

О Правилах застройки территории города Уральска

Утративший силу

Решение Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 30 октября 2007 года N 3-7. Зарегистрировано Управлением юстиции города Уральска Западно-Казахстанской области 16 ноября 2007 года N 7-1-76. Утратило силу решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 5 июля 2013 года № 15-5

Сноска. Утратило силу решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 05.07.2013 года № 15-5

В соответствии с подпунктом 15 пункта 1 статьи 6 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" и подпункта 4 пункта 1-1 статьи 22 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" Уральский городской маслихат **РЕШИЛ:**

Сноска. Преамбула с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

1. Утвердить прилагаемые "Правила застройки территории города Уральска".
2. Данное решение вводится в действие со дня его официального опубликования.

Сноска. Пункт 2 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 23.12.2008 N 13-16.

Председатель 3-ей очередной сессии

Уральского городского маслихата

Секретарь Уральского городского маслихата

У т в е р ж д е н ы

р е ш е н и е м

г о р о д с к о г о

о т 30 о к т я б р я 2007 г о д а N 3-7

У р а л ь с к о г о

м а с л и х а т а

ПРАВИЛА

застройки территории города Уральска

Сноска. В тексте Правил слова "запрещено", "запрещается" заменены соответственно словами "не допускается", в соответствии с Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

Настоящие "Правила застройки территории города Уральска" (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", 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 города Уральска.

1. Общие положения

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) архитектурная деятельность (далее - архитектура) - деятельность по созданию объектов архитектуры, включающая творческий процесс создания внешнего и внутреннего облика объекта, пространственной, композиционной, объемно-планировочной и функциональной организации, зафиксированной в архитектурной части проектной документации для строительства (реконструкции, реставрации), ведение авторского надзора при реализации проекта;

2) архитектурные объекты - здание, сооружение, монумент, комплекс зданий и сооружений, их экстерьеры и (или) интерьеры, элементы благоустройства, ландшафтного или садово-паркового искусства, созданные на основе архитектурных или градостроительных проектов, в разработке которых необходимо участие архитектора;

3) генеральный план города - градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию их территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

4) 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 ;

5) градостроительная деятельность (далее - градостроительство) - деятельность в градостроительном планировании организации и развития территорий и населенных пунктов, определении видов градостроительного использования территорий, комплексном проектировании городских и сельских населенных пунктов, включающая творческий процесс формирования градостроительного пространства, создания градостроительного проекта, координацию всех смежных разделов градостроительной документации;

6) заказчик - юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда на строительство и осуществляющее свои обязанности в соответствии с гражданским законодательством; заказчиком может быть застройщик или иное лицо, уполномоченное застройщиком, при этом застройщик может передать уполномоченному лицу свои функции во взаимоотношениях с органами государственного контроля и иными государственными органами;

7) 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;

8) подрядчик - юридическое или физическое лицо, которое выполняет работы по договору с заказчиком;

9) самовольное 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);

10) селитебная территория - часть территории населенного пункта, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно- деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего специальных санитарно-защитных зон;

11) строительная деятельность (далее - 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 по утилизации объектов, выработавших свой ресурс;

12) субъекты архитектурной деятельности - государственные органы, физические и юридические лица, участвующие в формировании и развитии среды обитания и жизнедеятельности человека на территории города Уральска.

2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

2. Самовольное строительство объектов различного назначения на территории города Уральска не допускается.

3. Застройка и использование земельных участков осуществляются строго по целевому назначению, определенному акиматом города и градостроительным регламентом.

4. Граждане и юридические лица: выполняют застройку в соответствии с настоящими Правилами; не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории и культуры, памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, 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;

проводят 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;

выполняют предписания и реагируют на уведомления государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;

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

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

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

3. раздел исключен - Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 31-12.

4. Основные положения правил застройки территории города Уральска

9. Комплексное развитие территории города Уральска - основная задача субъектов архитектурно-градостроительной деятельности по созданию полноценной среды обитания человека и предполагает своевременную реализацию положений генерального плана на должном уровне и в установленные расчетные сроки.

10. Комплексное развитие территорий города Уральска осуществляется по отдельным его планировочным жилым и промышленным районам, для чего разрабатываются в развитие основных положений генерального плана города Уральска проекты детальной планировки жилых и промышленных районов и промзлов.

11. Комплексное развитие территорий предусматривает:

- 1) наличие планировочной документации, являющейся основой планового освоения данной территории;
- 2) очередности застройки территории;
- 3) своевременности обеспечения ее инженерными коммуникациями;
- 4) развитие сетей торгово-бытового обслуживания;
- 5) для жилых районов - своевременного строительства объектов народного образования и здравоохранения;
- 6) строительство транспортных коммуникаций и развитие сети движения общественного транспорта;
- 7) организация нормативных рекреационных зон и спортивных объектов общего пользования;
- 8) организация санитарной очистки территории;
- 9) организация планомерного улучшения экологической обстановки и принятие мер по ликвидации источников загрязнения окружающей среды.

12. Выборочное строительство объектов на территории города Уральска не допускается, за исключением особых случаев, когда это строительство вызвано или направлено на улучшение комфортности условий проживания или

производственной деятельности городского населения в конкретном сложившемся (застроенном) районе города.

5. Размещение строительства на территории города Уральска

13. Жилищное строительство на территории города Уральска осуществляется в соответствии с проектами застройки кварталов, микрорайонов и только на территориях, на которые в развитии генерального плана города Уральска имеются разработанные проекты детальной планировки.

Жилищное строительство в качестве градостроительных объектов разделяется:

- 1) застройка многоквартирными жилыми домами (многоэтажное, высотой 3 и более этажей, строительство жилья);
- 2) малоэтажное жилищное строительство:
 - застройка домами усадебного типа (в 1-3 этажа);
 - малоэтажная высокоплотная застройка в 2-3 этажа домами блокированного типа.

Жилищное строительство разделяется также по видам инвестирования:

- 1) строительство жилья для социально-защищаемых слоев населения (для малообеспеченных) - за счет бюджетных ассигнований;
- 2) коммерческое строительство жилья;
- 3) индивидуальное строительство жилья - за счет собственных средств физических лиц.

14. Новое жилищное малоэтажное и индивидуальное строительство жилья допускается только на территориях, определенных генеральным планом города Уральска и населенных пунктов, входящих в черту города Уральска.

Индивидуальные застройщики жилых домов в исторически сложившихся кварталах города могут оформить разрешение на строительство нового жилого дома только в случае его возведения, взамен пришедшего в ветхое состояние (аварийное состояние).

Сноска. Пункт 14 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

15. Площадки под строительство жилья для социально-защищаемых слоев населения отводятся с учетом ограниченности свободных городских территорий, обеспеченных инженерными сетями в Северо-Восточном и в Зачаганском поселковом округе города.

Сноска. Пункт 15 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

16. Для многоэтажного жилья, возводимого коммерческими застройщиками, площадки отводятся в исторически сложившейся части города - на территориях коренной реконструкции застройки - в целях завершения формирования городских ансамблей по ранее разработанным ПДП.

17. При наличии свободных землепользований и с учетом затрат средств из государственного бюджета на приобретение жилья гражданам, вернувшимся на историческую Родину (оралманов) по квоте управления миграции и демографии по Западно-Казахстанской области, настоящими Правилами устанавливается предоставление земельных участков им в пользование вне очереди с последующим переоформлением в собственность после получения ими гражданства Республики Казахстан.

Отдел архитектуры и градостроительства города обязан предоставлять информацию о наличии земельных участков под застройку индивидуальным жильем всем потенциальным застройщикам.

Переоборудование и перепланировка жилых помещений в жилом доме допускается на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Не допускается в зонах многоквартирных жилых домов и домов блокированного типа размещение отдельно стоящих гаражей боксового типа.

При наличии свободных землепользований допускается оформление разрешений на установку временных гаражей сроком не более чем на 10 лет.

При проектировании новых домов в указанных зонах рекомендуется предусматривать строительство гаражей в подвальных и цокольных этажах жилых зданий с количеством мест из расчета - 1 машино-место на 1 квартиру.

На территории жилых кварталов, микрорайонов, жилых районов, на обочинах дорог (улиц, проездов) не допускается размещение рынков любых типов и категорий.

Сноска. Пункт 17 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

6. Промышленное строительство

18. Для строительства производственно-складских и промышленных предприятий площадки отводятся в Западном (Зачаганском) и в Северо-Восточном (Желаевском) промрайонах города. Для возведения небольших производств (мини-хлебопекарни, коммерческие колбасные цеха и др.), монтируемых комплектно в мобильных (в вагончиках) либо металлоборных конструкциях (модуль-корпусах) площадки могут быть выделены в городской среде в исторически сложившихся городских промрайонах (восточный район

Мясокомбината, Северный - район завода "Омега", район кирпичных заводов УПОСМ в п. Зачаганске и др.) и только на ограниченный срок - не более 10 лет.

Не допускается строительство автозаправочных станции, котельных, топочных для отопления производственных зданий, при вводе в эксплуатацию которых фоновое загрязнение атмосферы воздуха г. Уральска превышает предельно-допустимые значения.

19. Расширение площадок существующих предприятий в исторически сложившихся промрайонах города и в зонах селитебной застройки, в том числе сохраняемых по генеральному плану города Уральска, не допускается. Развитие мощностей существующих предприятий следует предусматривать за счет строительства новых производственных площадей в Западном (Зачаганском) либо в Северо-Восточном (Желаевском) промрайонах города с перспективой поэтапной передислокации всего предприятия, либо за счет совершенствования технологических процессов и модернизации оборудования.

Не допускается какое-либо строительство объектов в полосе отвода железной дороги, не связанное с вопросами обеспечения работы путевого хозяйства и обеспечения безопасности движения поездов.

7. Размещение объектов общественного назначения

20. Для строительства нежилых зданий общественного назначения (административные здания, офисы, банки, ПЛК проектных организаций, торгово-бытовые здания в 2 этажа и более) площадки отводятся на главных городских магистралях с предъявлением повышенных требований к застройщику в части качества архитектурных решений по его объекту.

21. Размещение строительства новых объектов в режимной (охранной) зоне исторического ядра города может быть разрешено только в исключительном случае и в соответствии с нормами Закона Республики Казахстан "Об охране и использовании историко-культурного наследия" и Правилами охраны памятников истории культуры и архитектуры города Уральска.

22. Установка временных торговых точек, размещение рекламно несущих конструкций на территории города Уральска осуществляется только по согласованным и утвержденным акимом города Уральска схемам их д и с л о к а ц и и .

23. Заявки юридических и физических лиц на выделение землепользования, прирезку к имеющемуся землепользованию, а также на выдачу разрешений, на реконструкцию или расширение имеющихся зданий, в целях размещения объектов предпринимательской деятельности оформляются заявителем в соответствии с Правилами прохождения разрешительных процедур на

строительство новых и изменение существующих объектов, утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан.

При застройке новых территорий города Уральска автопарковки предусматриваются только за счет запрашиваемой территории. В сложившейся застройке города при строительстве или реконструкции объектов общественного значения разрешается их проектирование за счет территорий общего пользования, без предоставления гражданам и юридическим лицам во временное землепользование земельного участка с учетом согласования заинтересованных с л у ж б г о р о д а .

При обследовании площадок для подготовки акта выбора устанавливается наличие зеленых насаждений: газоны, наличие посадок декоративных кустарников и деревьев, их породоориентировочный возраст, состояние, количество. Указанные данные заносятся в акт выбора площадки и устанавливаются рекомендации по их сохранности либо замене на смежных т е р р и т о р и я х .

Обеспечение сохранности, условия ухода за сохраняемыми либо замещающими посадками возлагаются на застройщика, для которого выделяется з е м е л ь н ы й у ч а с т о к .

Указанные рекомендации заносятся так же в архитектурно-планировочное задание для контроля исполнения при приемке объекта в эксплуатацию.

Сноска. Пункт 23 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

24. Отсутствие необходимых сведений в заявке (и приложениях к ней) установленных правилами прохождения разрешительных процедур может служить основанием для отказа в ее рассмотрении в установленный законом срок .

При проектировании объектов общественно-деловой застройки следует предусматривать в цокольных и подвальных этажах размещение автостоянок служебного и личного транспорта работающего в здании персонала, а также автостоянок при здании для парковки транспорта обслуживаемого населения.

При проектировании новых объектов или изменении существующих на основных градостроительных узлах и магистралях городского и районного значения застройщику в состав проектных материалов необходимо включать демонстрационные материалы в виде макетов.

8. раздел исключен - Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

9. Предоставление земельных участков под застройку

34. Отвод площадок под застройку объектами может быть предоставлен в постоянное пользование или частную собственность, а также передаваться на праве временного возмездного землепользования:
краткосрочно – сроком до 5 лет;
долгосрочно – сроком от 5 до 49 лет.

Сноска. Пункт 34 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

35. Свободные от застройки площадки, предназначенные по генеральному плану города Уральска и других населенных пунктов под застройку различными объектами, являются градостроительными ресурсами, и право землепользования ими предоставляется застройщикам за соответствующую оплату. Порядок и размеры оплаты устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

36. Предоставление земельных участков и право пользования ими оформляется следующими документами:

1) актом выбора площадки;
2) предоставлением в постоянное пользование или частную собственность с оформлением и выдачей землепользователю соответствующего решения акимата города и государственного акта на право пользования землей для строительства и эксплуатации объектов с указанием целевого назначения землепользования, либо постановления акимата и договора аренды;

3) акт выбора земельного участка - документ, составляемый комиссионно и удостоверяющий соответствие выбранного земельного участка техническим (нормативным) параметрам для строительства конкретного объекта по следующим условиям:

- размер земельного участка должен соответствовать нормам СНИП; СН; СанПИН;

- место в системе городской застройки - район города и соответствие его генплану города и ПДП жилого либо промышленного района;

- возможность подключения будущего объекта к городским инженерным коммуникациям, либо необходимость строительства новых головных сооружений в комплексе с проектируемым объектом;

- обоснованность размещения будущего объекта по архитектурно-градостроительным требованиям и соответствие санитарным, экологическим, пожарно-техническим и другим нормативным актам;

- учет других условий - необходимость сноса или переноса жилых и нежилых строений, зеленых насаждений, инженерных и транспортных коммуникаций;

4) рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка производит комиссия, созданная местным исполнительным органом города Уральска;

5) акт выбора земельного участка, подписанный (согласованный)

полномочными представителями заинтересованных организаций, является основополагающим документом для принятия акиматом постановления о наделении заявителя правами землепользования в соответствии с заявленным целевым назначением земельного участка, но не дает прав заявителю осваивать данный участок и производить на нем какие-либо работы;

б) наделение правами землепользования заявителя оформляется:

- постановлением акимата о предоставлении застройщику земельного участка с правом выкупа либо в аренду с указанием его целевого назначения;

- государственным актом на право пользования землей либо в собственность, выдаваемого заявителю отделом сельского хозяйства и земельных отношений

п р и а к и м а т е г о р о д а .

Сноска. Пункт 36 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

37. Акт выбора земельного участка не требуется для оформления постановлений акимата о выделении земельных участков в пожизненное наследуемое владение для строительства и обслуживания индивидуальных жилых домов при полном соответствии заявленного землепользования с утвержденными проектами детальной планировки кварталов застройки индивидуального жилья на свободных городских и поселковых территориях, либо планами земельно-хозяйственного устройства данного района города или п о с е л к а .

При получении указанных документов заявитель обязан обратиться в уполномоченный орган для регистрации приобретенного права владения либо пользования землей в качестве налогооблагаемого объекта недвижимости.

При этом владельцу оформляется и выдается новый госакт на право владения либо пользования землей с изъятием прежнего госакта.

Сноска. Пункт 37 с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

38. Нормы отводимых под застройку землепользований:

1) Для строительства многоэтажных жилых домов и других объектов гражданского назначения, образования, здравоохранения, торгово-бытового обслуживания, административные здания, банки, почты и др. Отвод земельных участков по размерам должен соответствовать нормам, установленным соответствующими СНиП на проектирование и строительство заявленного объекта установленный мощности;

2) Для строительства производственных (промышленных) объектов окончательный размер отводимого земельного участка застройщику устанавливается в соответствии с утвержденным проектом либо его технико-экономическим обоснованием (расчетом). На период проектирования

либо составления ТЭО, участок оформляется в аренду;

3) Предельные нормы отводимых земельных участков для индивидуального строительства жилых домов в городе Уральске устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Предоставление земельного участка сверх установленного размера, осуществляется за соответствующую плату.

Минимальный размер участка индивидуального домовладения настоящими Правилами устанавливается в размере 300 кв. м. Не допускается деление участков индивидуальной застройки, находящихся в общем пользовании, между двумя и более домовладельцами, если при этом индивидуальные землепользования могут оказаться менее установленной "Правилами застройки территории города Уральска" минимальной нормы.

Порядок купли-продажи гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан права пользования либо права аренды земельных участков, а также базовые ставки стоимости приобретаемого права устанавливаются Правительством Республики Казахстан.

10. Порядок застройки территории города Уральска

39. Порядок застройки является обязательным для исполнения всеми физическими и юридическими лицами, осуществляющими архитектурно-градостроительную деятельность на территории города Уральска, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

40. Порядок применяется с учетом действующих на территории Республики Казахстан нормативов и правил по проектированию и строительству.

41. На территории города Уральска все виды строительных работ осуществляются в установленном порядке при наличии разрешительных документов, выдаваемых гражданам и юридическим лицам местным исполнительным органом.

42. Разрешительными документами, предоставляющими заявителю право на реализацию его замысла по строительству нового или изменению существующего объекта, являются:

 постановление акимата города Уральска о предоставлении на подведомственной территории земельного участка (территории, трассы) под строительство заявленного объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования;

 разрешение акимата города Уральска на проведение запрашиваемых изменений существующего объекта (отдельных частей объекта).

Сноска. Пункт 42 в редакции Решения Уральского городского маслихата

43. В письменном заявлении лица, имеющего намерение осуществить новое строительство либо изменение существующего объекта, соответственно у к а з ы в а ю т с я :

1) фамилия, имя, отчество, адрес и телефон заявителя, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо индивидуальный идентификационный номер (ИИН) с предоставлением копии подтверждающих документов - для ф и з и ч е с к и х л и ц ;

2) наименование организации, его государственный регистрационный номер, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо бизнес идентификационный номер (БИН) с предоставлением копии подтверждающих документов – для юридических лиц ;

3) назначение и основные параметры намечаемого к строительству объекта (расчетная мощность, общая площадь, этажность, вместимость, пропускная способность и тому подобное) ;

4) обоснование места предполагаемого (желаемого) размещения участка н о в о г о с т р о и т е л ь с т в а ;

5) адрес (местонахождение) существующего объекта (помещения, части здания или сооружения), подлежащего изменению, цель изменения и основные параметры намечаемого изменения.

Для получения разрешения на изменение существующих объектов к заявлению прилагаются копии документов, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемый объект, с предоставлением подлинников для установления государственным органом, рассматривающим заявление, п о д л и н н о с т и д о к у м е н т о в .

Если объект строительства размещается непосредственно по границе земельного участка, с учетом строительных норм и правил, то заявитель предоставляет письменное согласие смежного с ним землепользователя.

Сноска. Пункт 43 с изменениями, внесенными Решениями Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9, от 14.09.2010 N 13-12.

44. В случаях, если заявитель указывает конкретное место и размеры (границы) запрашиваемого земельного участка, то местные органы (службы) архитектуры и градостроительства вправе запросить у него упрощенные предпроектные материалы (эскизы), обосновывающие пожелание по местоположению участка и основных параметров объекта, намеченного к строительству, выполненного физическим или юридическим лицом, отвечающему требованию, указанному в пункте 51 настоящих Правил.

Сноска. Пункт 44 с изменениями, внесенными Решениями Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

45. По поступившему заявлению акимат города Уральска поручает соответствующему местному органу (службе) архитектуры и градостроительства выбор земельного участка (территории, трассы) для размещения объекта нового строительства, подготовку предложений по размерам и границам земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительными и землеустроительными регламентами.

Сноска. Пункт 45 с изменениями, внесенными Решениями Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

46. Сроки рассмотрения заявлений о предоставлении земельного участка под строительство заявленного объекта, а также дачи мотивированного отказа определяются Земельным кодексом.

Разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования, рассматривается в течение 10 календарных дней для субъектов малого предпринимательства и 30 календарных дней для остальных юридических и физических лиц с момента подачи заявления.

Сноска. Пункт 46 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

47. В случаях невозможности положительного решения о выдаче разрешения на использование под строительство участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или землепользования, местные исполнительные органы обязаны в течение 10 календарных дней с момента обращения ответить заявителю (заказчику) мотивированным отказом с указанием норм (положений, условий, ограничений, сервитутов) законодательства, в противоречие с которыми вступает его намерение осуществить данное строительство.

Представление заявителем в местный исполнительный орган недостаточных, недостоверных либо не соответствующих законодательству или государственным нормативам заявочных документов является основанием для отказа в выдаче разрешительных документов.

Сноска. Пункт 47 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

47-1. По письменному заявлению заинтересованного физического или юридического лица (заявителя), имеющего намерение осуществить новое строительство либо произвести изменение существующего объекта, акиматом города Уральска в пределах его полномочий, установленных законодательными актами, принимается соответствующее решение: о предоставлении заявителю земельного участка (прирезке к имеющемуся

дополнительного участка) под строительство запрашиваемого (планируемого) объекта;

о выдаче разрешения на использование участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования, под строительство запрашиваемого (планируемого) объекта;

о выдаче разрешения на изменение существующих (эксплуатируемых) объектов.

Сноска. Правила дополнены пунктом 47-1 Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

48. Ранее принятое решение о предоставлении земельного участка либо ранее выданное разрешение на использование имеющегося у заказчика участка под строительство отзывается, если на этом участке ведется другое несанкционированное строительство.

Сноска. Пункт 48 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

49. Разрешительные документы оформляются на следующие виды проектных и строительных работ:

1) новое строительство, реконструкцию (перепланировка, переоборудование), расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт сооружений комплексов различного назначения, изменение фасадов объектов общественного назначения: культурно-зрелищных, вокзалов, портов, магазинов, спортивных и других зданий общественного назначения;

2) капитальный ремонт, реставрацию и консервацию, определение охранных зон объектов и сооружений, отнесенных к памятникам истории, археологии, культуры и архитектуры;

3) новое строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений, метрополитена и его сооружений, трамвайных путей и сооружений, троллейбусных линии и сооружений, остановок общественного транспорта;

4) новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт площадей, парков и других зеленых зон различного назначения, бассейнов и фонтанов, ограждений и малых архитектурных форм, уличного освещения, подсветки зданий, сооружений и комплексов, рекламы различных видов, информационных устройств и уличных указателей и других работ по обустройству территории общественного назначения;

5) бурение и разрытие грунта для геотехнических исследований, разработку карьеров и бурение скважин различного назначения;

6) восстановление природного ландшафта;
7) размещение и обустройство объектов временного назначения павильонов, киосков, летних площадок, рынков, автостоянок, гаражей, автозаправочных станций, пунктов технического осмотра и диагностики автомобилей, вспомогательных строений и сооружений различного назначения, установление ограждений, временных инженерных сетей, уличного освещения и других объектов;

8) снос строений и зеленых насаждений, земляные работы по планировке территорий, разборка внешних и внутренних несущих стен зданий, строений и сооружений, асфальтирование, бетонирование и укладка тротуарных плит на основных пешеходных участках и площадях и других видов работ, в результате которых изменяется функциональное использование и внешние параметры объекта.

Сноска. Пункт 49 с изменениями, внесенными Решениями Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

50. Без разрешительных документов при обязательном контроле местных органов архитектуры и градостроительства выполняются следующие строительные работы:

- 1) ремонт кровли без изменения конфигурации, цвета и типа покрытия;
- 2) замена столярных изделий без изменения их размеров и формы;
- 3) внутренние отделочные работы;
- 4) наружные отделочные работы без изменения элементов фасада и цвета;
- 5) ремонт и замена санитарно-технических устройств и оборудования в зданиях и сооружениях без изменения существующей схемы инженерного обеспечения, планировки помещений и фасадов;
- 6) размещение торговых точек для обслуживания населения на период проведения праздничных массовых мероприятий.

11. Проектирование объектов строительства и реконструкции на территории города Уральска

51. В соответствии с Законом Республики Казахстан "О лицензировании" граждане и юридические лица, осуществляющие или имеющие намерения вести проектную и строительную деятельность на территории области, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, должны получить лицензию на данный вид работ.

52. Постановление акимата города Уральска о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование участка) под новое строительство либо разрешение на изменение существующих объектов является

основанием для получения заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

Сноска. Пункт 52 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

53. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения запроса направляют в местный исполнительный орган технические условия с указанием параметров и места присоединения либо обоснованный отказ в выдаче.

Отказ в выдаче технических условий может быть обжалован заявителем в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Пункт 53 с изменениями, внесенными Решениями Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9, от 14.09.2010 N 13-12.

54. По заявлению заказчика местные органы архитектуры и градостроительства выдают заказчику архитектурно-планировочное задание на основании:

1) постановления акимата города Уральска о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование участка) - для нового строительства;

2) разрешения акимата города Уральска на изменение существующих объектов - для реконструкции (перепланировки, переоборудования);

3) утвержденного задания на проектирование;

4) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

В необходимых случаях к заявлению прилагаются исходные материалы (данные), состав и объемы которых устанавливаются государственными нормативными документами в зависимости от назначения, параметров или местоположения будущего объекта.

Сноска. Пункт 54 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9.

54-1. Срок рассмотрения заявлений на выдачу архитектурно-планировочного задания и технических условий для проектирования объектов не должен превышать 8 (восемь) рабочих дней с момента подачи заявления.

Сроки рассмотрения представленных заявителями документов местным органом архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно-планировочного задания на разработку проекта изменения (реконструкции, перепланировки, переоборудования) помещений или иных частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не должны

превышать трех рабочих дней с момента подачи заявления.

Архитектурно-планировочное задание и технические условия действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденной в составе проектной (проектно-сметной) документации.

Сноска. Правила дополнены пунктом 54-1 Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 03.08.2009 N 19-9; с изменениями, внесенными Решением Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

55. Выданное архитектурно-планировочное задание означает разрешение на разработку проекта в установленном порядке. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических, сейсмических и градостроительных условий.

56. Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и рекомендациям архитектурно-планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно-планировочного задания граждане и юридические лица обязаны согласовать их с местными органами архитектуры и градостроительства до предоставления проекта на окончательное согласование.

57. В случаях, когда для строительства нового или реконструкции (перепланировки, переоборудования, модернизации, реставрации) существующего объекта не требуется отвода (прирезки) земельного участка, а также если для этих целей отсутствует необходимость в подключении к источникам инженерного и коммунального обеспечения или увеличения нагрузок, то в архитектурно-планировочном задании делается соответствующая запись.

58. Необходимость либо отсутствие необходимости в проведении экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) указывается в архитектурно-планировочном задании в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Сноска. Пункт 58 в редакции Решения Уральского городского маслихата Западно-Казахстанской области от 14.09.2010 N 13-12.

59. По решению, принимаемому заказчиком (собственником), экспертиза может не проводиться по проектам:

1) индивидуальных жилых домов, выполненных лицами, обладающими лицензиями в соответствии с архитектурно-планировочным заданием местных органов (служб) архитектуры и градостроительства. Данное правило не распространяется на индивидуальное жилищное строительство в районах (зонах)

повышенной сейсмической опасности или обладающих иными особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующих специальных проектных решений и мероприятий при их реализации;

2) временных строений, жилых и бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства;

3) хозяйственно-бытовых построек на территории индивидуальных приусадебных участков, а также на участках садовых и огороднических товариществ (обществ);

4) благоустройства на дачных и приусадебных участках, не требующих изменения действующих инженерных сетей;

5) мобильных комплексов контейнерного и блочного исполнения, а также одноэтажных зданий (сооружений) для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, возводимых из сборно-разборных конструкций и не требующих согласования с санитарно-эпидемиологическими службами;

6) автостоянок открытого типа при количестве автомашин не более 50 единиц, а также гаражей с боксами не более чем на 2 автомашины;

7) перепланировок (переоборудования) помещений непромышленного назначения, осуществляемых в существующих зданиях и не требующих изменения несущих конструкций;

8) защиты инженерных сетей от электрокоррозии;

9) капитального ремонта линейных инженерных сетей и сооружения на них, не требующих изменения их положения, отметок заложения, диаметра труб;

10) малых архитектурных форм и ограждений территории;

11) открытых спортивных площадок, тротуаров, мощений вокруг зданий (сооружений);

12) ремонта и замены единиц технологического или инженерного оборудования, по которым исчерпан технологический ресурс и не требующих реконструкции или перепрофилирования предприятия (цеха);

13) реконструкций (перепланировки, переоборудования) жилых и нежилых помещений в жилых зданиях (домах), выполненных лицами, имеющими лицензии, и не требующих отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не снижающих расчетную прочность конструкций, не ухудшающих архитектурно-эстетические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, не оказывающие вредное воздействие на окружающую среду при эксплуатации, о чем имеется соответствующая запись автора проекта (главного инженера проекта, главного архитектора проекта);

14) других технически не сложных строений, предназначенных для личного пользования граждан.

60. Не допускается в архитектурно-планировочном задании установление требований по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов зданий (сооружений), а также их объемно-пространственному решению.

61. Разработанный в соответствии с заданием на проектирование и архитектурно-планировочным заданием проект до его утверждения проходит необходимые согласования.

В зависимости от уровня технической сложности намеченного к строительству объекта или планируемых изменений существующего объекта, их потенциальной опасности для людей и окружающей среды в процессе строительства (реконструкции, перепланировки, переоборудования), а также при последующей эксплуатации, ожидаемого воздействия на устойчивое функционирование объекта в целом, прочность и надежность конструкций, окружающую среду или санитарное состояние, необходимы согласования проекта с органами:

- 1) противопожарной службы;
- 2) санитарно-эпидемиологической службы;
- 3) экологической службы.

Сроки согласования в указанных инстанциях устанавливаются ведомственными нормативами, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

62. Местные органы (службы) архитектуры и градостроительства согласовывают проект в части его соответствия архитектурно-планировочному заданию и техническим условиям на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

62-1. Разработчики проекта изменений, вносимых в существующие (эксплуатируемые) объекты, должны указывать в проектной документации сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по изменению помещений или иных частей здания, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

В случаях если планируемая реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивает интересы других собственников (сособственников), то к проекту должно быть приложено нотариально засвидетельствованное их письменное согласие на эти изменения.

63. Согласованный проект проходит экспертизу, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами.

Продолжительность проведения экспертизы проектов устанавливается договором, но не должна превышать 45-ти календарных дней. Продолжительность проведения экспертизы проектов на строительство технически несложных объектов для осуществления предпринимательской деятельности в сфере малого бизнеса не должна превышать 15-ти дней.

12. Порядок осуществления строительных работ

64. Общие требования к порядку осуществления строительных работ:

1) самовольное строительство всех объектов города Уральска и на территории поселков, подчиненных городской и поселковым в городе Уральске администрациям независимо от назначения объекта и форм собственности, категорически не допускается;

2) не допускается самовольное рытье траншей, рубка и уничтожение зеленых насаждений общего пользования, бурение скважин, самовольная заготовка и вывоз грунта, либо его перемещение, в том числе снятие плодородного слоя земли на городских территориях, являющихся градостроительными ресурсами, и на землях сельскохозяйственного назначения;

3) все строящиеся объекты независимо от их назначения и формы собственности должны быть в обязательном порядке зарегистрированы уполномоченными органами, при этом регистрация должна возобновляться ежегодно независимо от нормативных сроков строительства объектов, регистрации подлежит также капитальный ремонт, реконструкция и реставрация зданий;

4) категорически не допускается без соответствующих согласований изменение фасадов объектов общественного назначения: культурно-зрелищных, вокзалов, портов, магазинов, спортивных и других зданий общественного назначения;

5) не допускается реализация проектов (по которым обязательно проведение государственной экологической экспертизы) без положительного заключения государственной экологической экспертизы;

6) не допускается строительство и эксплуатация пунктов моек автомобилей без установок системы оборотного водоснабжения;

7) не допускается выезд автотранспортных средств с объектов строительства без предварительной очистки (мойки) колес;

8) не допускается пристройка балконов, их расширение, а также утепление

путем обкладки кирпичом существующих балконов;

9) к строительству объектов на территории города, а также ремонту и реконструкции зданий допускаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие лицензии на право ведения строительных и монтажных работ;

10) лицензия на право ведения строительных работ не требуется гражданам, осуществляющим строительство или ремонт собственного домовладения;

11) к работам, связанным с ремонтом и реставрацией памятников истории культуры и архитектуры, допускаются только специализированные строительные, либо проектно-строительные организации; изменение места дислокации или снос памятников культуры и архитектуры не допускается;

12) не допускается самовольное складирование строительных материалов, установка строительной техники, складирование строительного мусора на городских, не отведенных застройщику территориях. При ограниченности размеров отведенной землепользователю площадки для организации строительных работ акимат города Уральска в порядке исключения на период строительства вправе отвести во временное краткосрочное пользование дополнительный земельный участок для установки строительных механизмов и складирования строительных материалов;

13) строительство не фильтрующихся септиков разрешается только для усадебной жилой застройки в районах, не имеющих городских сетей канализации; строительство фильтрующихся септиков повсеместно на территории города не допускается;

14) не допускается самовольное подключение к городским сетям снабжения электричества, газа, теплоэнергии, водоснабжения, канализации радиофикации и телефонизации;

15) при проведении работ по переоборудованию и перепланировок квартир в многоэтажных жилых домах владельцы обязаны вывозить строительный мусор в установленные для этих целей места;

16) работы по благоустройству и берегоукреплению набережных, оборудованию пляжей возможны только после тщательной разработки проектно-сметной документации с привлечением для экспертизы проектов в обязательном порядке Управления охраны окружающей среды;

17) работы по вырубке зеленых насаждений общего пользования при строительстве объектов застройщик согласовывает с управлением жилищно-коммунального и дорожного хозяйства.

65. Перепланировка зданий, перепрофилирование их по назначению (переоборудование) допускается на основании соответствующего постановления акимата города, наличия АПЗ (архитектурно-планировочного задания), наличия

разрешения на строительные-монтажные работы. При технически сложной перепланировке или переоборудовании здания, затрагивающем его несущие конструкции, работы производятся лицензированной организацией по согласованному рабочему проекту. Перепрофилирование здания по назначению в исторической части города производится по согласованию с государственной инспекцией по охране историко-культурного наследия по Западно-Казахстанской области.

При строительстве и реконструкции объектов максимально использовать возможность подключения к сетям теплоснабжения АО "Жайыктеплоэнерго".

66. Требования по застройке отводимых земельных участков производственными объектами, многоквартирными жилыми домами, объектами соцкультбыта и их комплексов:

1) возведение всех объектов допускается при обязательном проведении подготовительных работ и наличии соответствующего разрешения и регистрации их в управлении архитектурно-строительного контроля и лицензирования по Западно-Казахстанской области по строительству указанных объектов до начала возведения, предусмотренного постановлением акимата города Уральска и проектом объекта;

2) выдачу разрешений и регистрацию строительства индивидуальных жилых домов и переоборудование помещений в жилых домах осуществляет отдел архитектуры и градостроительства.

67. В этап подготовительных работ входят:

1) временное или стационарное ограждение отведенного под строительство земельного участка; при этом временное ограждение возводится по согласованному начальником отдела архитектуры и градостроительства города строительному генплану из инвентарных щитов; стационарное ограждение возводится согласно утвержденному проекту;

2) сохраняемые по проекту зеленые насаждения ограждают на строительной площадке инвентарными щитами;

3) производство работ по организации временных (либо постоянных) подъездных путей к стройплощадке и на стройплощадке с твердым покрытием;

4) вынос с отведенного земельного участка городских инженерных коммуникаций;

5) возведение временных зданий и сооружений, если таковые предусмотрены согласованным стройгенпланом;

6) вывоз строительного мусора, оставшегося после сноса имеющихся на отведенном участке строений;

7) снятие и складирование плодородного слоя почвы;

8) осуществление планировки строительной площадки;

- 9) оборудование строительных площадок временным водопроводом, канализацией, электроснабжением;
- 10) установка противопожарного оборудования в соответствии с требованиями пожарной инспекции;
- 11) складирование стройматериалов, установка кранового оборудования и другой строительной техники.

68. Ведение общестроительных работ включает:

- 1) рытье котлована и устройство фундаментов, рытье траншей и другие работы по строительству запроектированного объекта при наличии только разрешения на подготовительные работы категорически не допускается;
- 2) ведение общестроительных работ по строительству запроектированного объекта без проведения подготовительных работ не допускается;
- 3) строительство объекта может быть разбито на 2 или более очередей, при этом каждая очередь, введенная в эксплуатацию, должна обеспечивать выпуск определенного проектом вида продукции, либо заселение квартир с их нормальным обеспечением инженерным оборудованием, озеленением и благоустройством дворового пространства, то есть обеспечивать нормальный режим функционирования введенной в эксплуатацию части комплекса и максимально отвечать нормам проживания, быта, производственной деятельности населения;
- 4) строительство объекта разбивается на этапы, при этом 1-й этап в обязательном порядке включает возведение нулевого цикла (завершение строительства фундамента с его перекрытием на уровне пола 1-го этажа) и подведение всех инженерных коммуникаций полной, определенной проектом мощности в соответствии с техническими условиями, выданными инженерными службами города.

69. При этом заказчик с подрядчиком выполняют и требования по строительству общеузловых объектов либо обеспечивают перечисление средств на их строительство в зависимости от требований, определенных в решении акима города Уральска или в технических условиях инженерных служб города. При не выполнении технических условий инженерно-транспортного обеспечения объекта до завершения нулевого цикла либо при отказе от выполнения требований по строительству общеузловых объектов в процессе уже начатого освоения площадки строительством органы государственной архитектурно-строительной инспекции принимают к застройщику меры финансового или административного воздействия.

70. В процессе строительства производственных, жилых объектов и объектов соцкультбыта, независимо от форм собственности, представители Государственных органов градостроительного регулирования осуществляют

контроль за строительством объекта, проверяют соответствие выполняемых строительных работ утвержденному проекту, соблюдению требований норм СНиП, соответствие применяемых строительных материалов ГОСТам либо сертификационным параметрам. При обнаружении строительного брака или применения бракованных изделий и конструкций, представители органов государственной архитектурно-строительной инспекции могут приостановить строительство, а также определяют необходимость применения других административных санкций к заказчику и подрядчику; заказчик и подрядчик не вправе ограничивать доступ на строительную площадку представителей органов государственного градостроительного регулирования и игнорировать их требования по устранению указанных ими недостатков на стройплощадке и отмеченного ими брака.

71. До строительства жилого дома на выделенном участке застройщик обязан обратиться в отдел архитектуры и градостроительства для получения архитектурно-планировочного задания на разработку проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка.

72. Проект дома, размещение его на участке и размещение хозяйственных построек (проект застройки земельного участка) в обязательном порядке согласовываются с начальником отдела архитектуры и градостроительства города. Проект может содержать упрощенные проектные материалы: план (планы этажей), фасады дома с указанием размеров, размещение дома и хозяйственных построек на участке с указанием их размеров и расстояний между собой и от границ смежных землепользований.

73. На приусадебном (индивидуальном) землепользовании его владелец имеет право построить многоквартирный жилой дом, при этом количество комнат (жилых помещений) и их размеры не ограничиваются при условии обеспечения норм СНиП между строениями, в том числе и строениями смежных землепользований.

74. Внеплановые жилые и нежилые строения подлежат сносу за счет владельца, владелец в таком случае может быть наказан дополнительно в административном порядке.

75. Владельцы индивидуальных жилых строений обязаны своевременно производить капитальный и текущий ремонт своих жилых и хозяйственных строений, покраску, побелку построек и ограждений, при этом не допускается занимать прилегающую часть улицы различными ограждениями, засаживать фруктово-ягодными насаждениями и огородными культурами.

76. Санитарная очистка части улицы, прилегающая к границам участка землепользования, в т.ч. расчистка кюветов и уход за уличным озеленением (до проезжей части улицы) возлагается на землепользователя.

77. На прилегающей к домовладению части улицы не допускается складирование дров, угля, глины, песка, строительных материалов, сантехнического и др. оборудования, бытовых отходов, мусора и т.д.

78. Владельцы усадебных домов обязаны беспрепятственно допускать осмотр строений и инженерных сетей и оборудования представителями соответствующих инженерных служб города, а также органов архитектуры, пожарной и санитарно-эпидемиологической инспекции и Управления охраны окружающей среды.

79. Владельцы индивидуальных строений, расположенных на границе со смежным землепользованием, имеют право производить ремонт стен, отмостки (до 1 м), побелку или покраску стен, фасадов, выходящих на смежный участок землепользования, и, в свою очередь, обязаны допускать для этих целей на свой участок смежного землепользователя.

80. Размещение садово-ягодных культур ближе 1,5 метра от стен жилых и нежилых строений на границе со смежным землепользователем не допускается, при этом рекомендуется следующее правило размещения фруктово-ягодных насаждений на своем участке землепользования: семечковые (яблони, груши) - не менее 4,5 м от границ смежного землепользователя, косточковые (вишня, слива, абрикос) - не менее 3 м, кустарниковые (смородина, малина, крыжовник) - не менее 1,5 м.

81. При застройке земельного участка землепользователь должен строго руководствоваться согласованным с органами архитектуры проектом строительства дома и хозяйственно-бытовых помещений, генпланом застройки предоставленного земельного участка и не допускать нарушений. При этом категорически не допускается нарушение линии застройки улицы, в противном случае владелец дома обязан за свой счет разобрать часть строения и перестроить его с учетом выдерживания линии застройки.

82. При невозможности в существующих домовладениях обеспечить естественным освещением жилую комнату, либо кухню - столовую со стороны улицы, либо со стороны своего участка землепользования, домовладелец с учетом наличия нормативных расстояний от существующих строений и сооружений вправе организовать оконный проем без открывающихся створок, фрамуг, форточек на участок смежного землепользователя с обязательным заполнением светопропускающим, но не прозрачным материалом (стеклоблоки либо стеклопакеты и др.).

83. При строительстве физическими или юридическими лицами жилых домов усадебного типа на вновь предоставленных земельных участках либо при строительстве жилых домов, взамен пришедших в ветхое состояние, разрешается строительство встроенно-пристроенных магазинов и точек бытового

обслуживания, если это предусмотрено соответствующим решением акима города Уральска и согласованным с начальником отдела архитектуры и градостроительства города проектом.

84. Требования к строительству инженерных коммуникаций в городе У р а л ь с к е :

1) до начала проектных работ по строительству трасс инженерных коммуникаций составляется акт выбора трассы, где также отражается ее соответствие генеральным схемам инженерной инфраструктуры города, разработанным в составе генерального плана либо соответствие намеченным трассам инженерных сетей в составе ПДП жилого или промышленного района, либо генплана микрорайона;

2) при наличии утвержденного акта выбора трассы проводят топографо-геодезические изыскания и приступают к разработке рабочих чертежей;

3) строительство трасс инженерных коммуникаций ведется по согласованному и утвержденному проекту при наличии разрешения на право производства работ, при этом акт выбора трассы, проект размещения трассы и разрешение на право производства работ согласовывается со всеми заинтересованными организациями, включая органы дорожной полиции, организации, осуществляющие пассажирские перевозки по данным улицам, автобусный парк, все инженерно-эксплуатационные организации, имеющие на прокладываемых участках трассы свои инженерные сети;

4) не допускается строительство инженерных сетей при отсутствии в составе проекта работ по восстановлению нарушенного благоустройства и отсутствию у застройщика договора на восстановление асфальтового покрытия, на рекультивацию почвы и на восстановление озеленения с соответствующими коммунальными службами города;

5) все исполнительные чертежи по прокладке трасс инженерных коммуникаций в одном экземпляре передаются в отдел архитектуры и градостроительства для корректировки имеющихся картографических материалов;

6) во избежание неточности исполнительных чертежей настоящими правилами устанавливаются требования проведения исполнительной съемки геодезической службой отдела архитектуры и градостроительства за счет средств застройщиков инженерных трасс.

85. Требования к дорожно-транспортному строительству и строительству элементов городского благоустройства:

1) строительство дорожно-транспортной сети улиц и сооружений должно вестись в строгом соответствии с генеральным планом города и его

т р а н с п о р т н о й с х е м о й ;

2) к строительству либо капитальному ремонту городских улиц застройщик имеет право приступить только при наличии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации;

3) строительство и ремонт улично-дорожной сети города осуществляется в обязательном порядке с соблюдением технологии производства;

4) при строительстве и капитальном ремонте с расширением проезжей части улиц в обязательном порядке осуществляются подготовительные работы по подготовке объездных путей с указаниями объездов и снятие плодородного слоя п о ч в ы ;

5) при рытье корыта для устройства дорожного основания грунт с участка строительства вывозится, складировается на указанных коммунальными службами т е р р и т о р и я х ;

6) уличное строительство обязательно осуществляется в комплексе с устройством пешеходных тротуаров, водосточных канав, посевом газонов и посадкой декоративных деревьев;

7) при строительстве улично-дорожной сети в обязательном порядке у ч и т ы в а ю т с я :

- необходимость переноса пунктов государственной сети полигонометрии;
- естественные понижения поверхности для обеспечения стоков поверхностных вод и необходимость прокладки под дорожным покрытием водосточных устройств во избежание подтопления объектов городской застройки ливневыми и паводковыми водами;

- существующее и перспективное прохождение трасс инженерных коммуникаций по городским улицам;

8) вновь построенные либо капитально отремонтированные участки городских улиц и автомагистралей принимаются в эксплуатацию государственной комиссией с составлением акта, при этом состав госкомиссии назначается акимом города Уральска;

9) для хранения личного автотранспорта населения рекомендуется в существующих и вновь проектируемых кварталах и микрорайонах жилой застройки предусматривать размещение многоуровневых подземных и надземных гаражей-стоянок;

10) при устройстве озеленения городских улиц, скверов, парков, дворовых пространств жилых комплексов и других объектов излишний слой глинистого грунта либо грунта с примесями строительного мусора вывозится с озеленяемых участков и осуществляется подсыпка плодородного слоя почвы до проектной отметки, после чего осуществляется посев газонов, разбивка цветников, посадка декоративных деревьев и кустарников.

86. Владельцы зданий и сооружений, а также трасс инженерных коммуникаций, улиц, дорог, проездов, независимо от ведомственной подчиненности, обязаны поддерживать в хорошем состоянии свои объекты, а также элементы благоустройства городских территорий, своевременно проводить текущий и капитальный ремонт своих объектов, учитывать при ремонте необходимость модернизации своих зданий и сооружений и улучшения эстетических качеств. Регулярно проводить технический осмотр своих эксплуатируемых объектов, своевременно проводить текущий ремонт, покраску и ремонт ограждающих конструкций, покраску воздушных трубопроводов, не допускать самовольный захват городских территорий и участков других землепользователей, строго руководствоваться настоящими Правилами застройки территории города Уральска.

13. Приемка объектов завершеного строительства

87. Приемка в эксплуатацию построенных объектов регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

88. Приемка в эксплуатацию построенного объекта государственной приемочной комиссией и приемочной комиссией производится при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии положительного заключения рабочей комиссии.

В отдельных случаях, предусмотренных статьей 74 Закона "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан, приемка в эксплуатацию построенного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно.

89. Государственная приемочная комиссия назначается в недельный срок со дня поступления заявления или может быть постоянно действующей на территории города в течение календарного года (с 1 января по 31 декабря).

90. Государственная приемочная комиссия в двухнедельный срок со дня ее назначения обязана проверить готовность объекта к нормальной эксплуатации, качество и соответствие выполненных работ проектной документации строительным нормам и правилам и принять соответствующее решение.

91. Акт государственной приемочной комиссии (а в установленных государственных нормативами случаях приемочной комиссии) о приемке построенного объекта в эксплуатацию является исключительным исходным документом при регистрации имущественного права на готовую строительную продукцию.

92. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию государственной

комиссией подлежит утверждению. Утверждение акта приемки производится инстанцией, назначившей государственную приемочную комиссию.

По городу Уральску утверждение актов приемки в эксплуатацию объектов строительства проводится уполномоченными органами и структурными подразделениями акимата города.

Утверждение акта приемки проводится:

- 1) по объектам производственного назначения - не более чем в месячный срок со дня подписания акта;
- 2) по объектам жилищно-гражданского назначения - не более чем в семидневный срок со дня подписания акта.

93. Датой ввода в эксплуатацию принятого государственной приемочной комиссией объекта считается дата утверждения акта о вводе в эксплуатацию инстанцией, назначившей комиссию.

Датой ввода принятого приемочной комиссией объекта считается дата подписания акта о вводе объекта в эксплуатацию.

94. Полномочия государственной приемочной комиссии и приемочной комиссии по конкретному объекту начинаются с момента их назначения и прекращаются с момента утверждения акта о приемке в эксплуатацию.

95. Полномочия рабочей комиссии по конкретному объекту начинаются с момента назначения и прекращаются с момента передачи заказчику по комплексной проверке вводимого в эксплуатацию объекта.

14. Заключительные положения

96. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, осуществляющими деятельность на территории города Уральска, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

97. Ответственность за нарушение "Правил застройки территории города Уральска" устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан.