническим условиям;

- об устранении заказчиком (застройщиком) и (или) подрядной строительно-монтажной организацией (предприятием) допущенных нарушений в

установленный срок;

4) направлять материалы в соответствующие государственные органы о привлечении в установленном порядке к административной и иной ответственности лиц, виновных в незаконном строительстве, в нарушении градостроительной дисциплины, действующего законодательства в области строительства и архитектуры.

114. Должностные лица органов архитектуры города (района) в пределах компетенции имеют право:

1) отклонять от согласований проекты, не отвечающие нормативным архитектурно-градостроительным, экологическим требованиям, требованиям законодательства о безопасности дорожного движения и архитектурно-планировочным заданиям, выданным органом архитектуры города (района);

2) вносить обоснованные предложения о приостановлении строительно-монтажных, ремонтно-строительных и других видов работ, выполняемых с нарушениями и отклонениями от утвержденной проектной документации, нормативных требований, представляющих угрозу жизни и здоровью людей, могущих повлечь уничтожение исторических и культурных ценностей, в том числе памятников культуры, городских и природных ландшафтов, а также наносящих ущерб собственности, правам и интересам граждан, государства и юридических лиц;

3) направлять материалы в соответствующие государственные органы о привлечении в установленном порядке к административной и иной ответственности лиц, виновных в незаконном строительстве, в нарушении градостроительной дисциплины, действующего законодательства в области строительства и архитектуры;

115. Действия и решения органов госархстройконтроля и архитектуры города (района) могут быть обжалованы в суде.

Глава 20. Организация архитектурно-строительного контроля

116. Архитектурно-строительный контроль осуществляют:

орган госархстройконтроля;

орган архитектуры города (района) в пределах своих контрольных полномочий;

заказчик (застройщик) путем организации технического надзора за строительством и приемки объекта в эксплуатацию;

разработчики проектной документации путем ведения авторского надзора за строительством;

рабочие, приемочные и государственные приемочные комиссии.

117. Архитектурно-строительный контроль сопровождается надзорной деятельностью иных государственных органов в рамках полномочий, предусмотренных законодательством.

118. В обязанности должностных лиц, осуществляющих архитектурно-строительный контроль, вменяются:

выявление и анализ причин нарушений государственных нормативов и требований (условий, ограничений), допущенных субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории города (района);

принятие соответствующих их полномочиям мер воздействия, направленных на устранение нарушений государственных нормативов и требований (условий, ограничений), допущенных субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также их последствий;

разработка мероприятий по совершенствованию форм и методов осуществления государственного архитектурно-строительного контроля.

119. Права должностных лиц, осуществляющих архитектурно-строительный контроль, устанавливаются в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Глава 21. Осуществление контроля за качеством строительства

120. Орган госархстройконтроля осуществляет контроль за качеством строительства объектов производственного и непромышленного назначения за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

121. Контролю со стороны госархстройконтроля не подлежат:

1) строительство индивидуальных жилых домов, кроме строительства в зонах повышенной сейсмической опасности или с иными с особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующими специальных проектных решений и мероприятий при их реализации;

2) возведение временных строений, располагаемых на собственных приусадебных участках или участках садовых и огородных товариществ;

3) реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений в жилых зданиях (домах), не требующая отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не связанная с изменениями несущих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, не ухудшающая архитектурно-эстетические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, не оказывающая вредное воздействие на окружающую среду при эксплуатации;

4) изменения других технически не сложных строений, предназначенных для

личного пользования граждан.

122. Ответственность за качество строительства индивидуального жилого дома несут исполнители строительных работ.

Глава 22. Порядок оформления административных материалов к субъектам архитектурной и строительной деятельности 1. Оформление административных материалов органом госархстройконтроля

123. В зависимости от установленных нарушений либо отклонений (несоответствий) от правил и требований (условий, ограничений), предусмотренных государственными нормативами, иных обязательных требований орган госархстройконтроля (либо государственные инспекторы) может выдавать субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности предписания:

1) о запрещении применения строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, не соответствующих государственным стандартам и техническим условиям;

2) об устранении заказчиком (застройщиком) и (или) подрядной организацией (предприятием) допущенных нарушений в установленные сроки;

3) о приостановлении строительно-монтажных работ.

124. Право подписи предписаний принадлежит только должностным лицам госархстройконтроля.

125. Предписания, выданные органами архитектурно-строительного контроля (либо государственными инспекторами) в соответствии с законодательством Республики Казахстан, обязательны для исполнения всеми субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

126. Должностные лица после выявления нарушения должны закрепить административное правонарушение протоколом в присутствии двух свидетелей с указанием факта и состава правонарушения с приложением объяснительной. Протокол об административном правонарушении является основанием для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

127. Штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, в сроки, предусмотренные законодательством об административных правонарушениях.

128. По истечении срока для добровольного исполнения постановление о наложении штрафа направляется органом госархстройконтроля в суд для принудительного исполнения.

129. Орган госархстройконтроля контролирует принятие субъектами архитектурной, строительной и градостроительной деятельности мер к

исправлению выявленных нарушений, в случае непринятия таких мер органом госархстройконтроля осуществляются мероприятия в соответствии с законодательством.

§ 2. Реагирование на нарушения строительных норм и правил органом архитектуры

130. В зависимости от установленных нарушений либо отклонений (несоответствий) от правил и требований (условий, ограничений), предусмотренных правилами и нормативами, иных обязательных требований, орган архитектуры города (района) может указать субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на необходимость принятия мер к исправлению допущенных нарушений.

131. В случае серьезных нарушений строительных норм и правил, иных требований, предусмотренных законодательством, которые могут повлечь угрозу жизни и здоровью населения, окружающей среде жизнедеятельности и т.п., а также в случае непринятия субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности мер к исправлению допущенных нарушений орган архитектуры города (района) передает материалы о допущенных нарушениях органу госархстройконтроля для принятия мер в соответствии с действующим законодательством, а также принимает иные меры в рамках законодательства Республики Казахстан.

Раздел 8. Заключительные положения

132. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, осуществляющими деятельность на территории населенных пунктов Южно-Казахстанской области, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

133. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Республики Казахстан.