

Об утверждении Правил застройки территории города Жезказгана

Утративший силу

Решение Жезказганского городского маслихата Карагандинской области от 14 апреля 2009 года N 13/154. Зарегистрировано Управлением юстиции города Жезказган Карагандинской области 28 мая 2009 года N 8-2-89. Утратило силу - решением Жезказганского городского маслихата Карагандинской области от 7 апреля 2011 года N 30/371

Сноска. Утратило силу - решением Жезказганского городского маслихата Карагандинской области от 07.04.2011 N 30/371.

Согласно закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территории города Жезказгана.
2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после первого официального опубликования.

Председатель сессии

Н. Дюсембеков

Секретарь городского маслихата

К. Абдиров

Согласовано:

*Начальник ГУ "Отдел архитектуры
и градостроительства
города Жезказгана" Мазий Д.Д.*

14 апреля 2009 года

Утверждены

решением

Жезказганского

городского

маслихата

N

13 / 154

от 14 апреля 2009 года

Правила застройки территории города Жезказгана

Правила застройки территории города Жезказгана (далее – Правила) разработаны в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан, Экологическим кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", "О жилищных отношениях", "О лицензировании", постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая

2008 года N 425 "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов", решением Жезказганского городского маслихата N 11/125 от 23 декабря 2008 года "Об утверждении Правил содержания и защиты зеленых насаждений в городе Жезказган и прилегающих населенных пунктах", регистрационный номер в Реестре государственных нормативных правовых актов – N 8-2-77 от 23 января 2009 года.

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют условия и требования по использованию земельных участков субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектированию и застройке территории города, 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.

2. Застройка территорий города осуществляется в соответствии с настоящими Правилами, генеральным планом города, проектами детальной планировки и застройки городских районов.

3. Настоящие Правила обязательны для всех предприятий, организаций, учреждений и других юридических лиц, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, а также физических лиц, осуществляющих проектирование, строительство зданий, сооружений и благоустройство на вновь осваиваемых и реконструируемых территориях города Жезказгана.

2. Основные понятия

4. Генеральный план города – градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию его территорий, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства.

5. Градостроительный регламент – 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

6. Градостроительные проекты – проекты, содержащие замысел комплексного градостроительного планирования организации, развития и застройки территорий и населенных пунктов или их частей (генеральная схема организации территории Республики Казахстан, межрегиональные схемы территориального развития, комплексные схемы градостроительного планирования территорий, генеральные планы населенных пунктов, проекты детальной планировки, проекты планировки промышленной зоны, проекты застройки, генеральные планы объектов и комплексов, проекты благоустройства и озеленения, иные планировочные проекты).

7. Проект строительства (строительный проект) – проектная (проектно-сметная) документация, содержащая объемно-планировочные, конструктивные, технологические, инженерные, природоохранные, экономические и иные решения, а также сметные расчеты для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства.

8. Благоустройство города – комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории города.

9. 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 надзора и иными государственными органами.

10. 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.

11. Подрядная организация – юридическое лицо, осуществляющее в соответствии с лицензией на вид деятельности строительные-монтажные работы по договору с заказчиком.

12. Проектировщик – юридическое или физическое лицо, имеющее лицензию на осуществление соответствующих видов проектной деятельности.

13. Эксплуатирующая организация – организация, осуществляющая эксплуатацию объектов и инженерных коммуникаций (водопроводные, канализационные, электрические и теплоэлектрические сети).

14. Инженерная инфраструктура – совокупность предприятий (организаций), объектов (зданий и сооружений), коммуникаций и сетей инженерного и

коммунального обеспечения, создающая нормальные условия для жизнедеятельности людей, а также устойчивого функционирования производства или обращения товаров и услуг.

15. Строительная площадка – территория, предназначенная для размещения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительного-монтажных работ.

16. Самовольное строительство (постройка) – строительство (возведение) самовольных построек (жилые дома, другие строения, сооружения, в том числе павильоны, торговые киоски и объекты наружной рекламы или иное недвижимое имущество), созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений.

17. 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.

18. Красные линии – границы, определяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей. Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки.

19. Линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

20. Градостроительный Совет – консультативно-совещательный орган при местном исполнительном органе.

21. Государственный орган архитектуры и градостроительства – местный исполнительный орган архитектуры и градостроительства, финансируемый из местного бюджета, осуществляющий деятельность в сфере архитектуры и градостроительства в городе Жезказгане.

22. Государственный орган архитектурно-строительного контроля – областное управление архитектурно-строительного контроля, осуществляющее контрольно-надзорные функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

23. Органы государственного надзора – местные государственные органы, осуществляющие согласование проектных и строительных работ на предмет соответствия строительным, противопожарным, санитарным, экологическим, природоохранным и иным нормам.

24. Субъекты архитектурной деятельности – государственные органы, физические и юридические лица, участвующие в формировании и развитии среды обитания и жизнедеятельности на территории города Жезказгана.

25. Придомовая территория – территория земельного участка общего пользования, прилегающая к конкретному жилому дому, которая может быть занята дворовыми элементами (проездами, гостевыми карманами, зонами озеленения, трансформаторными подстанциями, насосными, детскими игровыми, спортивными площадками и местами для отдыха жителей прилегающих домов).

3. Условия и требования по использованию земельных участков субъектами архитектурной и градостроительной деятельности

26. Разработка, согласование и утверждение градостроительных проектов производятся в соответствии со строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

27. Важнейшие градостроительные узлы рассматриваются на Градостроительном Совете при акимате города Жезказгана.

28. Формирование застройки территорий города Жезказгана должно осуществляться по генеральному плану развития города Жезказгана, проектам детальной планировки и проектам застройки районов города.

29. Градостроительные регламенты и ограничения отображаются в актах землепользования в строке "обременения на земельный участок" и в договорах аренды земельного участка.

30. При выборе площадок для организации строительства следует соблюдать планировочные ограничения (линии регулирования застройки, разрывы, отступы, охранные зоны), отображенные на схеме размещения участка.

4. Общие условия и требования по проектированию и застройке территории города Жезказгана

31. Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-сметной документации определяются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

32. При строительстве объектов, оказывающих влияние на окружающую среду и здоровье населения, необходимо согласование с государственным органом охраны окружающей среды, как на стадии выбора площадок, так и на стадии подготовки проекта.

33. Архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым местным органом архитектуры, градостроительства и строительства, устанавливается 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 города Жезказгана.

34. Архитектурно-планировочное задание готовится и выдается органом архитектуры и градостроительства по заявлению застройщика (заказчика) на основании:

- 1) заявления застройщика (заказчика);
- 2) правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, разрешения местного исполнительного органа на изменение существующих объектов – для реконструкции (перепланировки, переоборудования);
- 3) задания на проектирование, утверждаемого застройщиком (заказчиком) в соответствии с действующими нормативами;
- 4) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

В необходимых случаях заявитель прилагает дополнительные исходные материалы (данные), состав и объемы которых устанавливаются государственными нормативными документами.

35. При проектировании, строительстве и застройке, формировании жилых районов, благоустройстве вновь осваиваемых и реконструируемых территорий следует предусматривать доступ инвалидов к жилым, общественным и производственным зданиям, сооружениям и помещениям.

36. Проектирование и застройка земельного участка осуществляется на основе проектов строительства. Проектные и изыскательские работы выполняются проектными, изыскательскими организациями, предприятиями или другими юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на проведение указанных работ.

37. К выполнению строительных работ допускаются строительные организации и предприятия при наличии лицензии на выполнение соответствующих работ, а также застройщик, осуществляющий строительство индивидуального жилого дома, гаража, дачи собственными силами.

5. Застройка селитебных территорий города Жезказгана

38. Новым жилищным строительством следует предусматривать формирование жилой среды в виде градостроительных комплексов, кварталов и микрорайонов, обеспечивающих комфортные условия проживания, гарантированный минимум социальных услуг населению и уровень инженерного

обеспечения, экономически обоснованный для того или иного типа застройки.

39. Застройка жилых территорий осуществляется на основе архитектурно-градостроительной документации.

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

41. Строительство зданий и сооружений за счет реконструкции и уплотнения существующей застройки должно осуществляться при условии соблюдения противопожарных, санитарно-противоэпидемических требований, градостроительных нормативов и градостроительной документации.

42. При проектировании жилой застройки (новое строительство реконструкция) следует предусматривать размещение и обустройство элементов дворовых пространств.

Придомовая (внутридворовая) территория включает следующие обязательные элементы: подходы и проезды к дому, гостевые автостоянки, территории зеленых насаждений с площадками для игр, спорта и отдыха.

43. Размещение наземных, наземно-подземных, металлических гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания производится согласно утвержденной градостроительной документации, при этом расстояние от них до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать согласно действующим нормам.

Рекомендуемые размеры гаража на одно машино-место в селитебной зоне составляют в осях стен 4 х 6 метров.

44. Размещение металлических гаражей в кварталах, придомовых территориях допускается ветеранам Великой Отечественной войны и приравненным к ним лицам, инвалидам I группы, с учетом конкретной архитектурно-градостроительной ситуации испрашиваемой территории во временное краткосрочное землепользование, при наличии прописки в районе предполагаемого размещения гаража и технического паспорта на автотранспортное средство.

45. Проектные решения на строительство пристроек к многоэтажным зданиям жилого и общественного назначения в обязательном порядке согласовываются с уполномоченными органами.

Пристройки к существующим жилым домам допустимы на условиях предоставления застройщиком проекта решения фасада всего дома и выведения

объектов недвижимости из жилищного фонда в состав нежилого.

В случае ведения строительства при не соблюдении утвержденного проекта решения фасада всего здания, застройщик привлекается к административному взысканию в соответствии с административным законодательством Республики Казахстан. Затраты, понесенные застройщиком, не возмещаются.

46. Расширение жилой площади квартиры за счет пристройки к существующему многоквартирному жилому дому не допускается.

47. Проектирование и размещение площадок летних кафе, располагаемых в зоне проездов пожарных автотранспортных средств, допускается только из выносного легко трансформируемого оборудования (столы, стулья, ограждение, навесы и др.)

Размещение летних кафе допускается только для отдельно стоящих специализированных зданий. При этом размещение летних кафе на придомовой территории не допускается.

Площадь навесов и настилов из горючих материалов площадок летних кафе, пристраиваемых к зданиям 1, 2 и 3 степеней огнестойкости не должна превышать 50 квадратных метров.

Размещение мангалов допускается только в специально оборудованных помещениях.

48. Торговые объекты, образованные в реконструируемых жилых квартирах, с торговым залом площадью более 70 квадратных метров, должны иметь не менее двух эвакуационных выходов, отвечающих требованиям строительных норм и правил Республики Казахстан.

49. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроено-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автомобильных лестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

50. Расстояние от края проезда до стены здания следует принимать не менее 5 – 8 метров для зданий до 10 этажей включительно.

51. Двери эвакуационных выходов и другие двери на путях эвакуации должны открываться по направлению выхода из здания.

52. Выходы из подвальных и цокольных этажей, являющиеся эвакуационными, следует предусматривать непосредственно наружу, обособленными от общих лестничных клеток здания.

6. Размещение торговых киосков, павильонов ожидания общественного транспорта, рекламных сооружений и других объектов сервиса на территории города Жезказгана

53. Вдоль улиц допускается размещение киосков торгующих газетами, журналами, мороженым, цветами.

Киоски по оказанию бытовых услуг размещаются на городских территориях в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

54. Размещение отдельно стоящих рекламных сооружений стационарного характера (билборды, световые табло, стелы, пилоны, транспоранты-перетяжки) производится в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 7 февраля 2008 года N 121 "Об утверждении Правил размещения объектов наружной (визуальной) рекламы в населенных пунктах", и определяется конкретной архитектурно-градостроительной ситуацией территории города Жезказгана. При этом размещение транспорантов - перетяжек над проезжей частью жилых улиц должно быть не ниже 5 метров и на магистральных улицах – не ниже 6 метров.

55. Не допускается эксплуатация стационарных объектов наружной (визуальной) рекламы без информационных сообщений (рекламы) на одной или бо- ле-е ст-ор-он-е.

56. Земельные участки, на которых расположены торговые киоски, павильоны ожидания общественного транспорта, рекламные сооружения и объекты сервиса могут передаваться владельцам торговых киосков, павильонов, рекламных сооружений и объектов сервиса только в краткосрочное землепользование.

7. Размещение, проектирование и строительство промышленных предприятий на территории города Жезказгана

57. Размещение проектируемых объектов на стадии выбора земельного участка, оказывающих прямое или косвенное воздействие на окружающую среду и здоровье населения и затрагивающие законные интересы граждан (асфальтобетонные заводы, производство строительных материалов, металлургические и химические предприятия, автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов, автопарковки, пекарни и так далее), должно осуществляться с оценкой воздействия на окружающую среду, здоровье населения и учетом общественного мнения. Оценка воздействия на окружающую

среду производится в целях определения экологических и иных последствий вариантов принимаемых хозяйственных решений, разработки рекомендаций по оздоровлению окружающей среды, предотвращению уничтожения, деградации, повреждения и истощения естественных экологических систем и природных ресурсов. Оценка воздействия на окружающую среду оформляется в виде документа, являющегося неотъемлемой частью предпроектной и проектной документации. Разработка и реализация проектов, влияющих на окружающую среду и здоровье населения, без оценки воздействия на окружающую среду не допускается.

58. Градостроительные требования к использованию земельных участков при их предоставлении для строительства устанавливаются на основании генерального плана населенного пункта, проектов планировки и застройки, а также настоящих Правил.

59. Проектирование нового строительства, реконструкции (реставрации, расширения, капитального ремонта, технического перевооружения) и благоустройства объектов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

60. Разработка проекта осуществляется по следующим этапам:

1) разработка предпроектной документации (эскизного проекта или технико-экономические обоснования строительства);

2) разработка проектной документации с разделом "Охрана окружающей среды";

3) экспертиза проекта;

4) утверждение проекта.

61. Строительство объектов, которые могут оказать отрицательное воздействие на окружающую среду и здоровье населения возможно только после прохождения проектных материалов процедур государственной экологической экспертизы и наличия заключения государственной экологической экспертизы по проектным решениям.

8. Порядок проектирования, производства работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

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

Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими

соответствующие

лицензии.

63. Проекты инженерных сетей на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и современной топогеодезической основе в масштабе 1:500.

Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции) должны иметь заключения экспертизы юридического лица, имеющего лицензию на данный вид работ.

64. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений, лицу, ответственному за производство работ, необходимо вызвать на место работ представителей заинтересованных организаций, установить совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений и принять меры к их сохранности.

Руководители заинтересованных организаций обеспечивают явку своих представителей к месту производства работ и дают исчерпывающие письменные указания по соблюдению условий, необходимых для обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ.

65. Лицу, ответственному за производство работ, необходимо до начала работ выполнить следующее:

1) по границам разрытия установить ограждения и дорожные знаки установленного образца;

2) в местах движения пешеходов подготовить пешеходные мостики с поручнями и обеспечить освещение участка разрытия в ночное время;

3) при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов, оградить зеленые насаждения глухими щитами, гарантирующими сохранность;

4) организовать очистку колес транспортных средств от грунта и принять меры к недопущению загрязнения дорожного покрытия проезжей части улицы.

66. Не допускается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

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

1) работы выполняются короткими участками в соответствии с проектом производства работ;

2) работы на последующих участках разрешается выполнять только после завершения всех работ на предыдущем участке, включая восстановительные работы и уборку территории;

3) грунт, вынутый из траншей и котлованов, должен немедленно вывозиться с места работ в места, согласованные с местным органом санитарно-эпидемиологического надзора;

4) обратная засыпка траншеи должна производиться гравийно - оптимальной смесью с послойным уплотнением;

5) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам (территория от красной линии до параллельной красной линии), ширина асфальтобетонного покрытия которых 4 – 7 метров, асфальтобетонное покрытие восстанавливается на всю ширину существующей дороги, а при ширине более 7 метров восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов;

6) при прокладке телефонной канализации, электрических кабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия 1,5 – 2 метра, асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров ;

7) восстановление дорожного покрытия производится заказчиком по прокладке сетей силами предприятий имеющих лицензию на данный вид работ.

68. В случае несоответствия разработки траншей проекту трассы инженерных сетей, при производстве или окончании строительного-монтажных работ, управлением государственного архитектурно-строительного контроля выдается предписание на перекладку этих сетей. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудования для приведения в соответствие с проектом выполняются за счет организации, производящей эти работы.

69. При разрытии грунтовых дорог, организация, произведшая разрытие, обязана по окончании работ выполнить обратную засыпку с послойным уплотнением грунта. В случае невозможности уплотнения грунта, обратную засыпку выполнить несжимаемым грунтом.

70. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей в течении двух лет, владелец сетей обязан производить повторное восстановление асфальтобетонного покрытия в десятидневный срок.

71. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных сооружений, но до засыпки грунтом последних, строительная организация производит исполнительную топографо-геодезическую съемку.

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

72. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственными или рабочими комиссиями.

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

73. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях города несет эксплуатирующая организация или ведомство, в ведении которого находится данная инженерная сеть.

9. Порядок прохождения разрешительных процедур на размещение и строительство новых объектов недвижимости

74. Предоставление земельных участков осуществляется на территориях, предусмотренных для этих целей градостроительной документацией. Порядок предоставления застройщику земельного участка для строительства здания, или сооружения определяется законодательством Республики Казахстан, настоящими **П р а в и л а м и** .

75. Для получения разрешения на размещение и строительство новых объектов недвижимости застройщик изыскивает площадку на собственной или новой территории и, в случае положительного исхода поиска, подает заявление в **местный исполнительный орган** .

К заявлению прилагается схема размещения объекта на собственном участке или на новой территории, желаемые границы участка, его целевое назначение, показатели плотности застройки и мощности объекта.

Если заявитель указывает конкретное место и размеры (границы) запрашиваемого земельного участка, то местный орган архитектуры и градостроительства вправе запросить у него упрощенные предпроектные материалы (эскизы), обосновывающие пожелания по местоположению участка, основным параметрам объекта предполагаемого строительства.

76. Выбор земельного участка для строительства объекта осуществляется уполномоченным органом по земельным отношениям города совместно с местным органом архитектуры и градостроительства в соответствии с землеустроительными и градостроительными регламентами.

77. Рассмотрение и согласование актов выбора земельных участков под строительство производится комиссионно и осуществляется уполномоченным органом по земельным отношениям города, местными органами архитектуры и градостроительства, государственного пожарного надзора, дорожной полиции, санитарно-эпидемиологического надзора, территориальным органом охраны окружающей среды и представителями эксплуатирующих организаций.

78. 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, рассматриваются в сроки до 10 календарных дней для субъектов малого предпринимательства и 30 календарных дней для юридических и физических лиц с момента подачи заявления .

79. Сроки рассмотрения заявлений поставщиками услуг о предоставлении технических условий на подключение к сетям и согласование условий размещения вблизи сетей - 5 рабочих дней.

80. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов в местный орган архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно-планировочного задания на разработку проекта не должны превышать трех рабочих дней со дня подачи заявления.

10. Разрешение на производство строительного-монтажных работ

81. Разрешение на производство строительного-монтажных работ оформляется согласно постановления Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года N 425 "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов " .

82. Выдача (мотивированный отказ в выдаче) разрешений на производство строительного-монтажных работ производится государственными органами архитектурно-строительного контроля.

83. Разрешение выдается на основании заявления и прилагаемых документов, перечень которых устанавливается уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

84. Разрешение на производство строительного-монтажных работ (начало строительства) действует в течение двенадцати месяцев со дня выдачи. Продление срока действия разрешения на следующие 12 месяцев осуществляется на основании заявления заказчика до истечения срока действия разрешения с учетом ранее представленных документов.

Выполнение строительных работ на объекте без разрешения, либо на основании разрешения, утратившего силу, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, является незаконным строительством.

85. Физические и юридические лица вместе с представителем строительной организации оформляют документы в уполномоченном органе по земельным отношениям на вынос границ объекта или комплекса в натуру и несут ответственность за их соблюдение.

86. Производство строительного-монтажных работ осуществляется в соответствии с установленными в проекте сроками строительства.

Физические и юридические лица, допустившие при строительстве нарушения проекта и качества строительно-монтажных и отделочных работ, несут ответственность согласно действующему законодательству.

87. До начала строительно-монтажных работ строительная площадка должна быть ограждена сплошным забором высотой не менее двух метров.

При въезде на площадку должен быть установлен информационный щит с указанием наименования объекта, названия застройщика, подрядчика, сроков строительства объекта.

88. По завершении строительства объекта или комплекса, до приемки в эксплуатацию, заказчику следует заказать и предоставить в местный орган архитектуры и градостроительства исполнительную топографическую съемку.

11. Порядок прохождения разрешительных процедур на изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости

89. Порядок прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов установлен постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года N 425 "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов".

90. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме без проектной документации, решения местного исполнительного органа, заключения органов санитарно-эпидемиологического и противопожарного надзоров, согласования эксплуатирующей организации не допускается.

91. В случае, когда переоборудование и перепланировка помещений затрагивают интересы других собственников, требуется их предварительное письменное согласие.

12. Индивидуальное жилищное строительство

92. Формирование районов индивидуального жилищного строительства должно осуществляться по генеральному плану развития города, проектам детальной планировки и проектам застройки этих районов.

93. Строительство индивидуальных жилых домов за счет реконструкции и уплотнения существующей застройки должно осуществляться при условии сохранения сложившейся пространственной среды и соблюдения

противопожарных, санитарно-противоэпидемических требований и градостроительных нормативов.

94. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства определен постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года N 726 "Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство".

95. Основанием для начала строительства индивидуального жилого дома являются документы, удостоверяющие право собственника на земельный участок и наличие согласованного с местным органом архитектуры и градостроительства проекта жилого дома.

96. Застройщик вправе построить жилой дом по любому проекту, в том числе разработанному самостоятельно, не нарушающему установленные строительные и другие обязательные нормы и правила и согласованному с местным органом архитектуры и градостроительства.

Размеры жилого дома и других строений, расположенных на садовом участке, определяются индивидуальным застройщиком самостоятельно, при условии, что их внешние габариты обеспечивают установленные обязательные нормативные, санитарные, противопожарные и технические разрывы между этими строениями.

97. Ответственность за качество строительства жилого дома несут исполнители строительных работ.

98. Землеустроительные работы по установлению границ земельного участка обеспечиваются уполномоченным органом по земельным отношениям города и осуществляются за счет средств лица, которому предоставляется земельный участок для индивидуального жилищного строительства.

99. Собственник индивидуального жилого дома вправе провести перестройку или переоборудование дома и другой недвижимости на садовом участке, не нарушая при этом строительные и иные обязательные нормы и правила.

Реконструкция, связанная с перестройкой, перепланировкой и переоборудованием строений, осуществляется по проекту, согласованному с местным органом архитектуры и градостроительства.

100. Инженерное оборудование территорий индивидуального жилищного строительства должно предусматривать как подключение к централизованным городским системам, так и устройство локальных и квартальных автономных сооружений.

101. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Казахстан от 25 июля 1995 года N 1018 "Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию законченного строительством

индивидуальных жилых домов с надворными постройками в Республике Казахстан " .

102. Акт приемочной комиссии служит основанием для регистрации застройщиком права собственности на индивидуальный жилой дом.

13. Содержание фасадов зданий и сооружений

103. Руководителям предприятий и организаций, в ведении или собственности которых находятся здания и сооружения, следует обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов указанных объектов и их отдельных элементов, а также поддерживать в чистоте и исправном состоянии расположенные на фасадах информационные таблички, п а м я т н ы е д о с к и .

104. Не допускается самовольное переоборудование фасадов зданий и конструктивных элементов .

105. 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.

106. Арендаторы зданий, помещений и сооружений несут обязательства по ремонту, реставрации и реконструкции фасадов зданий и сооружений в соответствии с условиями договора аренды.

14. Приемка объектов законченного строительства

107. Приемка объектов в эксплуатацию после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Р е с п у б л и к е К а з а х с т а н " .

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

109. Эксплуатация построенного объекта без положительного решения

приемочных комиссий не допускается.

110. В отдельных случаях собственник (заказчик, инвестор, застройщик) вправе самостоятельно осуществить приемку в эксплуатацию завершенных строительством технически несложных объектов, а именно:

1) реконструкцию (перепланировку, переоборудование) одноэтажных жилых или нежилых помещений (отдельных частей здания), не связанную с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования, а также перепрофилированием (изменением функционального назначения) помещений ;

2) временные строения, включая бытовые помещения для сезонных работ и отгонного животноводства ;

3) хозяйственно-бытовые постройки на территориях индивидуальных приусадебных участков, постройки на участках садовых и огороднических товариществ (обществ), элементы благоустройства на придомовых территориях или приусадебных (дачных) участках ;

4) автостоянки открытого типа при количестве автомашин не более пятидесяти единиц, а также гаражи с боксами не более чем на две автомашины;

5) перепланировка (переоборудование) помещений непромышленного назначения, осуществляемая в существующих зданиях и не требующая изменения несущих конструкций ;

6) малые архитектурные формы и ограждения территорий;

7) открытые спортивные площадки, тротуары, помещения вокруг зданий (сооружений) .

Нормы настоящего пункта Правил не могут быть применены, если указанные в подпункте 1 изменения помещений (отдельных частей здания), а также строительство и эксплуатация перечисленных технически несложных объектов ущемляют права других граждан либо противоречат государственным и (или) общественным интересам .

Нормы настоящего пункта Правил не распространяются также на объекты, строительство которых финансируется за счет государственных инвестиций либо с их участием .

111. Акты приемочных комиссий являются основанием для регистрации объектов в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним .

112. Гарантийные сроки эксплуатации объекта устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

15. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

113. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности, направленный на обеспечение реализации государственной политики в области градостроительства, осуществляется в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и настоящими Правилами.

16. Ответственность за нарушение настоящих Правил

114. За нарушение настоящих Правил физические, юридические, должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

115. Контроль выполнения настоящих Правил осуществляют в соответствии с законодательством Республики Казахстан контролирующие и уполномоченные органы, каждый в пределах своей компетенции.

116. Действия и решения уполномоченных органов по настоящим Правилам могут быть обжалованы в суде.

17. Заключительные положения

117. Изменения и поправки в утвержденную редакцию Правил застройки вносятся по представлению местного исполнительного органа местным представительным органом, утвердившим настоящие Правила.