



Об утверждении правил застройки территории города Алматы

Утративший силу

Решение XXI сессии Алматинского городского Маслихата I созыва от 18 сентября 1998 года. Зарегистрировано Управлением юстиции города Алматы 03.02.1999 г. за N 34. Утратило силу решением XXIV сессии Маслихата города Алматы III созыва от 26 сентября 2006 года N 268

В соответствии со статьями 40, 41 Закона Республики Казахстан "О местных представительных и исполнительных органах Республики Казахстан" от 10 декабря 1993 года, статьи 3 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы" Алматинский городской Маслихат I-го созыва

РЕШИЛ:

1. Утвердить правила застройки территории города Алматы, прилагается.
2. Контроль за выполнением данного решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам экономической реформы и развитию рыночных отношений (Костин Ю.В.).

*П р е д с е д а т е л ь
XXI-й сессии Алматинского
городского Маслихата*

I-го созыва

*С е к р е т а р ь
Алматинского городского*

Маслихата I-го созыва

*П р и л о ж е н и е
к решению XXI-й сессии Алматинского
городского Маслихата I-го созыва
от 18 сентября 1998 года*

П Р А В И Л А застройки территории города Алматы

Правила застройки территории города Алматы (в дальнейшем - Правила) разработаны на основании законов Республики Казахстан: "О местных

представительных и исполнительных органах Республики Казахстан" от 10 декабря 1993 г. N 2578-ХІІ и "Об особом статусе города Алматы" от 1 июля 1998 г. N 258-1-ЗРК.

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, связи, транспорта, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

строительные нормы и правила - нормативно-технические документы, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении застройки территории;

градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Алматы, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении строительства или реконструкции;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городе Алматы;

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

2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований к использованию гражданами и юридическими лицами земельных участков

При осуществлении застройки и использовании земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно собственниками, пользователями (арендаторами) земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, установленных проектами планировки.

3. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении застройки территории города

Граждане и юридические лица обязаны:

- охранять среду жизнедеятельности;
- осуществлять застройку в соответствии с проектами;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с архитектурно-градостроительной документацией, строительными нормами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;
- оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, в осуществлении ими своих полномочий;
- предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга застройки территории города, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
- безвозмездно передавать один экземпляр копий проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в архив Департамента архитектуры и градостроительства.

4. Назначение государственного градостроительного кадастра и мониторинга застройки территории города

1. Государственный градостроительный кадастр - государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления застройки территории города, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости.

2. Сведения государственного градостроительного кадастра, за исключением сведений, составляющих государственную, конфиденциальную и коммерческую тайну, являются общедоступными для граждан и юридических лиц и предоставляются в порядке, определяемом республиканским Государственным органом по управлению архитектурно-градостроительной деятельностью.

3. Мониторинг застройки территории города - система наблюдений за состоянием и изменением объектов недвижимости, которые ведутся по единой методике посредством изучения состояния среды жизнедеятельности. Сведения мониторинга застройки территории города подлежат внесению в Государственный градостроительный кадастр.

РАЗДЕЛ II. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

5. Градостроительные требования к использованию земельных участков в городе

1. Градостроительные требования к использованию земельных участков, при их предоставлении для строительства, устанавливаются с учетом генерального плана города, проектов планировки, проектов застройки, а также плана функционально-градостроительного зонирования и правил застройки.

2. Граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им земельных участков для строительства объектов, прав собственности или землепользования на эти участки, обращаются с ходатайством к акиму города.

В ходатайстве должны быть указаны целевое назначение объекта строительства, местонахождение земельного участка и его предполагаемые размеры.

3. Департамент архитектуры и градостроительства города Алматы по поручению акима города определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка для строительства объекта в соответствии с генеральным планом развития города и другими проектами.

4. При невозможности предоставления испрашиваемого земельного участка под строительство объекта с испрашиваемым назначением Департамент

архитектуры и градостроительства готовит решение акима города об отказе с обоснованиями и мотивами отказа.

5. При предоставлении испрашиваемого земельного участка под строительство объекта Департамент архитектуры и градостроительства подготавливает исходно-разрешительную документацию на объект строительства, в котором указываются:

- местоположение земельных участков;
- проекты границ земельного участка в соответствии с проектами планировки и проектами застройки территорий;
- разрешенное целевое использование земельных участков;
- обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

6. По договору с заказчиком (застройщиком) КГП "Алматыградкадастр" готовит пакет исходно-разрешительной документации по выбору земельного участка для проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

7. На основании утвержденного проекта объекта намечаемого к строительству аким города принимает решение о предоставлении права собственности на земельный участок, либо права землепользования (аренды).

8. Аким города при предоставлении земельных участков, с учетом перспективного развития города, может устанавливать дополнительные требования к их использованию.

9. Предоставление земельных участков в городе осуществляется в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

10. В случае предоставления земельных участков на праве собственности или праве долгосрочной аренды аким города вправе объявлять конкурсы или аукционы.

При проведении конкурсов по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков для застройки акимом города к их участникам могут устанавливаться следующие дополнительные требования:

- возмещение убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселение жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;
- строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;
- благоустройство территорий общего пользования.

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

11. Юридическое лицо, владеющее земельным участком на правах собственности или долгосрочной аренды, осуществляет его освоение в соответствии с градостроительным паспортом, включающим следующую информацию:

- коды регистрации в государственном градостроительном кадастре;
 - общие сведения о собственнике (арендаторе);
 - общие сведения об участке;
- коды территориальной зоны, установленные правилами застройки;
- функционально-целевое назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- данные об инженерно-геологических сейсмических условиях;
 - данные об градостроительных условиях;
 - план установленных границ земельного участка;
- здания, строения и сооружения, принадлежащие собственнику, пользователю или арендатору с указанием их параметров;
- наличие в границах земельного участка инженерных сетей и сооружений с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
- градостроительные регламенты и сервитуты по использованию земельного участка .

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

6. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, пользователя или арендатора объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

2. Разрешение на строительство выдается органом государственного архитектурно-строительного контроля (госархстройконтроля) на основании заявлений заинтересованных граждан и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки и при наличии утвержденной проектной документации .

3. Разрешение на строительство и утвержденная проектная документация подлежат регистрации Департаментом архитектуры и градостроительства.

4. Информация о наличии разрешения на строительство представляется

заказчиком (застройщиком) гражданам и юридическим лицам в виде визуальной информации в соответствии с требованиями, установленными Департаментом архитектуры и градостроительства. Заказчик обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в Департамент архитектуры и градостроительства.

5. Аким города может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях :

- несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка ;
- несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам.

6. Решение акима города о выдаче или об отказе в выдаче разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

7. Разрешение на строительство выдается на срок не более чем два года. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Порядок и срок продления действия разрешения на строительство устанавливаются акимом города.

8. Разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ.

9. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

10. Контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами возлагается на орган государственного архитектурно-строительного контроля г. Алматы.

7. Сервитуты в области градостроительства

1. В отношении объектов недвижимости в градостроительстве могут устанавливаться публичные и частные сервитуты.

2. Публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами акима города на основании утвержденного градостроительного проекта в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами (прокладка и расширение городских магистралей и улиц,

строительство инженерных сооружений, формирование основных градостроительных узлов и т.п.).

3. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

 - прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

 - применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

 - эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

 - других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

РАЗДЕЛ III. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА АЛМАТЫ

8. Общие требования к застройке территории

1. Порядок застройки на территории города Алматы разработан на основе действующих нормативных актов и основываются на решениях исполнительного органа города Алматы в части осуществления архитектурно-градостроительной деятельности на территории города.

2. Порядок является обязательным для исполнения всеми физическими и юридическими лицами, осуществляющих архитектурно-градостроительную деятельность на территории города Алматы, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

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

4. На территории города Алматы все виды строительных работ осуществляются в установленном порядке, при наличии разрешительных документов, выдаваемых гражданам и юридическим лицам исполнительным органом города Алматы, Департаментом архитектуры и градостроительства и

другими органами государственного управления территорией города.

5. Граждане и юридические лица, допустившие нарушения установленного порядка по застройке территорий города Алматы (выполнение различных видов строительных работ), привлекаются к ответственности в соответствии с **н а с т о я щ и м и П р а в и л а м и .**

6. Разрешительные документы оформляются на следующие виды проектных и **с т р о и т е л ь н ы х р а б о т :**

- новое строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт зданий, сооружений и комплексов **р а з л и ч н о г о н а з н а ч е н и я ;**

- капитальный ремонт, реставрацию и консервацию, определение охранных зон объектов и сооружений отнесенных к памятникам истории, археологии, **к у л ь т у р ы и а р х и т е к т у р ы ;**

- новое строительство, реконструкция, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений, метрополитена и его сооружений, трамвайных путей и сооружений, троллейбусных линий и сооружений, **о с т а н о в о к о б щ е с т в е н н о г о т р а н с п о р т а ;**

- новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт площадей, парков и других зеленых зон различного назначения, бассейнов и фонтанов, ограждений и малых архитектурных форм, уличного освещения, подсветки зданий, сооружений и комплексов, рекламы различных видов, информационных устройств и уличных указателей и других работ по обустройству территорий **о б щ е с т в е н н о г о н а з н а ч е н и я ;**

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

- **в о с с т а н о в л е н и е п р и р о д н о г о л а н д ш а ф т а ;**

- размещение и обустройство объектов временного назначения - павильонов, киосков, летних площадок, рынков, автостоянок, гаражей, автозаправочных станций, пунктов технического осмотра и диагностики автомобилей, вспомогательных строений и сооружений различного назначения, установление ограждений, временных инженерных сетей, уличного освещения и других **о б ь е к т о в ;**

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

о б ъ е к т а .

8. Без разрешительных документов при обязательном контроле департамента архитектуры и градостроительства выполняются следующие строительные работы :

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

9. Проектирование объектов строительства и реконструкции на территории города Алматы

1. В соответствии с Указом Президента Республики Казахстан от 17 апреля 1995 г. "О лицензировании" граждане и юридические лица, осуществляющие или имеющие намерения вести проектную и строительную деятельность на территории города, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, должны получить лицензию на данный вид работ.

2. Проектирование нового строительства, реконструкции (реставрации, расширения, капитального ремонта, технического перевооружения) и благоустройства объектов осуществляется в соответствии с решением акима города Алматы, разрешающего проектирование.

3. Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (АПЗ), выдаваемым Департаментом архитектуры и градостроительства. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических, сейсмических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделки фасадов и внутренних помещений, кровли и чердачных помещений с применением современных строительных и отделочных материалов, систем водоотвода атмосферных осадков с кровель и прилегающих к объекту территорий, озеленения и благоустройства территорий, покрытия проезжих частей улиц и тротуаров, малых архитектурных форм, рекламы, освещения и подсветки в темное время суток.

4. Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и

рекомендациям архитектурно-планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно-планировочного задания граждане и юридические лица обязаны согласовать их с Департаментом архитектуры и градостроительства до предоставления проекта на окончательное согласование.

5. Разработанный проект представляется на рассмотрение в орган государственной экспертизы. В случае отклонения проекта от строительных норм, требований и рекомендаций архитектурно-планировочного задания - проект возвращается с замечаниями на доработку с повторным его рассмотрением в установленном порядке.

6. Согласованный с Департаментом архитектуры и градостроительства проект является основанием для ходатайства в получении Акта на право собственности или пользования земельным участком с установлением соответствующего функционально-целевого назначения объекта недвижимости.

10. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки в районах массового строительства

1. Архитектурный облик района индивидуальной застройки, его планировочная структура, типы домов, этажность, архитектурное и цветовое решение фасадов и благоустройство определяются проектом застройки данного района, разработанного в соответствии с архитектурно-планировочным заданием Департамента архитектуры и градостроительства города Алматы.

2. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляется в установленном порядке, согласно строительных норм и правил застройки.

3. В районах индивидуальной застройки разрешается строительство хозяйственных построек и надворных туалетов согласно утвержденного проекта Департаментом архитектуры и градостроительства.

6. Размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами и утвержденным проектом.

11. Реконструкция жилых и нежилых помещений

1. В случае реконструкции жилых и нежилых помещений, предусматривающей изменение конструктивных решений и параметров помещения, собственник помещений обращается к акиму города с ходатайством о разрешении реконструкции помещения. По поручению акима города

Департамент архитектуры и градостроительства в установленном порядке готовит заключение о возможности проведения реконструкции помещения.

2. По предоставлению решения акима города о разрешении реконструкции помещения - собственник в установленном порядке обязан разработать проект и получить заключение на проект в органе экспертизы. На основе согласованного и орган госархстройконтроля выдает разрешение на производство работ.

3. Собственники, допустившие нарушение требований по реконструкции жилых и нежилых помещений, привлекаются к ответственности в соответствии с **н а с т о я щ и м и П р а в и л а м и .**

4. По завершению реконструкции жилых и нежилых помещений в установленном порядке оформляется акт приемки помещения.

12. Проектирование инженерных сетей и сооружений

1. Проектирование магистральных инженерных сетей и сооружений осуществляется по заказу городских организаций и служб. Физические и юридические лица, заинтересованные в строительстве магистральных инженерных сетей и сооружений в городе Алматы, также могут выступать заказчиками на их проектирование и строительство, с последующей передачей сетей на баланс соответствующих служб города.

2. 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 техническими условиями инженерных служб города. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими **с о о т в е т с т в у ю щ и е л и ц е н з и и .**

3. Проекты инженерных сетей на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и современной топогеодезической основе в масштабе 1:500. Разработанные проекты инженерных сетей подлежат обязательному согласованию с отделом инженерных сетей Департамента архитектуры и градостроительства. Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) согласовываются в установленном порядке с органом **э к с п е р т и з ы .**

4. Разрешение на производство работ на строительство инженерных сетей и сооружений выдается отделом инженерных сетей Департамента архитектуры и градостроительства на каждый участок и вид сети отдельно, при наличии у заказчика согласованной проектной документации.

5. Помимо разрешения на производство работ от отдела инженерных сетей

департамента архитектуры и градостроительства, при работах, связанных со вскрытием асфальтобетонного покрытия или другими нарушениями элементов благоустройства, требуется также получение ордера от технической инспекции аппарата акима города.

6. По завершении строительства инженерных сетей и сооружений, до их засыпки грунтом, застройщик или строительная организация обязаны обратиться с заявкой в геодезический отдел Департамента архитектуры и градостроительства на выполнение исполнительной геодезической съемки вновь построенного участка инженерной сети (сооружения).

7. Вновь построенные инженерные сети (сооружения) без регистрации в отделе инженерных сетей Департамента архитектуры и градостроительства в эксплуатацию инженерными службами города не принимаются.

8. Строительные организации, осуществляющие производство работ по строительству или ремонту инженерных сетей и сооружений без согласованной проектной документации, или без разрешения на производство работ Департамента архитектуры и градостроительства, подвергаются административному взысканию в соответствии с настоящими Правилами.

13. Проектирование улично-дорожной сети и транспортных сооружений

1. Физические и юридические лица (заказчики), заинтересованные в строительстве объектов улично-дорожной сети и транспортных сооружений в городе Алматы, обращаются с ходатайством в аппарат акима города о разрешении проектирования и строительства указанных объектов.

2. Разработанная проектная документация на строительство улично-дорожной сети и транспортных сооружений подлежит согласованию в органе экспертизы проектов, а также при необходимости с другими городскими организациями и службами.

14. Строительство объектов

1. Граждане и юридические лица (заказчики), имеющие положительное заключение органа экспертизы на проектную документацию, по предоставлению акта на право собственности на земельный участок или право землепользования обращаются с заявлением в орган госархстройконтроля о предоставлении разрешения на производство строительных работ по возведению объекта с приложением копий следующих документов:

- решение акима города Алматы на проектирование объекта;

- заявление в орган госархстройконтроля г. Алматы;
- лицензия подрядчика на право ведения строительных работ;
- заключение органа экспертизы по проекту строительства (реконструкции);
- заключение городского управления экологии и природных ресурсов по проекту промышленных объектов, объектов обслуживания автотранспорта и других объектов, связанных с выбросами в окружающую среду и размещаемых в водоохраных зонах рек;
- стройгенплан, согласованный с отделом инженерных сетей Департамента архитектуры и градостроительства;
- договор на авторский надзор с проектной организацией (проектировщиком);
- подписки и приказы на прораба и технадзора (форма N 8), допуски на производство работ в сейсмической зоне;
- акт посадки здания.

2. По предоставлению заказчиком необходимых документов орган госархстройконтроля выдает разрешение на производство работ и вынос объекта в натуру (ежегодно производится пролонгация данного разрешения.)

3. Граждане и юридические лица вместе с представителем строительной организации, оформляют в геодезическом отделе Департамента архитектуры и градостроительства соответствующие документы на вынос объекта или комплекса в натуру и несут ответственность за их соблюдение.

4. Граждане и юридические лица, имеющие разрешение на производство строительных работ, за пять дней извещают орган госархстройконтроля о начале строительства объекта. Производство работ осуществляется в соответствии с установленными в проекте сроками строительства, утвержденными департаментом архитектуры и градостроительства. Граждане и юридические лица, допустившие при строительстве нарушения проекта и качества строительного-монтажных и отделочных работ, несут ответственность согласно действующего законодательства.

5. На период строительства объектов или комплексов, в целях обеспечения безопасности, жизнедеятельности на прилегающих территориях, зданиях и сооружениях, организации удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия стройки, в обязательном порядке предусматривается обустройство строительной площадки - установка ограждения, организация подъездов и пешеходных проходов, мойка автотранспорта и другие мероприятия в соответствии с проектом производства работ и строительным генпланом.

6. По завершению строительства объекта или комплекса заказчики обязаны до приемки объекта в эксплуатацию заказать и представить в Департамент архитектуры и градостроительства исполнительную топографическую съемку.

15. Приемка объектов завершеного строительства

1. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта, осуществляется в установленном порядке государственной приемной комиссией.

2. До оформления акта Государственного акта приемки заказчики совместно со строительной организацией и службами города готовят:

- акты о промежуточной приемке;
- акты на скрытые работы;
- акты об испытании оборудования;
- сертификаты и паспорта на строительные материалы и конструкции;
- экспертное заключение на проектную документацию;
- другую необходимую техническую документацию.

3. Приемка объектов и комплексов в эксплуатацию оформляется актами Госкомиссии, которые утверждаются исполнительным органом города.

16. Правила производства работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

1. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений лицо, ответственное за производство работ, обязано не позднее чем за 24 часа до начала работ вызвать на место работ представителей заинтересованных организаций, установить совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений и принять меры к их полной сохранности. Руководители заинтересованных организаций обеспечивают явку своих представителей к месту производства работ и дают исчерпывающие письменные указания условий, необходимых для обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ.

2. Лицо, ответственное за производство работ, обязано до начала работ выполнить следующее:

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

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

в) принять меры к обеспечению бесперебойной работы арычной сети;

г) при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов оградить их

глухими щитами, гарантирующими их сохранность. При разрытиях, требующих закрытия проездов, соответствующими знаками ясно обозначается объезд.

3. Запрещается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

4. Доставка материалов к месту выполнения работ допускается не ранее чем за 24 часа до начала выполнения работ.

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

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

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

в) грунт, вынутый из траншеи и котлованов, должен вывозиться с места работ немедленно;

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

д) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам, ширина асфальтобетонного покрытия которых 4-7 м, асфальтобетонное покрытие восстанавливается на всю ширину существующей дороги, а при ширине более 7 м, восстановление асфальтобетонного покрытия выполняется по траншее и в зоне работы строительных механизмов;

е) при прокладке телефонной канализации, электрокабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия 1,5-2 м асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров.

6. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, обязано засвидетельствовать представителю производственной группы Департамента архитектуры и градостроительства соответствие разработки траншеи проекту инженерной сети и оформить данное соответствие актом.

7. В случае несоответствия проектов трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительно-монтажных работ отделом инженерного оборудования и инженерных сетей Департамента архитектуры и градостроительства 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.

8. При разрытии грунтовых дорог организация, которая производила разрытие, обязана после окончания работ выполнить обратную засыпку с

послойным уплотнением грунта. В случае невозможности уплотнения грунта обратную засыпку выполнить "несжимаемым" грунтом.

9. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей, строительная организация обязана регулярно в течение 1 года производить повторное восстановление асфальтобетонного покрытия в сроки, установленные Технической инспекцией.

10. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных сооружений, но до засыпки грунтом последних, строительная организация дает заявку в Департамент архитектуры и градостроительства на производство исполнительной съемки с предварительной оплатой стоимости этих работ. Исполнительная съемка коммуникаций, имеющих люки и колодцы (на прямых участках без углов поворота) может производиться после засыпки траншей и полного восстановления элементов внешнего благоустройства. При заявке на выполнение исполнительной съемки должен быть приложен проект инженерной сети с профилем и первоначальной разбивкой оси трассы.

11. Исполнительную съемку всех инженерных сетей и их сооружений производит только производственная группа Департамента архитектуры и градостроительства. Исполнительный чертеж является паспортом инженерной сети или сооружения и представляет собой план и профиль, выполненные на основании инструментальной геодезической съемки строящегося объекта.

12. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственными или рабочими комиссиями, в которые входят представители заказчика, отдела инженерного оборудования и инженерных сетей, генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, Технической инспекции и при необходимости других заинтересованных организаций.

13. Рассмотрев предъявленную документацию, комиссия производит осмотр построенных сооружений в натуре и устанавливает:

- а) соответствие выполненных работ и исполнительным чертежам;
- б) качество выполненных работ;
- в) недоделки.

После ликвидации отмеченных комиссией недоделок инженерная сеть принимается в постоянную эксплуатацию.

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

15. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях города несет эксплуатирующая

организация или ведомство, в ведении которого находится данная инженерная с е т ь .

16. В случае обнаружения при строительстве зданий и сооружений, а также работах по благоустройству городских территорий инженерной подземной сети, уложенной с отступлением от проекта, зарегистрированного в отделе инженерного оборудования Департамента архитектуры и градостроительства, и принятой в эксплуатацию, эта сеть подлежит перекладке за счет организации, принявшей ее в эксплуатацию.

17. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей

1. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причинами остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в эксплуатации которой находятся эти сооружения, по получении сигнала об а в а р и и о б я з а н ы :

а) немедленно вызвать аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;

б) уведомить об аварии Техническую инспекцию, АО "Благоустройство", дорожную полицию г.Алматы, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии.

Примечание: Если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается дежурному аппарата акима г.Алматы.

2. Техническая инспекция и дорожная полиция города по получению сообщения об аварии в тех случаях, когда работы по ликвидации вызывают закрытие проезда, обязаны немедленно направить ответственных лиц на место аварий для решения вопроса о закрытии проезда и установлении срока л и к в и д а ц и и п о в р е ж д е н и й .

3. Работы по ликвидации аварии возлагаются на организацию, допустившую повреждение инженерных сетей и сооружений. Во всех случаях производства работ по ликвидации аварии, организация, производящая работы, обязана, не прекращая работы, получить ордер на производство работ в Технической и н с п е к ц и и .

4. Если подземные сооружения пришли в ветхость или вместо них проложено другое сооружение, то первое сооружение исключается из эксплуатации и должно быть извлечено из грунта.

5. Работы по ликвидации недействующих сооружений, связанные с разрытием, производятся только после получения ордера Технической инспекции в порядке, установленном настоящими Правилами.

18. Застройка жилых территорий

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

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

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

4. При проектировании комплексов многоквартирных жилых домов следует максимально использовать подземное пространство для размещения гаражей и сооружений инженерного оборудования с устройством на поверхности детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок с учетом санитарных и противопожарных требований. Расчет потребных площадей на обустройство элементов дворового пространства выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием и действующими нормативами.

19. Организация территории индивидуальной (усадебной) застройки

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

2. Выделение земельного участка в городе Алматы для строительства отдельно стоящего дома (коттеджа) производится в пределах площади не менее 0,1 га. В соответствии с архитектурно-градостроительной документацией допускается увеличение приусадебного земельного участка до 0,25 га;

дополнительные земельные участки, превышающие размеры бесплатно предоставляемым гражданам в постоянное землепользование и в собственность до предельных размеров этих участков, приобретаются за плату.

3. Жилые улицы в районах индивидуальной малоэтажной застройки должны иметь ширину в "красных" линиях не менее 12 метров, проезжей части - 5,5 м е т р о в .

Тупиковые проезды могут иметь протяженность не более 100 метров и оканчиваться разворотными площадками.

4. В районах индивидуального малоэтажного строительства должны:
- резервироваться территории для размещения объектов социально-бытового назначения ;

- осуществляться опережающее строительство улично-дорожной сети и инженерная инфраструктура .

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

20. Размещение торговых киосков и павильонов на территории города Алматы

1. В целях сохранения и формирования выразительного архитектурного облика города и содержания улиц в надлежащем эстетическом и санитарном виде установка новых торговых киосков и павильонов на территории города осуществляется в соответствии с утвержденной исполнительным органом схемой дислокации торговых киосков и павильонов.

2. Действующие киоски, размещенные согласно утвержденной схеме дислокации, функционируют до представления предупреждения об их сносе или переносе на другой участок .

3. Земельные участки, на которых расположены торговые киоски и павильоны могут передаваться владельцам торговых киосков и павильонов только в аренду.

21. Размещение сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств, принадлежащих населению

1. Размещение гаражей и площадок для постоянного хранения автомобилей в жилых кварталах, микрорайонах, жилых районах осуществляется в соответствии с утвержденной исполнительным органом города схемой дислокации гаражей и автостоянок на территории города Алматы.

2. Размещение гаражей для хранения автомобилей, принадлежащих инвалидам, производится в соответствии с установленным порядком. Оформление подготовительных материалов для отвода земельных участков этой категории граждан осуществляет Департамент архитектуры и градостроительства.

4. Проектирование и строительство кооперативных гаражей и автостоянок осуществляется в порядке, установленном исполнительным органом города с соблюдением действующих строительных норм и правил. Не допускается самовольное строительство гаражей, автостоянок, а также обустройство навесов на действующих автостоянках. Граждане и юридические лица, виновные в нарушении установленного порядка по строительству гаражей и автостоянок, привлекаются к ответственности в соответствии с настоящими Правилами.

5. При проектировании крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные и пристроенные подземные гаражи.

6. Станции технического обслуживания автотранспортных средств размещаются вблизи общегородских магистралей в производственных зонах, на обособленных участках санитарно-защитных зон от промышленных, коммунальных и транспортных предприятий, в отдалении от жилой застройки.

7. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания должны располагаться на специально отведенных площадках - на общегородских магистралях с организацией удобных транспортных подъездов. Контейнерные автозаправочные станции могут размещаться временно на резервируемых территориях с соблюдением противопожарных и экологических требований.

Допускается объединение на одной площадке станций технического обслуживания (СТО), стационарных автозаправочных станций (САЗС), пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания.

9. Размещение автозаправочных станций и станций технического обслуживания должно осуществляться в соответствии с утвержденной схемой их дислокации.

ГЛАВА IV. КОНТРОЛЬ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

22. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

1. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности направлен на обеспечение реализации государственной политики в области

градостроительства в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией, правилами застройки, государственными градостроительными нормативами и правилами.

2. Должностные лица Департамента архитектуры и градостроительства, орган госархстройконтроля г. Алматы в пределах их компетенции имеют право:

- проводить контроль за строительством, реконструкцией, ремонтом объектов недвижимости в целях получения информации о выполнении субъектами градостроительной деятельности требований градостроительной и проектной документации, государственных градостроительных нормативов и правил, разрешений на строительство;

- привлекать в установленном порядке лиц, виновных в нарушении законодательства Республики Казахстан об архитектуре и градостроительстве, к административной ответственности;

- направлять материалы в компетентные органы для привлечения лиц, виновных в нарушении законодательства Республики Казахстан об архитектуре и градостроительстве, к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности;

- предъявлять иски в суд о возмещении причиненного среде жизнедеятельности вреда в случае, если вред был причинен путем нарушения законодательства Республики Казахстан об архитектуре и градостроительстве;

- принимать решения о приостановлении или прекращении градостроительной деятельности, осуществляемой с нарушением законодательства Республики Казахстан об архитектуре и градостроительстве.

Действия и решения органов Департамента архитектуры и градостроительства и госархстройконтроля могут быть обжалованы в суд.