

Об утверждении Правил застройки территории города Сатпаев

Утративший силу

Решение Сатпаевского городского маслихата Карагандинской области от 23 декабря 2010 года N 389. Зарегистрировано Управлением юстиции города Сатпаев Карагандинской области 29 декабря 2010 года N 8-6-111. Утратило силу - решением Сатпаевского городского маслихата Карагандинской области от 11 июня 2012 года N 45

Сноска. Утратило силу - решением Сатпаевского городского маслихата Карагандинской области от 11.06.2012 N 45 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

В соответствии с законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", от 24 марта 1998 года "О нормативных правовых актах" Сатпаевский городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки города Сатпаев.
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам экономической реформы, бюджета, коммунального хозяйства и поддержки предпринимательства (председатель Владимир Леонидович Цой).
3. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после первого официального опубликования.

Председатель сессии

В. Юстус

Секретарь

городского маслихата

С. Имамбай

Согласовано:

*Начальник ГУ "Отдел строительства,
архитектуры и
градостроительства г. Сатпаев"* *Г. Бакирова*

23 декабря 2010 года

Утверждены

решением

XXXI

сессии

Сатпаевского

городского

маслихата

от 23 декабря 2010 года N 389

Правила застройки территории города Сатпаев

1. Общие положения

1. Настоящие Правила застройки территории города Сатпаев (далее – Правила) разработаны в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, Экологическим кодексом Республики Казахстан от 9 января 2007 года, Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", от 11 января 2007 года "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".

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 распространяются на все предприятия, организации, учреждения и другие юридические лица 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 Сатпаев.

2. Основные понятия

4. В настоящих Правилах применяются следующие понятия:

1) 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;

2) проектировщик – юридическое или физическое лицо, имеющее лицензию на осуществление соответствующих видов проектной деятельности;

3) инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования (водопроводные сети, канализация, теплоснабжение, электрические сети и другие), связи, транспорта (автомобильные дороги, остановки, места парковки и тому подобные), а также объектов социального и культурно-бытового назначения, обеспечивающие устойчивое развитие и функционирование города;

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) благоустройство города – комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории города;

8) градостроительный совет – консультативно-совещательный орган при местном исполнительном органе;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

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

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

14) красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и иных элементов в планировочной структуре населенных пунктов от улиц, проездов и площадей. Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки;

15) государственный орган архитектуры и градостроительства – местный исполнительный орган архитектуры и градостроительства, финансируемый из местного бюджета, осуществляющий деятельность в сфере архитектуры и градостроительства в городе Сатпаев;

16) государственный орган архитектурно-строительного контроля – областное управление архитектурно-строительного контроля, осуществляющее контрольно-надзорные функции в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

17) органы государственного надзора – местные (территориальные) государственные органы, осуществляющие согласование проектных и строительных работ на предмет соответствия строительным, противопожарным, санитарным, экологическим, природоохранным и иным нормам;

18) подрядная организация – юридическое лицо, осуществляющее в соответствии с лицензией на вид деятельности строительные работы по договору с заказчиком;

19) эксплуатирующая организация – организация, осуществляющая эксплуатацию объектов и инженерных коммуникаций (водопроводные, канализационные, электрические и теплоэлектрические сети);

20) архитектурно-планировочное задание – комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке;

21) субъекты архитектурной деятельности – государственные органы, физические и юридические лица, участвующие в формировании и развитии среды обитания и жизнедеятельности на территории города Сатпаев;

22) 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;

23) 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

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

6. Важнейшие градостроительные проекты рассматриваются на Градостроительном совете при акимате города Сатпаев.

7. Формирование застройки территорий города Сатпаев осуществляется согласно генеральному плану развития города Сатпаев, проектам детальной планировки и проектам застройки районов города.

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

9. 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 Сатпаев

10. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации определяется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

11. 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.

12. Архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым местным органом архитектуры и градостроительства, 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.

13. 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.

14. 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.

15. Проектирование объектов 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.

16. 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 Сатпаев

17. 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.

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

19. 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.

20. Строительство зданий и сооружений за счет реконструкции и уплотнения существующей застройки осуществляется при условии соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, градостроительных нормативов и градостроительной документации.

21. 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.

22. Размещение наземных, наземно-подземных, открытых стоянок, гаражей, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей и станций технического обслуживания, производится согласно утвержденной градостроительной документации, при этом расстояния 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, принимаются согласно действующим нормам.

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

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

24. Проектные решения на строительство пристроек к многоэтажным зданиям жилого и общественного назначения согласовываются с уполномоченными органами.

Пристройки к существующим многоквартирным жилым домам допустимы на условиях предоставления застройщиком проекта решения фасада и выведения объектов недвижимости из жилищного фонда в состав нежилого.

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

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

Размещение летних кафе допускается только при отдельно стоящих специализированных капитальных зданиях. 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 на основании заключения санитарно-эпидемиологической службы.

27. Торговые объекты, переоборудованные из жилых помещений, с торговым залом площадью более 70 квадратных метров, должны иметь не менее двух эвакуационных выходов, отвечающих требованиям строительных норм и правил Республики Казахстан.

28. 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.

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

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

31. 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 Сатпаев

32. Киоски по оказанию бытовых услуг и реализации газет, журналов, мороженого и цветов размещаются на городских территориях в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

33. Размещение отдельно стоящих рекламных сооружений стационарного характера (билборды, световые табло, стелы, пилоны, транспаранты-перетяжки) производится в соответствии с Правилами размещения объектов наружной (визуальной) рекламы в населенных пунктах, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 7 апреля 2008 года N 121 "Об утверждении Правил размещения объектов наружной (визуальной) рекламы в населенных пунктах", и определяется конкретной архитектурно-градостроительной ситуацией территории города Сатпаев. При этом размещение транспарантов-перетяжек над проезжей частью внутригородских улиц должно быть не ниже 5 метров и магистральных улиц – не н и ж е 6 м е т р о в .

34. Не допускается эксплуатация стационарных объектов наружной (визуальной) рекламы без информационных сообщений (рекламы) на одной из с т о р о н .

35. Земельные участки, на которых расположены торговые киоски, павильоны ожидания общественного транспорта, рекламные сооружения и объекты сервиса могут предоставляться владельцам торговых киосков, павильонов, рекламных сооружений и объектов сервиса согласно Земельному кодексу Республики Казахстан.

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

36. 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), необходимо осуществлять 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.

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

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

39. 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.

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

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

41. 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.

42. Проекты инженерных сетей на всех стадиях и видах выполняются 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 работы.

43. 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.

44. 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 их сохранность;

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

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

46. На улицах, площадях и других благоустроенных территориях рытье траншей и котлованов для укладки подземных коммуникаций необходимо производить 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, извлеченный из траншей и котлованов, следует немедленно вывозить 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.

47. В случае несоответствия разработки траншей проекту трассы инженерных сетей, при производстве или окончании строительного-монтажных работ, уполномоченным органом в области 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.

48. При разрытии грунтовых дорог организация, произведшая разрытие, по окончании работ выполняет обратную засыпку с послойным уплотнением грунта . В случае невозможности уплотнения грунта обратная засыпка выполняется не с ж и м а е м ы м г р у н т о м .

49. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей в течение двух лет владельцу сетей необходимо произвести повторное восстановление асфальтобетонного покрытия в десятидневный срок.

50. 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.

51. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей

производится государственными или рабочими комиссиями.

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

52. 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

53. 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** .

54. 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 прилагаются 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.

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

56. 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.

57. 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 не более чем десять календарных дней с момента подачи заявления.

58. Сроки рассмотрения заявлений поставщиками услуг о предоставлении технических условий на подключение к сетям и согласование условий размещения вблизи сетей составляют пять рабочих дней.

59. 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

60. Разрешение на производство строительного-монтажных работ оформляется согласно Правилам прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов, утвержденным 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".

61. Выдача (мотивированный отказ в выдаче) разрешений на производство строительного-монтажных работ производится государственным органом архитектурно-строительного контроля.

62. Разрешение выдается на основании заявления и прилагаемых документов, перечень которых устанавливается уполномоченным государственным органом по делам архитектуры и градостроительства, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль.

63. Разрешение на производство строительного-монтажных работ (начало строительства) действует в течение всего срока нормативной продолжительности, утвержденной в составе проектной (проектно-сметной) документации. Если объект не был завершен в течение срока нормативной продолжительности, то для продолжения строительства заказчик (застройщик) обязан получить новое разрешение.

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.

64. 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.

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

66. До начала строительно-монтажных работ строительная площадка ограждается сплошным забором высотой не менее двух метров.

При въезде на площадку следует установить информационный щит с указанием наименования объекта, названия застройщика, подрядчика, сроков строительства объекта.

67. 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

68. Порядок прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов установлен Правилами прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов, утвержденными 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".

69. 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.

70. В случаях, когда переоборудование и перепланировка помещений затрагивает интересы других собственников, необходимо их предварительное письменное согласие.

12. Индивидуальное жилищное строительство

71. Формирование районов индивидуального жилищного строительства осуществляется согласно генерального плана развития города, проектам детальной планировки и проектам застройки этих районов.

72. Строительство индивидуальных жилых домов за счет реконструкции и уплотнения существующей застройки осуществляется при условии сохранения сложившейся пространственной среды и соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических, экологических требований и градостроительных нормативов.

73. Порядок предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства определен Законом Республики Казахстан "Об индивидуальном жилищном строительстве" и Правилами предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 года N 726 "Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство".

74. 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.

75. 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 усадебном участке, определяются индивидуальным застройщиком самостоятельно при условии, что их внешние габариты обеспечивают установленные обязательные нормативные, санитарные, противопожарные и технические разрывы между этими строениями.

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

77. 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.

78. Собственник индивидуального жилого дома вправе провести перестройку или переоборудование дома и другой недвижимости на усадебном 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 в части соблюдения строительных норм и правил.

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

80. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии в соответствии с Положением о порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством индивидуальных жилых домов с надворными постройками", утвержденным Кабинетом министров Республики Казахстан от 25 июля 1995 года N 1018 "Об утверждении Положения о порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством индивидуальных жилых домов с надворными постройками".

81. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию служит основанием для регистрации застройщиком права собственности на индивидуальный жилой дом.

13. Приемка объектов завершеного строительства

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

83. 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.

84. Эксплуатация построенного объекта без положительного решения приемочных комиссий не допускается.

85. В отдельных случаях собственник (заказчик, инвестор, застройщик) вправе самостоятельно осуществить приемку в эксплуатацию законченных 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, мощения 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 на объекты, строительство которых финансируется за счет государственных инвестиций либо с их участием.

86. Акты приемочных комиссий о приемке построенного объекта в эксплуатацию являются основанием для регистрации объекта в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

14. Контроль над осуществлением градостроительной деятельности

88. Контроль над 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.

15. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

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

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

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан