

**О правилах застройки территории города и населенных пунктов  
административного подчинения города Аксу**

*Утративший силу*

Решение маслихата города Аксу Павлодарской области от 21 декабря 2007 года N 26/5. Зарегистрировано Управлением юстиции города Аксу Павлодарской области 10 января 2008 года за N 79. Утратило силу решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 20 февраля 2014 года N 199/28

**Сноска. Утратило силу решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 20.02.2014 N 199/28.**

На основании пункта 3 статьи 6 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", подпункта 3) пункта 3 статьи 25 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", городской маслихат  
**Р Е Ш И Л :**

**Сноска. Преамбула с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 21.06.2013 N 131/16 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования) .**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территории города и населенных пунктов административного подчинения города Аксу (далее - **П р а в и л а**) .

2. Признать утратившим силу решение городского маслихата от 23 августа 2002 года N 49/17 "Об утверждении Правил застройки города Аксу" (зарегистрированное в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 1444) .

3. Решение вводится в действие по истечении 10 календарных дней после дня первого официального опубликования.

4. Контроль за выполнением данного решения возложить на постоянную комиссию по вопросам социальной политики, законности и правопорядка городского маслихата.

*Председатель сессии*

*Т. Носачева*

*Секретарь городского маслихата*

*М. Омаргалиев*

**У т в е р ж д е н ы**

**р е ш е н и е м**

**А к с у с к о г о**

г о р о д с к о г о м а с л и х а т а  
( V с е с с и я , I V с о з ы в )  
о т 2 1 д е к а б р я 2 0 0 7 г о д а  
N 26/5

## **Правила застройки территории города и населенных пунктов административного подчинения города Аксу**

Настоящие Правила застройки территории города и населенных пунктов административного подчинения города Аксу (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами 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 пригородных 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 города Аксу.

### **Раздел 1. Общие положения Глава 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:  
акимат (местный исполнительный орган) - коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом города, осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление на территории города Аксу;  
архитектурно-планировочное задание - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с

градостроительными регламентами для данного населенного пункта;  
градостроительные регламенты - режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых изменений их состояния, установленных в законодательном порядке.

Градостроительные регламенты устанавливаются утвержденной градостроительной и архитектурно-строительной документацией, выполненной в соответствии с государственными нормативами. Действие градостроительных регламентов ограничивается в пределах установленного для них срока;

градостроительная ситуация - совокупность свойств элементов конкретной территории (застройка, природный ландшафт, земельные участки, улично-дорожная сеть, инженерное обустройство и т.п.), формирующих соответствующие архитектурно-пространственную среду и условия эксплуатации территории и застройки в определенный период времени;

изменение градостроительной ситуации - изменение количественных и качественных характеристик элементов конкретной территории, влекущих за собой изменения архитектурно-пространственной среды и условий эксплуатации территории и застройки с течением определенного периода времени, которое обусловлено процессом строительного освоения территории, воздействием природных и длительных временных факторов. Изменение градостроительной ситуации возможно посредством разработки генерального плана населенного пункта или программ социально-экономического, градостроительного и инженерно-транспортного развития города, а также путем внесения изменений при разработке проектов застройки отдельных микрорайонов, утвержденных в установленном законодательством порядке;

застройщик (заказчик) - юридическое или физическое лицо, осуществляющее строительство объекта недвижимости самостоятельно, либо с помощью подрядной организации на основании договора строительного подряда;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в г о р о д е ;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка ;

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

орган архитектуры и градостроительства - государственный орган,

финансируемый из местного бюджета, уполномоченный выполнять функции государственного регулирования архитектурной и градостроительной деятельности на территории города;

орган по земельным отношениям - государственный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный выполнять функции в области земельных отношений ;

подрядчик - физические и юридические лица (включая совместные предприятия), выполняющие подрядные работы в строительстве, имеющие лицензию на осуществление соответствующих видов архитектурной, градостроительной или строительной деятельности на территории Республики Казахстан. При этом в совместных предприятиях доля иностранного участия в уставном капитале не должна превышать сорок девять процентов;

разрешение на производство строительно-монтажных работ (далее - разрешение на строительство) - документ, предоставляющий право для начала реализации проекта строительства нового или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости;

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

строительство - деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ по консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;

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;

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные, канализационные, электрические сети, сети теплоснабжения, линии связи), зданий и сооружений.

Сноска. Пункт 1 с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.

## **Глава 2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований**

2. На территории города Аксу не допускается строительство зданий и сооружений различного назначения, построенных: на земельных участках, не отведенных для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, или с отклонением от проектов, а также без получения на это соответствующих разрешений.

3. Застройка и использование земельных участков допускаются в строгом соответствии с целевым назначением, отражаемом в правоудостоверяющих документах на земельные участки.

4. В целях обеспечения нормального отдыха и спокойствия граждан на территории города Аксу запрещается производство строительно-монтажных работ, в том числе: производство земляных работ, работ по устройству фундаментов и каркасов зданий, наружных строительно-монтажных работ, погрузочно-разгрузочных работ, и иных работ, сопровождаемых шумом в ночное время (с 23:00 часов вечера до 6:00 часов утра), за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей, систем и коммуникаций.

5. На территории города Аксу осуществление проектно-изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ, работ по производству строительных материалов, изделий и конструкций допускается только при наличии соответствующей лицензии.

6. Физическим и юридическим лицам на территории города Аксу необходимо:

- 1) осуществлять застройку в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории, культуры и природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, благоустройству земельных участков в соответствии с архитектурно-градостроительной документацией, строительными нормами и правилами, экологическими, санитарными,

противопожарными и иными специальными нормативами и требованиями;

4) выполнять предписания государственных органов и должностных лиц, осуществляющих контроль в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющим контроль в области архитектуры, градостроительства и строительства, в реализации ими своих полномочий;

6) предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации и технического обследования объектов недвижимости, ведение градостроительного государственного кадастра и мониторинга застройки территории города, доступ к принадлежащим данным физическим и юридическим лицам, объектам недвижимости;

7) передавать необходимую проектно-сметную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы, соответствующим государственным органам и организациям в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

8) соблюдать требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды и иные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области охраны, восстановления и сохранения окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с использованием природных ресурсов и воздействием на окружающую среду.

**Сноска Пункт 6 с изменениями, внесенными решениями маслихата города Аксу Павлодарской области от 23.12.2009 N 185/21; 09.06.2010 N 216/26.**

7. Граждане, как потребители результатов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, имеют право:

1) на благоприятную, применительно к данной местности, среду обитания и жизнедеятельности в пределах территории населенного пункта (поселения) в соответствии с государственной градостроительной политикой в части расселения и размещения производительных сил, с градостроительными требованиями к зонированию территорий, нормами экологической и санитарно-гигиенической безопасности и уровнем обеспеченности данной местности инфраструктурой;

2) на отдых, путем выделения (отвода) рекреационных территорий, предназначенных для этих целей и обладающих наиболее благоприятными природно-климатическими условиями и ландшафтом, надлежащими лечебными и санитарно-гигиеническими условиями, условиями для проведения досуга, включая образовательно-просветительские, культурно-массовые, спортивно-оздоровительные и зрелищные мероприятия, возможностью для размещения дачных, садовых и огородных участков.

## Раздел 2. Регулирование застройки территории города Аксу Глава 3. Предоставление прав на земельные участки

8. Юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство объекта недвижимости, но не имеющее на праве собственности (землепользования) соответствующего земельного участка, либо использовать имеющийся в собственности (землепользовании) земельный участок под строительство с изменением целевого назначения, вправе получить (выкупить) право на земельный участок у государства либо изменить целевое назначение в установленном законодательством порядке.

9. Порядок предоставления прав на земельные участки регулируется земельным законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Пункт 9 с изменениями, внесенными решениями маслихата города Аксу Павлодарской области от 29.07.2009 N 134/17; 29.10.2010 N 249/29 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

10. При проведении торгов по продаже прав на земельные участки для застройки, в типовом договоре купли-продажи земельного участка или права аренды земельного участка могут быть предусмотрены следующие условия передачи земельного участка:

- 1) строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);
- 2) соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;
- 3) благоустройство территории общего пользования.

Указанные условия сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

11. Юридические и физические лица обращаются с заявлением на имя акима города Аксу. При этом в заявлении должны быть указаны: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры, местоположение, испрашиваемое право пользования.

12. Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до двух месяцев с момента его поступления, а при предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства рассматривается в трехнедельный срок.

В указанный срок не входит период составления землеустроительного проекта.

13. Заявление направляется в орган по земельным отношениям для

подготовки предложений и проектов постановлений акимата города по предоставлению земельных участков и изменению их целевого назначения.

14. Орган по земельным отношениям по месту нахождения земельного участка определяет с органом архитектуры и градостроительства возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием.

15. **Исключен решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.**

16. С момента поступления заявления, орган по земельным отношениям направляет запрос с копией заявления в Аксуский филиал дочернего государственного предприятия "ПавлодарНПЦзем" о наличии либо отсутствии собственников (землепользователей) на испрашиваемом земельном участке, а также других субъектов земельных правоотношений.

17. Аксуский филиал дочернего государственного предприятия "ПавлодарНПЦзем" в течение семи рабочих дней (для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней) в установленном порядке представляет в орган по земельным отношениям сведения о наличии либо отсутствии собственников (землепользователей) на испрашиваемом земельном участке, а также других субъектов земельных правоотношений (ситуационную схему местоположения испрашиваемого земельного участка).

Передаваемые материалы заверяются подписью первого руководителя Аксуского филиала дочернего государственного предприятия "ПавлодарНПЦзем"

При получении ситуационной схемы местоположения испрашиваемого земельного участка специальной комиссией, созданной акиматом города (далее – специальная комиссия), предварительно производится выбор земельного участка, который оформляется актом выбора земельного участка для строительства о б ъ е к т а .

18. В специальную комиссию входят представители органа земельных отношений, органа архитектуры и градостроительства, уполномоченного органа противопожарной службы, уполномоченного органа управления департамента санитарно-эпидемиологической службы, уполномоченного органа по охране окружающей среды, отдела гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, коммунальных служб водо-, тепло-, и электроснабжения, связи, акимов поселка Аксу, сел и сельских округов и других заинтересованных уполномоченных о р г а н о в .

19. Орган по земельным отношениям вносит заявление с вышеназванными материалами, в том числе акт выбора земельного участка, проекты границ земельного участка на Комиссию.



20. Комиссия, в срок не более пяти рабочих дней, дает заключение о возможности либо невозможности использования испрашиваемого земельного участка, а также по испрашиваемому праву и сроку пользования земельным участком. Комиссия в целях создания условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, целевого использования земель, предотвращения нанесения ущерба земле, с учетом целесообразности, вправе при вынесении заключения по испрашиваемому праву определить право использования земельного участка во временное землепользование на условиях аренды до трех л е т .

21. Орган по земельным отношениям, в срок не более семи рабочих дней, ( для субъектов малого предпринимательства в течение двух рабочих дней), при положительном заключении Комиссии, вручает копии материалов Заявителю для обеспечения подготовки землеустроительного проекта.

22. В случае отрицательного заключения, в срок не более двух дней, орган по земельным отношениям подготавливает проект постановления акимата с мотивированным отказом и представляет его на рассмотрение акиматом города ( копия постановления акимата об отказе в предоставлении права на земельный участок вручается заявителю в семидневный срок после принятия решения).

23. Разработанный в установленном порядке землеустроительный проект Заявитель представляет в орган по земельным отношениям для утверждения и дальнейшего оформления права на земельный участок.

24. Орган по земельным отношениям на основании заключения Комиссии подготавливает проект постановления акимата о предоставлении соответствующего права на землю и вносит его на рассмотрение акиматом г о р о д а .

25. Проект постановления акимата города рассматривается в порядке, установленном регламентом акимата города.

26. Лицо, заинтересованное в изменении целевого назначения земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, постоянного землепользования, праве временного (безвозмездного) возмездного ( долгосрочного, краткосрочного) землепользования, обращается с письменным заявлением (ходатайством) на имя акима города с приложением необходимых д о к у м е н т о в .

27. В ходатайстве об изменении целевого назначения земельного участка указывается: испрашиваемое целевое назначение, соответствующее право на земельный участок, его местоположение и размеры с указанием реквизитов ( а д р е с , т е л е ф о н ) з а я в и т е л я .

28. Ходатайство направляется в орган архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о возможности изменения целевого назначения

земельного участка в соответствии с генеральным планом города Аксу, его территориальным зонированием с учетом существующих градостроительных регламентов.

29. Исключен решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.

30. Орган по земельным отношениям, в срок не более семи рабочих дней, подготавливает заключение и вносит материалы по земельному участку на Комиссию для рассмотрения.

31. Комиссия дает заключение на предмет изменения целевого назначения земельного участка с предоставлением на него соответствующего права или об отказе.

32. Орган по земельным отношениям, при положительном заключении Комиссии, в срок не более пяти рабочих дней, подготавливает проект постановления акимата об изменении целевого назначения земельного участка с предоставлением соответствующего на него права, а в случае отрицательного заключения, готовит проект постановления акимата с мотивированным отказом. Копия постановления акимата об отказе в удовлетворении заявленного ходатайства вручается заявителю в семидневный срок после его принятия.

33. Орган по земельным отношениям, в срок не более трех рабочих дней, вносит проект постановления акимата об изменении целевого назначения земельного участка с предоставлением соответствующего на него права на рассмотрение акиматом города.

34. Орган по земельным отношениям, в срок не более пяти рабочих дней, с момента принятия постановления акимата, заключает договор купли-продажи земельного участка в случае выплаты в доход бюджета суммы, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предусмотренной законодательством Республики Казахстан для изменения целевого назначения, или о предоставлении соответствующего права на земельный участок и вместе с экземпляром постановления акимата вручает его Заявителю и направляет их в Аксуский филиал дочернего государственного предприятия "ПавлодарНПЦзем" для внесения соответствующих изменений в земельно-кадастровое дело.

35. Аксуский филиал дочернего государственного предприятия "ПавлодарНПЦзем" в установленном порядке формирует материалы для земельно-кадастрового дела, готовит идентификационный документ на земельный участок и направляет его в орган по земельным отношениям для подписания вместе с земельно-кадастровым делом.

36. Орган по земельным отношениям, в срок не более двух рабочих дней, регистрирует подписанный идентификационный документ и вручает его Заявителю под роспись в журнале регистрации выдачи документов.

37. В соответствии с земельным законодательством, документами, удостоверяющими право на земельный участок, выдаваемыми органом по управлению земельными отношениями на основании соответствующего постановления акимата, (далее по тексту - правоудостоверяющие документы на земельный участок), являются:

- 1) акт на право частной собственности на земельный участок;
- 2) акт на право постоянного землепользования;
- 3) акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды);
- 4) акт на право временного безвозмездного землепользования.

#### **Глава 4. Градостроительные требования к использованию земельных участков**

38. Основным градостроительным документом, определяющим условия территориального и градостроительного развития, является генеральный план города Аксу. Другие виды градостроительной и проектно-сметной документации разрабатываются в установленном порядке на основе генерального плана.

Утвержденная градостроительная и проектно-сметная документация обязательна для всех субъектов градостроительной деятельности. Внесение изменений в градостроительную документацию допускается только с разрешения утверждавшего ее органа.

39. Градостроительные требования к использованию земельных участков при их предоставлении для строительства устанавливаются на основании утвержденной градостроительной и проектно-сметной документации (проектов планировки и застройки, градостроительного зонирования, а также настоящих Правил).

40. Использование земельных участков физическими или юридическими лицами на территории города Аксу для застройки (включая прокладку коммуникаций, инженерную подготовку территории, другие виды обустройства участка) может осуществляться только в соответствии с настоящими Правилами.

41. При делении земельных участков или изменении их границ и параметров должны соблюдаться красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов. В случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

#### **Глава 5. Застройка жилых территорий**

42. В структурно-планировочном отношении жилые территории города Аксу представлены в виде групп жилых зданий, жилых кварталов, микрорайонов, жилых районов и сложившихся жилых образований, сформированных поселков.

43. Новое жилищное строительство должно предусматривать формирование жилой среды в виде градостроительных комплексов, обеспечивающих комфортные условия проживания, гарантированный минимум социальных услуг населению и уровень инженерного обеспечения, экономически обоснованный для того или иного типа застройки.

44. При проектировании жилых территорий и размещении жилых домов необходимо предусматривать возможность последующего образования кондоминиумов собственников жилых и нежилых помещений, жилых многоквартирных домов с целью содержания и обслуживания домов и земельных участков, на которых они располагаются.

45. Расчет потребных площадей по обустройству элементов дворового пространства выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием и действующими нормативами.

## **Глава 6. Застройка территорий, переданных в административное подчинение города Аксу**

46. Земли населенных пунктов, административного подчинения города Аксу, используются на основе генерального плана города Аксу, проектов планировки и застройки, земельно-хозяйственного устройства территорий, схем зонирования земель и иной градостроительной документации с учетом развития города Аксу.

## **Раздел 3. Проектирование Глава 7. Предпроектные процедуры**

47. На основании заявления заказчика местный исполнительный орган, в срок, не превышающий 8 рабочих дней выдает архитектурно-планировочное задание и технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) постановление акимата города о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование участка) для нового строительства или постановление акимата города о разрешении на изменение существующих объектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования);
- 2) утвержденное задание на проектирование.

**Сноска. Пункт 47 в редакции решения маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.**

48. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в

течении 5 рабочих дней с момента получения запроса направляют в местный исполнительный орган технические условия с указанием параметров и места присоединения либо обоснованный отказ в выдаче.

**Сноска. Пункт 48 в редакции решения маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.**

49. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических 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.

50. Срок действия архитектурно-планировочного задания составляет один год. Его продление производится на условиях выдачи нового архитектурно-планировочного задания.

**51. Исключен решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 29.07.2009 N 134/17.**

## **Глава 8. Проектирование объектов строительства и реконструкции на территории города Аксу**

52. Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на право осуществления данного вида работ.

53. Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и рекомендациям архитектурно-планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно-планировочного задания застройщик (заказчик) обязан согласовать их с органом архитектуры и градостроительства до предоставления проекта на экспертизу и окончательное **с о г л а с о в а н и е**.

54. В целях создания, сохранения и воспроизводства городского зеленого фонда, при проектировании и строительстве объектов необходимо предусматривать озеленение территории не менее 20 % от площади земельного участка, предоставленного под строительство объекта.

55. Экспертиза проектов по объектам, возводимым застройщиком (заказчиком) за счет собственных средств осуществляется аттестованными физическими лицами (экспертами) или аккредитованными юридическими

лицами (экспертными центрами), имеющими лицензию на право осуществления соответствующих видов экспертных работ, не относящихся к исключительной компетенции государственной экспертизы.

56. Разработанные проекты по объектам, возводимым за счет государственных инвестиций или с их участием, а также по потенциально опасным и технически сложным объектам подлежат государственной экспертизе.

57. Утвержденный в установленном порядке проект (эскизный проект), согласованный с органом архитектуры и градостроительства, и с уполномоченным органом в области охраны окружающей среды, а также положительное заключение экспертизы являются основанием для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ.

**Сноска. Пункт 57 с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.**

58. Для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) по конкретному объекту (комплексу) на предназначенном для его возведения земельном участке (строительной площадке, территории, трассе), Заявителю необходимо обратиться в управление государственного архитектурно-строительного контроля по Павлодарской области, в функции которого входит осуществление государственного архитектурно-строительного контроля.

59. В случае отклонения проекта от строительных норм, требований и рекомендаций архитектурно-планировочного задания, проект возвращается с замечаниями на доработку. Повторное рассмотрение проекта производится в установленном порядке.

## **Глава 9. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки**

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

61. 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 и градостроительства.

62. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном порядке согласно

архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и правилам.

63. Размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливаются в соответствии с законодательством Республики К а з а х с т а н .

64. 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.

65. Качество проекта для строительства индивидуального жилого дома, вплоть до сдачи объекта в эксплуатацию заказчиком, обеспечивается разработчиком (автором) проекта и согласующей организацией в части, е ю с о г л а с о в а н н о й .

Сноска Пункт 65 в редакции решения маслихата города Аксу Павлодарской области от 23.12.2009 N 185/21.

## **Глава 10. Строительство индивидуального жилого дома**

66. Действия застройщика (заказчика) в процессе строительства индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности :

1) застройщик (заказчик) обращается на имя акима города с заявлением о предоставлении земельного участка (приобретает земельный участок у частного физического или юридического лица путем совершения гражданско-правовых сделок) ;

2) после получения положительного решения акимата (покупки земельного участка), а также получения разрешения на проектирование и строительство индивидуального жилого дома застройщик (заказчик) осуществляет разработку проекта и его согласование с органом архитектуры и градостроительства;

3) застройщик (заказчик) заказывает выполнение необходимых топогеодезических работ ;

4) выполняет строительно-монтажные и благоустроительные работы в полном объеме ;

5) заказывает исполнительную съемку;

6) сдает завершенный строительством объект в эксплуатацию.

67. Застройщики (заказчики) вправе начать строительство индивидуального жилья только после завершения строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур .

68. Строительство инженерной и транспортной инфраструктур может осуществляться за счет средств заказчиков на добровольной основе, при этом

проект строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур, осуществляемого за счет средств заказчиков, должен быть согласован с органом архитектуры и градостроительства.

69. Инженерное оборудование должно предполагать как подключение к централизованным городским системам, так и устройство локальных и квартальных автономных сооружений.

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

71. Высота ограждения территории застройки, архитектурные решения и материал конструкций ограждения подлежат согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

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

Сноска Пункт 72 с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 23.12.2009 N 185/21.

## **Глава 11. Приемка законченного строительством индивидуального жилого дома**

73. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительного-монтажных работ, благоустройства и ограждения земельного участка согласно проекту принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией.

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

74. До оформления акта приемки в эксплуатацию орган архитектуры и градостроительства знакомится с наличием разрешительных документов, исполнительной съемкой объекта в натуре и градостроительным заключением по индивидуальному жилому строительству.

75. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актом приемочной



к о м и с с и и .

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

## **Глава 12. Эксплуатация индивидуального жилого дома и использование усадебного участка**

77. Эксплуатация 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 (где это требуется) возлагается на собственника индивидуального жилого дома. На собственника возлагается также обеспечение использования усадебного участка по целевому назначению с соблюдением санитарно-экологических норм.

## **Глава 13. Проектирование инженерных сетей и сооружений на территории города Аксу**

78. Проектирование разводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих функционирование объектов, а также сетей внутри зданий и сооружений, независимо от протяженности, осуществляется по заказу застройщиков (заказчиков) в соответствии с техническими условиями инженерных служб города и архитектурно-планировочным заданием, выданным органом архитектуры и градостроительства.

При этом, вводы инженерных коммуникаций электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения в каждую квартиру необходимо предусматривать в местах общего пользования жилого дома для обеспечения беспрепятственного доступа инженерных служб города к запорной арматуре и приборам учета.

79. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

80. Проекты инженерных сетей на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и откорректированной топогеодезической основе в масштабе 1:500. Разработанные проекты инженерных сетей и сооружений подлежат обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) согласовываются в установленном порядке с уполномоченным органом, осуществляющим государственную экспертизу.

81. Разрешение на производство работ на строительство инженерных сетей и сооружений выдается управлением государственного архитектурно-строительного контроля по Павлодарской области, на основании

проекта, согласованного в установленном порядке и утвержденного органом архитектуры и градостроительства.

82. По завершению строительства инженерных сетей и сооружений до их засыпки грунтом, застройщик (заказчик) или строительная организация обязаны обеспечить исполнительную геодезическую съемку в масштабе 1:500 вновь построенного участка инженерных сетей силами организации, имеющей лицензию на право проведения соответствующих работ, с последующей регистрацией в органе архитектуры и градостроительства.

83. Приемка в эксплуатацию инженерных сетей осуществляется по завершению их строительства или реконструкции в установленном порядке приемочной комиссией.

84. Вновь построенные инженерные сети и сооружения регистрируются в органе архитектуры и градостроительства и вносятся в городской градостроительный кадастр.

#### **Глава 14. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений**

85. При реконструкции (перепланировке, переоборудования) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) в установленном порядке обращается на имя акима города для предоставления дополнительного земельного участка или изменения целевого назначения участка, принадлежащего ему на праве собственности (землепользования), и в случае положительного решения акимата получает соответствующие правоудостоверяющие документы.

86. Лица, имеющие постановление акимата города на изменение существующего объекта, обращаются с заявлением в отдел архитектуры и градостроительства для получения архитектурно-планировочного задания и, в случае необходимости, технических условий.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) постановление акимата города о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование имеющегося участка) или постановление акимата города о разрешении на изменение существующих объектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования);
- 2) утвержденное задание на проектирование.

**Сноска. Пункт 86 в редакции решения маслихата города Аксу Павлодарской области от 09.06.2010 N 216/26.**

К заявлению прилагаются нотариально засвидетельствованная копия документа, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемое помещение либо письменное согласие собственника (сособственников) помещений или иных частей здания на их изменение.

87. Разработанная по архитектурно-планировочному заданию и действующим нормативам проектная документация с заключением экспертизы по проекту, подлежит согласованию органом архитектуры и градостроительства, с учетом рекомендации Совета. Внесение на рассмотрение Совета вопросов строительства обеспечивается органом архитектуры и градостроительства.

88. На основании согласованной органом архитектуры и градостроительства проектной документации и утверждения основных параметров реконструкции (переоборудования, перепланировки), заказчик (застройщик) в установленном законодательством порядке получает разрешение на производство строительно-монтажных работ.

89. По завершению реконструкции (переоборудования, перепланировки) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах объект подлежит принятию в эксплуатацию государственной приемочной или приемочной комиссией в установленном порядке.

90. Не допускаются пристройки входных групп с витринами к объектам субъектов предпринимательства на землях общего пользования и общей долевой собственности кондоминиумов за пределами красных линий и в зоне отчуждения инженерных сетей.

## **Глава 15. Содержание фасадов зданий и сооружений**

91. Руководители предприятий и организаций, в ведении которых находятся здания и сооружения, собственники зданий и сооружений должны обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов указанных объектов и их отдельных элементов (балконы, лоджии, водосточные трубы и другое), а также поддерживать в чистоте и исправном состоянии расположенные на фасадах информационные таблички, памятные доски.

92. Не допускается самовольное переоборудование фасадов зданий и конструктивных элементов без согласования с органом архитектуры и градостроительства.

93. Собственники и юридические лица, имеющие здания, строения и сооружения на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должны проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках в соответствии с градостроительной и проектной документацией,

градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормами, в том числе по проведению ремонта и реставрации фасадов принадлежащих им зданий и сооружений за счет собственных или привлеченных средств.

## **Глава 16. Требования по содержанию строительных площадок и по транспортировке грузов**

94. Строительная площадка находится в ведении застройщика с момента выдачи разрешения на производство строительных работ.

Границы строительной площадки определяются строительным генеральным планом, разработанным в соответствии с действующими нормами и правилами, согласованным со всеми заинтересованными органами и службами и утвержденным застройщиком (заказчиком).

95. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственным стандартам и нормативам, а также требованиям нормативных правовых актов, регулирующих благоустройство на территории г о р о д а А к с у .

96. На период строительства объектов, в целях обеспечения безопасности, жизнедеятельности, исключения отрицательного влияния на благоустройство города, недопущения выноса загрязнений, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия стройки, по периметру строительных площадок устанавливается ограждение.

Кроме того, в целях исключения загрязнения атмосферного воздуха взвешенными веществами (пылью) выполняются природоохранные мероприятия в виде укрытия строящегося объекта пылезащитным экраном.

97. В целях обеспечения безопасности движения при транспортировке строительных материалов и строительного мусора грузовая часть транспортного средства должна быть накрыта соответствующим специальным материалом, позволяющим исключить случаи загрязнения проезжей части и возникновения аварийной ситуации.

## **Глава 17. Паспорт строительства**

98. Информация о заказчиках, подрядчиках (в случае строительства объекта подрядным способом), авторах проекта, лицах, осуществляющих авторский надзор и технологическое сопровождение процесса строительства, сведения о производимых строительномонтажных работах, результатах авторского надзора,

технологического сопровождения, соответствии производимых строительного-монтажных работ требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственным стандартам и нормативам, на строительных объектах производственного, коммунального, жилищного (три и более этажей) назначения , отражаются в Паспортах строительства.

99. Форма Паспорта строительства в обязательном порядке до начала строительства предоставляется в орган архитектуры и градостроительства для согласования.

## **Глава 18. Приемка в эксплуатацию объектов завершенного строительства**

100. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

101. Приемка в эксплуатацию объектов производится государственной приемочной или приемочной комиссией при полной готовности объекта.

102. Персональный состав государственных приемочных комиссий утверждается в порядке, установленном законодательством Республики К а з а х с т а н .

103. В случаях, когда приемка построенных объектов должна осуществляться государственной приемочной комиссией, заказчиком назначается рабочая к о м и с с и я .

104. Полномочия и обязательный состав рабочих комиссий определяется законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности .

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

106. Утвержденный в установленном порядке акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации прав на н е д в и ж и м о е и м у щ е с т в о .

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

## **Глава 19. Размещение сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств, принадлежащих физическим и юридическим лицам**

108. Проектирование и строительство на территории города Аксу автопаркингов, гаражей и автостоянок осуществляется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительными регламентами и настоящими Правилами с соблюдением строительных норм и правил, экологических, санитарных и противопожарных требований.

Запрещается незаконное строительство гаражей, автостоянок.

**Сноска. Пункт 108 с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 29.07.2009 N 134/17.**

109. Право на установку временных металлических гаражей по месту жительства имеют только инвалиды и участники Великой Отечественной войны, а также инвалиды, имеющие справку (заключение) медико-социальной экспертизы (МСЭ) о необходимости выделения транспортного средства, при условии самостоятельного вождения и получения транспортного средства через органы социальной защиты.

110. Выбор земельных участков для проектирования гаражей осуществляется в установленном законодательством порядке в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и градостроительными регламентами.

111. Стационарные автозаправочные станции (АЗС) и станции технического обслуживания (СТО) должны располагаться на специально отведенных площадках на общегородских магистралях с организацией удобных транспортных подъездов и в соответствии с утвержденными нормативами. Не допускается строительство АЗС и СТО на центральных общегородских магистралях, вблизи объектов массового посещения населения, рек и водоемов.

112. Допускается объединение на одной площадке СТО, АЗС, пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания, согласно нормативам.

113. Размещение АЗС и СТО должно осуществляться в соответствии с утвержденной схемой их дислокации.

Строительство контейнерных автозаправочных станций запрещается.

## **Глава 20. Размещение торговых киосков и павильонов на территории города Аксу**

114. В целях сохранения и формирования выразительного архитектурного облика города и содержания улиц в надлежащем эстетическом и санитарном

виде, установка торговых киосков и павильонов на территории города не допускается, за исключением павильонов и киосков по продаже газет и цветов, для торговли овощами и молочными продуктами, при обязательном согласовании эскизного проекта с органом архитектуры и градостроительства.

Сноска. Пункт 114 с изменениями, внесенными решением маслихата города Аксу Павлодарской области от 29.07.2009 N 134/17.

## **Глава 21. Ответственность за нарушение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности**

115. Физические и юридические лица несут ответственность за нарушение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан.

## **Глава 22. Заключительные положения**

116. Какие-либо изменения, дополнения, поправки, уточнения в настоящие Правила застройки вносятся по представлению акимата города с утверждением сессией Аксуского городского маслихата.