

О внесении изменений и дополнений в решение маслихата города Астаны от 3 марта 2011 года № 432/58-IV "О Правилах застройки территории города Астаны"

Утративший силу

Решение маслихата города Астаны от 29 сентября 2014 года № 289/41-V. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Астаны 12 ноября 2014 года № 852. Утратило силу решением маслихата города Астаны от 9 ноября 2016 года № 69/11-VI

Сноска. Утратило силу решением маслихата города Астаны от 09.11.2016 № 69/11-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Рассмотрев предложение акимата города Астаны, руководствуясь подпунктом 2) пункта 1 статьи 22 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» и подпунктом 15) пункта 1 статьи 6 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», маслихат города Астаны **РЕШИЛ:**

1. Внести в решение маслихата города Астаны от 3 марта 2011 года № 432/58-IV «О Правилах застройки территории города Астаны» (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 15 апреля 2011 года за № 671, опубликовано 21 апреля 2011 года в газетах «Астана ақшамы» № 45 и «Вечерняя Астана» № 47) следующие изменения и дополнения:

В Правилах застройки территории города Астаны (далее – Правила):

в г л а в е 1 :

абзац тринадцатый пункта 1 изложить в следующей редакции:

«линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий (сооружений, строений) с отступом от красных и желтых линий или от границы земельного участка;»;

абзац двадцать третий пункта 1 изложить в следующей редакции:

«уведомление о начале производства строительно-монтажных работ – документ (в том числе в форме электронного документа), информирующий о начале производства строительно-монтажных работ;»;

пункт 1 дополнить понятиями следующего содержания:

«нормативный срок продолжительности проектирования – сроки проектирования, определяемые государственными нормативными документами по нормам продолжительности проектирования;

нормативный срок продолжительности строительства – сроки строительства, определяемые государственными нормативными документами по нормам продолжительности строительства;»;

пункт 6 главы 3 изложить в следующей редакции:

«6. На территории города Астаны все виды строительно-монтажных работ осуществляются при условии направления органу госархстройконтроля уведомления по форме, установленной Правительством Республики Казахстан, не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала их производства.»;

в главе 4 :

подпункт 12) пункта 13 изложить в следующей редакции:

«12) утверждение типовых форм заявлений, подаваемых заявителями в соответствии с настоящими Правилами, типовых форм договоров, заключаемых специализированной архитектурной организацией, в соответствии с параграфом 3 главы 12 настоящих Правил»;

подпункт 2) пункта 15 исключить;

в разделе 2 :

главы 5, 6, 7, 8, 9, 10 изложить в следующей редакции:

«Глава 5. Проведение обследования, изыскательских работ и проектирование на земельных участках § 1. Предпроектная стадия

16. Физические и юридические лица до подачи заявления на предоставление земельного участка для строительства объекта для проведения обследования, изыскательских работ и проектирования на предполагаемом земельном участке подают в Акимат заявление о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование по форме, утвержденной органом архитектуры и градостроительства.

В заявлении должны быть указаны:

- 1) описание объекта, предполагаемого к строительству;
- 2) местоположение земельного участка с указанием на распечатке части плана детальной планировки с интернет-ресурса органа архитектуры и градостроительства;
- 3) цель использования и предполагаемые размеры земельного участка, необходимого для строительства объекта;
- 4) фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес и телефон заявителя, индивидуальный идентификационный номер (ИИН) – для физических лиц;
- 5) наименование организации, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон, бизнес идентификационный номер (БИН) – для юридических лиц.

В случае представления неполного пакета документов, заявление возвращается заявителю в течение двух рабочих дней с отказом в рассмотрении заявления.

17. Подготовка и оформление постановления Акимата по заявлению о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование осуществляется органом архитектуры и градостроительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты принятия заявления.

Проект постановления Акимата о разрешении или отказе на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование готовится на основании заключения органа архитектуры и градостроительства о возможности выбора земельного участка для строительства объекта и заключения земельной комиссии о возможности либо невозможности проведения обследования, изыскательских работ и проектирования.

18. Выписки из постановления Акимата предоставляются заявителю в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

19. Орган архитектуры и градостроительства в срок не более семи рабочих дней с даты принятия постановления Акимата о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование объекта подготавливает для заключения с застройщиком договор об условиях проведения обследования, изыскательских работ и проектирования, которым определяются обязанности сторон, устанавливаются график и сроки выполнения работ.

20. Обследование, изыскательские работы и проектирование объекта осуществляются в порядке, установленном настоящими Правилами, в течение нормативных сроков продолжительности проектирования в строгом соответствии с постановлением Акимата о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и графиком, указанным в пункте 19 настоящих Правил. Любое нарушение условий постановления Акимата или сроков, установленных графиком, является основанием для отмены постановления и расторжения договора об условиях проведения обследования, изыскательских работ и проектирования органом по архитектуре и градостроительству в одностороннем порядке.

21. Постановление Акимата о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование и договор об условиях проведения обследования, изыскательских работ и проектирования являются основанием для проведения обследования, изыскательских работ и составления задания заказчика на проектирование намеченного объекта, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

22. При строительстве объекта на земельных участках, находящихся у заявителя на праве собственности или землепользования, лица,

заинтересованные в строительстве объекта, подают в Акимат через орган архитектуры и градостроительства соответствующее заявление по форме, утвержденной органом архитектуры и градостроительства. Рассмотрение заявления осуществляется в срок, указанный в пункте 17 настоящих Правил с принятием Акиматом постановления о разрешении проектирования (первоначального этапа строительства).

23. Задание на проектирование составляется заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) и утверждается заказчиком. Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на выполнение заказа по разработке предпроектной и/или проектной (проектно-сметной) документации. Задание на проектирование должно включать требуемые параметры объекта, иные исходные данные.

24. Архитектурно-планировочное задание и технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения подготавливаются органом архитектуры и градостроительства и выдаются через центры обслуживания населения (далее – ЦОН).

25. Заявление на получение архитектурно-планировочного задания и технических условий представляется заказчиком в орган архитектуры и градостроительства. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) решение местного исполнительного органа о разрешении на проведение обследования, изыскательских работ и проектирование или разрешение местного исполнительного органа на изменение существующих объектов – для реконструкции (перепланировки, переоборудования);

2) утвержденное задание на проектирование.

26. Орган архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку и согласование с заинтересованными государственными органами и эксплуатирующими организациями исходно-разрешительной документации на проектируемый объект строительства, в котором указываются:

месторасположение предполагаемого земельного участка;
площадь отводимой территории с указанием площади здания, стоянок для транспорта и иных элементов;

проектные границы участка в соответствии с проектами детальной планировки и застройки территорий и расстояний до смежных участков;

предполагаемое целевое использование земельных участков;
обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

вид права на земельный участок, обременения, сервитуты (при наличии земельного участка).

27. Подготовка исходно-разрешительных документов по проведению

обследования, изыскательских работ и проектированию осуществляется специализированной архитектурной организацией за счет средств местного бюджета.

28. Орган архитектуры и градостроительства не позднее следующего рабочего дня после получения заявления на получение архитектурно-планировочного задания и технических условий направляет запрос на получение технических условий с приложением документов к поставщикам услуг по инженерному и коммунальному обеспечению.

29. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в течение пяти рабочих дней с момента получения запроса направляют в орган архитектуры и градостроительства технические условия с указанием параметров и места присоединения либо обоснованный отказ в их выдаче.

30. Получение технических условий у поставщиков услуг по инженерному и коммунальному обеспечению осуществляется органом архитектуры и градостроительства с использованием информационных ресурсов государственного градостроительного кадастра.

31. Орган архитектуры и градостроительства при поступлении заявления выдает схему трасс инженерных сетей в течение пятнадцати рабочих дней.

32. Если иное не предусмотрено настоящим пунктом, срок рассмотрения заявлений на выдачу архитектурно-планировочного задания и технических условий для проектирования объектов не должен превышать восьми рабочих дней с момента поступления заявления в орган архитектуры и градостроительства и 3 ЦОНа.

Сроки рассмотрения представленных заявителями документов органом архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно-планировочного задания на разработку проекта изменения (реконструкции, перепланировки, переоборудования) помещений или частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не должны превышать трех рабочих дней с момента подачи заявления.

Сроки оформления и выдачи архитектурно-планировочного задания и технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения составляют пятнадцать рабочих дней с момента подачи заявления по следующим объектам:

- 1) производственные предприятия, вырабатывающие электрическую и тепловую энергию;
- 2) горнодобывающие и обогатительные производственные предприятия;
- 3) производственные предприятия черной и цветной металлургии, машиностроительной промышленности;
- 4) гидротехнические и селезащитные сооружения (дамбы, плотины),

обеспечивающие безопасность населенных пунктов и территорий;

5) линейные сооружения, расположенные за пределами границ населенных пунктов :

магистральные трубопроводы (нефтегазопровод и т.д.) с объектами их обслуживания ;

высоковольтные линии электропередач и волоконно-оптические линии связи;

железные дороги с объектами их обслуживания;

автомобильные дороги общего пользования, отнесенные к республиканской сети, включая мосты, мостовые переходы, тоннели, многоуровневые развязки.

33. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических, сейсмических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделке фасадов и внутренних помещений, кровли и чердачных помещений с применением современных строительных и отделочных материалов; системе водоотвода атмосферных осадков с кровель и прилегающих к объекту территорий; озеленению и благоустройству территорий; покрытию проезжих частей улиц и тротуаров, малых архитектурных форм, рекламы и соблюдению концепции рекламного поля, освещения и подсветки в темное время суток и другие положения в соответствии с градостроительными регламентами для города Астаны .

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

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

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

37. Архитектурно-планировочное задание не выдается в отношении незаконно возведенных или возводимых объектов.

38. Выданное архитектурно-планировочное задание является

разрешительным документом на разработку проекта.

39. Орган архитектуры и градостроительства рассматривает и утверждает эскизный проект застройки в случае отсутствия замечаний и нарушений в представленном проекте в течение восьми рабочих дней с даты представления п р о е к т а .

40. Орган архитектуры и градостроительства организует проведение градостроительного совета в течение десяти рабочих дней после поступления заявления застройщика о проведении градостроительного совета.

41. Утверждение разбивочного плана осуществляется органом архитектуры и градостроительства в течение десяти рабочих дней с даты поступления соответствующего заявления застройщика.

42. При необходимости проведения экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) такая экспертиза проводится в соответствии с требованиями, установленными статьей 64 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

§ 2. Проектирование объектов строительства и реконструкции объектов на территории города Астаны

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

44. В проектной документации должны отражаться меры по выполнению требований по безопасности населения, территорий и населенных пунктов от воздействия опасных (вредных) природных и техногенных, антропогенных я в л е н и й и п р о ц е с с о в .

45. 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 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.

Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и

рекомендациям архитектурно-планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно-планировочного задания, застройщик (заказчик) до предоставления проекта на экспертизу (при необходимости проведения экспертизы) и окончательное согласование согласовывает их с органом архитектуры и градостроительства.

46. При проектировании объектов в городе Астане необходимо учитывать национальные особенности культуры и традиций в архитектуре зданий и сооружений, а также организации застройки.

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

48. Экспертиза проектов по объектам, возводимым застройщиком (заказчиком) за счет собственных средств, осуществляется экспертами, имеющими соответствующий аттестат.

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

50. В целях соблюдения градостроительной дисциплины, надлежащего качества проектирования, обеспечения контроля за реализацией генерального плана города Астаны, законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственных нормативов при градостроительном освоении территории города Астаны, застройщик (заказчик) до утверждения проектной документации обеспечивает ее согласование с разработчиками (авторами) генерального плана города Астаны в части соответствия градостроительным регламентам и плану проекта детальной п л а н и р о в к и .

51. Проекты застройки и иная проектная документация вместе с положительным заключением экспертизы и согласованием с разработчиками (авторами) генерального плана города Астаны представляются в орган архитектуры и градостроительства для согласования. Орган архитектуры и градостроительства согласовывает представленные документы в течение семи рабочих дней с момента их получения.

52. В случае согласования проекта (положительного заключения) органом архитектуры и градостроительства, проект утверждается застройщиком (з а к а з ч и к о м) .

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

порядке, установленном настоящими Правилами.

54. При проектировании многоквартирных жилых домов, крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные, пристроенные и/или подземные гаражи и автопаркинги.

55. При проектировании населенных пунктов, формировании жилых районов, благоустройстве вновь осваиваемых и реконструируемых территорий и других населенных пунктов должен обеспечиваться доступ инвалидам к жилым, общественным и производственным зданиям, сооружениям и помещениям. При проектировании временных стоянок, размещаемых в пределах жилой застройки, а также при учреждениях обслуживания и объектах приложения труда должны предусматриваться места для личных автотранспортных средств инвалидов.

56. Согласованный органом архитектуры и градостроительства и утвержденный застройщиком (заказчиком) проект является основанием для подачи заявления на предоставление земельных участков для строительства объекта в порядке, установленном главой 7 настоящих Правил, либо начала строительства в порядке, установленном настоящими Правилами, при наличии у застройщика (заказчика) земельного участка с соответствующим целевым назначением.

§ 3. Особенности проектирования малоэтажного и индивидуального (усадебного) жилищного строительства

57. Под индивидуальной жилой (усадебной) застройкой подразумевается усадебная (коттеджная) и блокированная застройка, при которой каждый жилой дом (квартира) имеет свой приусадебный земельный участок.

Нормы предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства устанавливаются в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

58. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном законодательством Республики Казахстан порядке согласно архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и настоящим Правилам.

59. В районах индивидуального малоэтажного строительства должны:

1) резервироваться территории для размещения объектов социально-бытового назначения;

2) осуществляться опережающее строительство улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры.

60. Инженерное оборудование должно предполагать как подключение к

централизованным городским системам, так и устройство локальных и кварталных автономных сооружений.

61. Проектирование индивидуального жилого дома осуществляется на основании постановления Акимата о разрешении на проектирование.

§ 4. Особенности проектирования инженерных сетей и сооружений на территории города Астаны

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

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

63. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на основе схем трасс, выданных органом архитектуры и градостроительства. Схемы трасс инженерных сетей выдаются органом архитектуры и градостроительства в течение пятнадцати дней с даты поступления заявления.

64. Проекты инженерных сетей и сооружений на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и откорректированной топографической съемке (срок действия не более 6 месяцев) в масштабе 1:500 в городской системе координат, в Балтийской системе высот. Разработанные проекты инженерных сетей и сооружений подлежат обязательной экспертизе. После экспертизы проект направляется в орган архитектуры и градостроительства и организации, в ведении которых находятся такие инженерные сети, для согласования. Согласование органом архитектуры и градостроительства проекта инженерных сетей и сооружений осуществляется в течение семи рабочих дней с момента его получения и действует в течение одного года. Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) подлежат обязательной государственной экспертизе. Материалы изысканий (топографическая съемка с техническим отчетом) сдаются в специальную часть органа архитектуры и градостроительства.

65. При разработке проектной документации, строительстве, эксплуатации и пост утилизации магистральных коммуникаций, головных сооружений инженерной инфраструктуры, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий должны приниматься решения, учитывающие интересы смежных территорий и исключающие возможность воздействия опасных (вредных) явлений и процессов на территорию и население.

66. Проектируемые инженерные сети и сооружения подлежат внесению в базу данных государственного градостроительного кадастра города Астаны.

Глава 6. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений

67. При реконструкции (перепланировке, переоборудования) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) обращается в Акимат для получения разрешения на проведение обследования, изыскательских работ и проектирования реконструкции (перепланировки, переоборудования) по форме, установленной органом архитектуры и градостроительства. Заявление рассматривается в течение семи рабочих дней с даты подачи в уполномоченный орган. Проектирование осуществляется на основании постановления акимата о разрешении проектирования реконструкции (перепланировки, переоборудования) и архитектурно-планировочного задания на проектирование, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства.

68. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, не требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, получает в органе архитектуры и градостроительства архитектурно-планировочное задание на проектирование.

69. Разработанная по архитектурно-планировочному заданию и действующим нормативам проектная документация с заключением экспертизы по проекту подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

70. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании), требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) после согласования проектной документации в порядке, установленном пунктом 68 настоящих Правил, обращается в Акимат для предоставления дополнительного земельного участка или изменения целевого назначения земельного участка,

принадлежащего ему на праве собственности или землепользования. К заявлению прилагаются нотариально заверенные согласия собственников смежных помещений и участников кондоминиума. В случае положительного решения Акимата застройщик (заказчик) оформляет идентификационный документ на земельный участок в порядке, предусмотренном земельным законодательством Республики Казахстан.

71. Лица, заинтересованные в изменении жилых и нежилых помещений в жилых зданиях, а также его отдельных частей, обращаются с заявлением в Акимат для разрешения реконструкции (перепланировки, переоборудования).

К заявлению прилагаются:

1) копии документов, удостоверяющих право собственности заявителя на изменяемое помещение (часть здания), с предоставлением подлинников для установления государственным органом, рассматривающим заявление, подлинности документов, либо нотариально засвидетельствованное письменное согласие собственника (сособственников) помещений или частей здания на их изменение;

2) проект (эскиз) предполагаемых изменений, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием соответствующего местного органа архитектуры и градостроительства.

72. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений в существующих жилых зданиях, осуществляемая в существующих границах земельного участка (территории, трассы) без изменения конструкций и функционального (целевого) назначения объекта, осуществляется на основании соответствующего решения Акимата.

73. Отказ в выдаче разрешения на реконструкцию (перепланировку, переоборудование) осуществляется в случаях, если:

1) у заявителя отсутствует право собственности на изменяемый объект, либо нотариально засвидетельствованное письменное согласие собственника (сособственников) помещения или частей здания на заявленные изменения, а также собственников помещений, чьи интересы затрагивают указанные изменения;

2) планируемое изменение предполагает использование помещения (частей здания) для вида деятельности, который запрещен или ограничен нормативными правовыми актами или нормативно-техническими документами;

3) при несоответствии проекта изменений техническим условиям или требованиям государственных нормативов.

Мотивированный отказ выдается заявителю в письменном виде с указанием конкретных нормативных правовых актов и (или) нормативно-технических документов, которым не соответствуют документы заявителя.

При устранении заявителем замечаний, на основании которых был получен мотивированный отказ в выдаче разрешения, повторное заявление рассматривается на общих основаниях.

74. До начала строительно-монтажных работ по реконструкции (переоборудованию, перепланировке) застройщик подает в орган госархстройконтроля уведомление о начале производства строительно-монтажных работ не менее чем за 10 рабочих дней до начала их производства.

75. По завершении реконструкции (переоборудования, перепланировки) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах объект подлежит принятию в эксплуатацию государственной приемочной или приемочной комиссией в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

После принятия объекта в эксплуатацию, застройщик (заявитель), являющийся собственником помещений, предоставляет в орган архитектуры и градостроительства копии идентификационных и правоудостоверяющих документов для внесения изменений в адрес объекта.

В случае отвода земельного участка (прирезки территории) застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, до приемки объекта в эксплуатацию заказывает и представляет в орган архитектуры и градостроительства исполнительную топографическую съемку объекта на бумажном и электронном носителях, которая подлежит внесению в базу данных государственного градостроительного кадастра города Астаны.

76. Не допускаются пристройки:

- 1) входных групп с витринами к объектам предпринимательства на землях общего пользования и общей долевой собственности кондоминиумов за пределами красных линий и в зоне отчуждения инженерных сетей;
- 2) помещений на участках, предназначенных для зеленых насаждений;
- 3) за счет уменьшения дворовых, внутриквартальных территорий.

77. Реконструкция (переоборудование, перепланировка) автопаркингов не для целей размещения автотранспортных средств запрещена.

Глава 7. Разрешительные процедуры

при предоставлении прав на земельные участки § 1. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов

78. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в собственность или землепользование физических и

юридических лиц для строительства объектов осуществляется в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

При предоставлении земельных участков для строительства объектов, в соответствующих договорах предусматриваются следующие условия передачи земельного участка:

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

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

79. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им земельных участков для строительства объектов, после выполнения всех условий, предусмотренных постановлением Акимата и договором об условиях проведения обследования, изыскательских работ и проектирования в полном соответствии с положениями главы 5 настоящих Правил, подают заявление (ходатайство) в Акимат.

В заявлении должны быть указаны:

- 1) цель использования земельного участка;
- 2) его предполагаемые размеры;
- 3) местоположение;
- 4) испрашиваемое право пользования;
- 5) фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес и телефон заявителя, индивидуальный идентификационный номер (ИИН) - для физических лиц;
- 6) наименование организации, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон, бизнес идентификационный номер (БИН) - для юридических лиц.

80. В случае, предусмотренном в пункте 6 статьи 44 Земельного кодекса Республики Казахстан, физические и юридические лица дополнительно представляют договор, заключенный с каждым из собственников недвижимости, об условиях компенсации убытков собственнику. В договоре указываются конкретные условия и сроки отселения, переноса существующих строений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, обязательства застройщика по возмещению всех убытков, связанных со сносом недвижимости.

81. Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до пятнадцати рабочих дней с момента его поступления в Акимат.

82. Заявление (ходатайство) заинтересованного лица о предоставлении земельного участка после регистрации в Акимате направляется в орган по

земельным отношениям и далее в орган архитектуры и градостроительства для определения возможности удовлетворения ходатайства (предварительного выбора земельного участка).

83. В случае представления заявителем неполного пакета документов, необходимых для принятия решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении права на земельный участок, орган по земельным отношениям в течение двух рабочих дней дает письменный мотивированный отказ заявителю в рассмотрении заявления.

84. Орган архитектуры и градостроительства через специализированную архитектурную организацию осуществляет выбор земельного участка на основании заявления о предоставлении земельного участка для строительства объекта, приложений к заявлению и материалов, полученных при осуществлении действий, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.

85. Орган архитектуры и градостроительства в срок не более 10 (десяти) рабочих дней осуществляет подготовку, рассмотрение, согласование акта выбора земельного участка и представляет в орган по земельным отношениям заключение о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению и строительства объекта.

86. Акимат имеет право предоставить земельный участок иному лицу, подавшему заявление на получение земельного участка, в случаях, если застройщик (инвестор) отказался от предоставленного для строительства земельного участка, или нарушает сроки исполнения обязательств, вытекающих из постановления о предоставлении права на земельный участок более двух месяцев.

87. Орган по земельным отношениям готовит и вносит материалы по испрашиваемому земельному участку на очередное заседание земельной комиссии для рассмотрения.

88. Земельная комиссия, рассмотрев представленные материалы, дает заключение о возможности либо не возможности предоставления заявленного права на земельный участок.

89. Заключение земельной комиссии составляется в двух экземплярах в форме протокольного решения в течение трех рабочих дней с момента поступления в земельную комиссию предложения о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием или предоставления предварительного выбора земельного участка (при испрашивании земельного участка для строительства объектов).

В случае принятия земельной комиссией положительного заключения один его экземпляр в течение пяти рабочих дней передается заявителю для подготовки

землеустроительного проекта.

90. После получения выписки из протокола земельной комиссии заявитель обеспечивает подготовку землеустроительного проекта и представляет его в орган по земельным отношениям для его утверждения.

91. Орган по земельным отношениям после утверждения землеустроительного проекта в срок не более пяти рабочих дней подготавливает и вносит на утверждение Акимату проект постановления Акимата о предоставлении (отказе) соответствующего права на испрашиваемый земельный участок. В предоставлении земельного участка отказывается по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Республики Казахстан. В случае отказа, выписка из постановления Акимата направляется заявителю в семидневный срок с момента его принятия.

92. Орган по земельным отношениям в срок не более десяти рабочих дней с даты принятия Акиматом постановления о предоставлении земельного участка заключает с заявителем договор купли-продажи земельного участка или временного землепользования.

93. Идентификационный документ вручается заявителю под роспись в журнале регистрации после проведения им оплаты земельного участка, возмещения потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства (в случае предоставления сельскохозяйственных угодий или земель лесного фонда), подтвержденной налоговым органом.

94. Орган архитектуры и градостроительства в срок не более семи рабочих дней с даты поступления выписки из постановления Акимата о предоставлении земельного участка под строительство подготавливает для заключения с застройщиком договор освоения земельного участка, которым определяются следующие условия:

- 1) срок освоения земельного участка согласно графику освоения, являющегося неотъемлемой частью договора;
- 2) сроки промежуточного контроля согласно графику освоения земельного участка;
- 3) условия изъятия земельного участка (права пользования) застройщика в случае невыполнения им графика освоения земельного участка;
- 4) график освоения земельного участка.

95. Возникновение, изменение или прекращение прав на земельный участок подлежат обязательной государственной регистрации.

§ 2. Особенности принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд

96. После принятия Акиматом постановления о предоставлении земельного участка с условием изъятия, заинтересованные лица обращаются с заявлением в Акимат о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд.

Данные заявления после регистрации в Акимате направляются в орган по земельным отношениям для организации работ по подготовке землеустроительного проекта совместно со специализированным государственным предприятием по ведению государственного земельного кадастра и проекта соответствующего постановления Акимата.

97. При изъятии, принудительном отчуждении для государственных нужд земельного участка к землеустроительному проекту прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков и землепользователей (арендаторов), потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в зависимости от вида изымаемых угодий.

98. В проекте постановления Акимата о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд указываются:

1) наименования государственных органов, ответственных за финансирование, осуществление процедуры изъятия, контроль недопущения самовольного строительства, уведомление и выплату компенсации собственникам или землепользователям;

2) материалы об идентификационных характеристиках земельных участков, подлежащих изъятию (кадастровый номер, месторасположение, площадь, вид права, целевое назначение) и схема размещения изымаемых земельных участков в границах отвода.

99. Физический снос находящегося на изымаемом земельном участке недвижимого имущества осуществляется после регистрации прав на земельный участок в регистрирующем органе, на основании разрешения, выданного органом госархстройконтроля.

100. Снос находящегося на изымаемом земельном участке недвижимого имущества осуществляется с обязательным оформлением акта, подписываемого представителями застройщика (инвестора), акимата соответствующего района города Астаны, при необходимости представителями предприятий, в ведении которых находятся инженерные сети, и органа санэпиднадзора.

§ 3. Особенности порядка изменения целевого назначения земельного участка при строительстве

101. Заявление об изменении целевого назначения земельного участка подается в Акимат.

102. Заявление (ходатайство) заинтересованного лица об изменении целевого назначения земельного участка после регистрации в Акимате направляется в орган по земельным отношениям и, далее, в случае отсутствия разрешения на проектирование, в орган архитектуры и градостроительства для определения возможности изменения целевого назначения земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

103. Орган архитектуры и градостроительства в течение семи рабочих дней со дня получения заявления направляет в орган по земельным отношениям заключение о соответствии либо несоответствии испрашиваемого целевого назначения градостроительной документации.

104. Орган по земельным отношениям в срок не более семи рабочих дней после получения заключения органа архитектуры и градостроительства готовит и вносит материалы по земельному участку на земельную комиссию для рассмотрения.

105. Земельная комиссия дает заключение о возможности либо невозможности запрашиваемого изменения целевого назначения земельного участка.

106. Орган по земельным отношениям, после подписания протокола земельной комиссии, в срок не более семи рабочих дней, подготавливает и вносит на утверждение в Акимат проект соответствующего постановления Акимата об изменении либо отказе в изменении целевого назначения земельного участка.

В изменении целевого назначения земельного участка отказывается по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Республики Казахстан. В случае отказа, выписка из постановления Акимата направляется заявителю в семидневный срок с момента его принятия.

107. Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, подлежат использованию только для целей, связанных с индивидуальным жилищным строительством.

108. В случае принятия Акиматом постановления об изменении целевого назначения, орган по земельным отношениям совместно со специализированным государственным предприятием по ведению государственного земельного кадастра переоформляет и выдает идентификационный документ на земельный участок с измененным целевым назначением в течение пятнадцати календарных дней с даты принятия Акиматом постановления.

Глава 8. Градостроительные требования к использованию земельных участков

109. Основным градостроительным документом, определяющим условия территориального и градостроительного развития, является утвержденный генеральный план города Астаны. Другие виды градостроительной документации (проекты детальных планировок, проекты застроек, схемы развития инженерных сетей) разрабатываются и утверждаются постановлением Акимата по согласованию с главным архитектором города Астаны в соответствии с генеральным планом города Астаны.

Утвержденная градостроительная документация обязательна к исполнению для всех субъектов градостроительной деятельности города Астаны.

В целях оперативного реагирования на изменения градостроительных ситуаций допускается внесение изменений в утвержденную градостроительную документацию главным архитектором города Астаны с их последующим утверждением постановлением Акимата.

110. Градостроительные требования к использованию земельных участков при их предоставлении для строительства устанавливаются на основании утвержденного генерального плана, проектов детальной планировки и застройки, градостроительного зонирования, а также настоящих Правил.

111. Использование земельных участков физическими и юридическими лицами на территории города Астаны для застройки (включая прокладку коммуникаций, инженерную подготовку территории, благоустройство, озеленение и другие виды обустройства участка) в соответствии с настоящими Правилами и действующим законодательством Республики Казахстан.

112. Застройка на земельных участках осуществляется в строгом соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

113. В целях формирования актуальной информации о состоянии застройки территории города Астаны ведется дежурный топографический план, обновление и изменение которого осуществляется на постоянной основе. Ведение дежурного плана осуществляется специализированной архитектурной организацией за счет средств местного бюджета.

114. Деление земельных участков или изменение их границ и параметров осуществляется с соблюдением красных линий, линий регулирования застройки и требований градостроительных регламентов. В случае деления объектов недвижимости обеспечиваются условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

115. Орган по земельным отношениям согласовывает делимость земельного участка с органом архитектуры и градостроительства.

Глава 9. Застройка жилых территорий

116. Застройка жилых территорий осуществляется на основе утвержденной градостроительной и проектно-сметной документации.

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

118. При проектировании комплексов жилых многоквартирных домов следует максимально использовать подземное пространство для размещения автопаркингов, гаражей и сооружений инженерного оборудования с устройством на поверхности детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований.

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

Глава 10. Застройка территорий, включенных в пригородную зону города Астаны

120. Земли, включенные в пригородную зону города Астаны, используются на основе утвержденного проекта градостроительного развития территории пригородной зоны города Астаны.

121. Взаимодействие Акимата с акиматом Акмолинской области по определению соответствия генеральному плану города Астаны ранее утвержденных проектов планировки и застройки, земельно-хозяйственного устройства территорий, схем зонирования земель и иной градостроительной документации населенных пунктов, территории которых включены в пригородную зону города Астаны, регулируется постановлением Правительства Республики Казахстан от 18 декабря 2003 года № 1269 «Об утверждении Правил и режима использования земель, включенных в пригородную зону города Астаны и городов республиканского значения».

122. Зонирование земель пригородной зоны осуществляется для определения целевого режима использования таких территорий. При зонировании территории пригородной зоны могут выделяться зоны интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования, зеленые зоны, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции.

123. Зонирование земель в населенных пунктах проводится в целях определения границ оценочных зон и поправочных коэффициентов к базовым

ставкам платы за земельные участки.

124. Земли зеленых зон являются местом отдыха населения и используются в культурно-оздоровительных, рекреационных и туристических целях. На этих землях не допускается возведение строений и сооружений, несовместимых с защитными, санитарно-гигиеническими функциями зеленых зон и целями организации отдыха населения.

125. Земли, включенные в зону особого градостроительного регулирования, являются резервными территориями для развития города Астаны, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования его инженерной и транспортной инфраструктуры.

125-1. Застройка в зоне особого градостроительного регулирования осуществляется в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, расположенных в указанной зоне, согласованными с органом архитектуры и градостроительства.

125-2. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам в зоне особого градостроительного регулирования в собственность или землепользование, или изменение их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в пределах их компетенции, в установленном земельным законодательством Республики Казахстан порядке.»;

в г л а в е 1 1 :

параграф 1 изложить в следующей редакции:

§ 1. Производство строительно-монтажных работ

126. Контроль за соответствием выполняемых строительно-монтажных работ градостроительным регламентам, государственным стандартам и нормативам, осуществляется органом госархстройконтроля.»;

абзац первый пункта 127 изложить в следующей редакции:

«127. Строительная площадка находится в ведении застройщика с момента направления уведомления о начале производства строительно-монтажных работ в орган госархстройконтроля.»;

подпункт 5) пункта 145 изложить в следующей редакции:

«5) направление в орган госархстройконтроля уведомления о начале производства строительно-монтажных работ;»;

подпункт 1) пункта 153-3 изложить в следующей редакции:

«1) уведомление органа госархстройконтроля о начале производства строительно-монтажных работ;»;

пункт 160 изложить в следующей редакции:

«160. В целях сохранения эстетического архитектурного облика и

содержания улиц в надлежащем санитарном состоянии установка временных объектов осуществляется при наличии разрешения Акимата в соответствии со схемами, прилагаемыми к настоящим Правилам.»;

подпункт 8) статьи 173 изложить в следующей редакции:

«8) копию уведомления о начале производства строительно-монтажных работ (при строительстве новых инженерных сетей и сооружений).».

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Председатель сессии маслихата
города Астаны* **З. Шибкенов**

*Секретарь маслихата
города Астаны* **С. Есилов**

С О Г Л А С О В А Н О :

Р у к о в о д и т е л ь

**ГУ «Управление архитектуры и
градостроительства города Астаны»
(УА и Г) В. Силецкий**

29 сентября 2014 года

Р у к о в о д и т е л ь

**ГУ «Управление строительства
города Астаны» (УС) В. Лютов**

29 сентября 2014 года