

О Правилах застройки территорий населенных пунктов Восточно-Казахстанской области

Утративший силу

Решение III сессии Восточно-Казахстанского областного маслихата IV созыва от 14 декабря 2007 года N 3/42-IV. Зарегистрировано департаментом юстиции Восточно-Казахстанской области 24 января 2008 года за N 2471. Утратило силу - решением Восточно-Казахстанского областного маслихата от 10 декабря 2014 года № 24/307-V)

Сноска. Утратило силу - решением Восточно-Казахстанского областного маслихата от 10.12.2014 № 24/307-V).

В соответствии с подпунктом 4) статьи 21 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" подпунктом 15) пункта 1 статьи 6 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении в Республике Казахстан"

Восточно-Казахстанский областной маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территорий населенных пунктов Восточно-Казахстанской области.
2. Признать утратившим силу решение Восточно-Казахстанского областного маслихата "О правилах застройки территорий городов и населенных пунктов Восточно-Казахстанской области" от 27 июня 2000 года N 4/4-II (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за N 345).
3. Отменить решение Восточно-Казахстанского областного маслихата "О Правилах застройки территорий Восточно-Казахстанской области" от 16 октября 2007 года N 2/19-IV.
4. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его официального опубликования.

Председатель сессии	
Секретарь Восточно-Казахстанского	
областного маслихата	
	Утверждены решением Восточно-Казахстанского областного маслихата от 14 декабря 2007 года N 3/42-IV

Правила застройки территорий населенных пунктов Восточно-Казахстанской области

Раздел 1. Общие положения

1. Основные понятия, используемые в Правилах

Настоящие Правила застройки территорий населенных пунктов Восточно-Казахстанской области (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, Экологическим кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан: " Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан ", " О местном государственном управлении в Республике Казахстан ", " О жилищных отношениях ", " Об индивидуальном жилищном строительстве ", иными нормативными правовыми актами и определяют условия и требования по использованию земельных участков субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектированию и застройке территории населенных пунктов и пригородных зон; устанавливают порядок прохождения разрешительных процедур на размещение и строительство новых или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости и временных сооружений, регулируют иные отношения, связанные с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Восточно-Казахстанской области.

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) - комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного населенного пункта;

благоустройство населенного пункта - комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории населенного пункта;

градостроительные регламенты - режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территории (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых изменений их состояния, установленных в законодательном порядке;

заказчик - юридическое и физическое лицо, заключающее договор подряда на

строительство объекта недвижимости и осуществляющее свои обязанности в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан. Заказчиком может быть застройщик или иное лицо, уполномоченное застройщиком, при этом застройщик может передать уполномоченному лицу свои функции во взаимоотношениях с органами государственного надзора и местными исполнительными органами;

застройщик - юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство определенного объекта и получившее в местном исполнительном органе решение о предоставлении земельного участка под строительство данного объекта или разрешение на использование под это строительство земельного участка, принадлежащего данному лицу на праве собственности или землепользования;

зеленые насаждения общего пользования - отдельно стоящие деревья, кустарники, скверы, бульвары, парки, лесопарковые насаждения, уличные посадки, внутриквартальное озеленение, санитарно-защитные насаждения, лесополосы вдоль железных и автомобильных дорог, цветники и газоны;

инженерная инфраструктура - совокупность предприятий (организаций), объектов (зданий и сооружений), коммуникаций и сетей инженерного и коммунального обеспечения, создающая нормальные условия для жизнедеятельности людей, а также устойчивого функционирования производства или обращения товаров и услуг;

транспортная инфраструктура - совокупность наземных (автомобильных и (или) железных дорог, водных (морских и (или) речных) путей сообщения с комплексом мостовых, тоннельных и иных транспортных сооружений, дорожных развязок и путепроводов, регулирующих сигнальных устройств, связи, объектов инженерного обеспечения работы транспорта, обслуживания транспортных средств, перемещения грузов, пассажиров, обеспечения функциональной деятельности производственного и обслуживающего персонала, складских помещений и территории, санитарно-защитных и охранных зон, а также земель, законодательно закрепленных за указанными путями сообщения и объектами, с находящимися на них объектами недвижимости;

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

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

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;

орган архитектуры - исполнительный орган архитектуры и градостроительства, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный осуществлять регулирование в сфере архитектуры и градостроительства;

орган государственного архитектурно-строительного контроля (орган госархстройконтроля) - областной исполнительный орган архитектурного и строительного контроля, инспектирования и лицензирования в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

орган коммунального хозяйства - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акиматом осуществлять регулирование в сфере коммунального хозяйства;

орган по земельным отношениям - исполнительный орган области, района, (города областного значения), финансируемый из местного бюджета, осуществляющий функции в области земельных отношений;

орган по охране окружающей среды - территориальный и местный исполнительный орган по охране окружающей среды;

органы государственного надзора - государственные органы, осуществляющие согласование проектных и строительных работ на предмет соответствия строительным, противопожарным, санитарным, экологическим, природоохранным и иным нормам и правилам;

подрядчик - юридическое или физическое лицо, которое выполняет работу по договору подряда, заключаемому с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, и имеющее лицензию на осуществление им тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с законодательством;

проектировщик - юридические и физические лица, имеющие лицензию на осуществление соответствующих видов проектной деятельности;

разрешение на производство строительно-монтажных работ - документ, удостоверяющий право собственника, пользователя или арендатора объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений и магистральных инженерных сетей, благоустройство территории;

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 Республики Казахстан, а также сервитуты;

самовольное строительство - строительство (возведение) самовольных построек (жилые дома, другие строения, сооружения или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, а также созданное без получения на это необходимых разрешений), а также строительство объектов без разрешения на производство строительно-монтажных работ;

строительная площадка - территория, используемая для размещения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ (границы строительной площадки определяются проектом организации строительства и проектом производства работ и согласовывается в установленном порядке);

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию объектов и инженерных коммуникаций (водопроводные, канализационные, электрические сети, сети газоснабжения и теплоснабжения, связи).

В Правилах используются иные понятия, используемые в нормативных правовых актах, в соответствии с которыми разработаны Правила.

2. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

2. Самовольное строительство объектов различного назначения на территории населенных пунктов Восточно-Казахстанской области не допускается.

3. Застройка и использование 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, с соблюдением красных линий, установленных проектами планировки, а также с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований.

Использование земельных участков осуществляется в соответствии с целевым назначением.

4. Градостроительные проекты, архитектурные проекты жилых массивов, промышленных предприятий, крупных общественных зданий и комплексов подлежат рассмотрению на архитектурно-градостроительном совете при акимате области.

5. Физические и юридические лица:

осуществляют застройку в соответствии с Правилами и проектами, утвержденными в установленном законодательством порядке;

не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду, памятники истории и культуры, природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

проводят работы по надлежащему содержанию зданий, строений 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;

выполняют предписания государственных органов надзора (государственного архитектурно-строительного контроля, государственного санитарно-эпидемиологического надзора, противопожарной службы), осуществляющих контроль в области градостроительства;

предоставляют организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга застройки территорий, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

безвозмездно передают один экземпляр (копию) проектной документации, а также материалы комплексных инженерных изысканий для строительства в архив местного органа архитектуры и градостроительства, в случае его отсутствия - в архив областного органа архитектуры и градостроительства;

соблюдают требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

3. Государственный градостроительный кадастр и мониторинг объектов территорий населенных пунктов

6. Специалисты государственного градостроительного кадастра отделов архитектуры и градостроительства акиматов городов и районов ведут учет вводимых в эксплуатацию объектов и комплексов социальной сферы, инженерной и транспортной инфраструктуры.

7. Сведения государственного градостроительного кадастра, за исключением сведений, составляющих государственную, конфиденциальную и коммерческую

тайну, являются общедоступными для граждан и юридических лиц и представляются в порядке, определенном уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

8. Сведения мониторинга объектов территорий населенных пунктов подлежат внесению в градостроительный кадастр.

Раздел 2. Регулирование застройки территории населенных пунктов

4. Условия и требования по использованию земельных участков

9. Заказчик, намеревающийся осуществить строительство, но не имеющий соответствующего земельного участка, вправе получить (выкупить) право на земельный участок у государства в случаях, предусмотренных законодательством.

10. Порядок предоставления прав на земельные участки регулируется земельным законодательством Республики Казахстан.

11. При проведении торгов по продаже прав на земельные участки для застройки, к участнику могут быть установлены 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 (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);

соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;

благоустройство территории общего пользования.

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

12. Размещение проектируемых объектов на стадии выбора земельного участка, оказывающих прямое или косвенное воздействие на окружающую среду и здоровье населения и затрагивающие законные интересы граждан (асфальтобетонные заводы, производство строительных материалов, металлургические и химические предприятия, автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов, автопарковки, пекарни и так далее), должно осуществляться с оценкой воздействия на окружающую среду, здоровье населения и учетом общественного мнения. Оценка воздействия на окружающую среду производится в целях определения экологических и иных последствий вариантов принимаемых хозяйственных решений, разработки рекомендаций по оздоровлению окружающей среды, предотвращению уничтожения, деградаций,

повреждения и истощения естественных экологических систем и природных ресурсов. Оценка воздействия на окружающую среду оформляется в виде документа, являющегося неотъемлемой частью предпроектной и проектной документаций. Разработка и реализация проектов, влияющих на окружающую среду и здоровье населения, без оценки воздействия на окружающую среду не допускается.

13. При предоставлении земельного участка для строительства орган архитектуры обеспечивает подготовку исходно-разрешительной документации для прохождения заказчиком согласования с государственными органами и эксплуатирующими организациями по размещению объекта строительства, в которой указывается:

месторасположение земельного участка, в том числе: наличие зеленых насаждений общего пользования, их сохранение или возможность сноса с учетом возмещения причиненного ущерба, водоохраных зон и полос поверхностных водных объектов, зон санитарной охраны поверхностных и подземных источников водоснабжения, наличие санитарно-защитной зоны существующих предприятий и возможность размещения в ней проектируемого объекта;

площадь отводимой территории с указанием площади здания, стоянок для транспорта и иных элементов;

проектные границы участка в соответствии с проектами планировки и проектами застройки территорий и расстояния границ участка до окружающих объектов;

разрешенное целевое использование земельных участков;

обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

14. При вынесении решения о предоставлении земельных участков для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, гаражей, дачных строений, хозяйственных построек акимат города (района) вправе одновременно разрешить проектирование и/или строительство на предоставляемом земельном участке.

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

16. Орган архитектуры совместно с органом по земельным отношениям определяет возможность использования земельного участка для строительства объекта в соответствии с генеральным планом населенного пункта и иными актами.

17. После принятия акиматом города (района) решения о предоставлении

земельного участка для целей проектирования и (или) строительства между органом архитектуры и застройщиком может заключаться договор освоения земельного участка, которым определяются следующие условия:

- срок освоения земельного участка;
- сроки промежуточного контроля освоения земельного участка;
- условия изъятия земельного участка (права пользования) застройщика в случае невыполнения им графика освоения земельного участка.

Условия изъятия земельного участка (права землепользования) у застройщика должны обеспечить возмещение понесенных им затрат при осуществлении строительства.

5. Разрешение на производство строительного-монтажных работ

18. Утвержденный в установленном порядке проект (эскизный проект), согласованный с местными (районов, городов областного значения) органами архитектуры и градостроительства, а также положительное заключение экспертизы являются основанием для получения разрешения на производство строительного-монтажных работ.

19. Выдача (обоснованный отказ в выдаче) разрешений на производство строительного-монтажных работ (на начало строительства и их ежегодная пролонгация по переходящим стройкам) производится: уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов республиканского значения;

исполнительным органом области, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов местного значения.

20. В случаях, когда субъекты малого бизнеса, деятельность которых связана с реконструкцией (перепланировкой, переоборудованием) отдельных помещений и отдельных частей в жилых зданиях (домах, общежитиях), имеют соответствующее решение местных исполнительных органов, разрешение на производство строительного-монтажных работ выдается исполнительным органом области, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль на подведомственной территории.

Разрешение на строительство подлежит регистрации органом, выдавшим разрешение на строительство.

21. Контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, а также градостроительным регламентом, строительными нормами и правилами

возлагается на орган, выдавший разрешение на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

22. В выдаче разрешения на строительство органами государственного архитектурно-строительного контроля или органами архитектуры может быть отказано в следующих случаях:

- нецелевого использования земельного участка;
- несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка;
- несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам, а также природоохранным, санитарным и противопожарным нормативам, требованиями законодательства о безопасности дорожного движения;
- отсутствия лицензии у исполнителя.

23. Разрешение на строительство выдается на срок не более чем на один год. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Действие разрешения может быть приостановлено в случае установления фактов нарушения правил производства работ, отступления от утвержденного проекта и других нарушений норм действующего законодательства. При этом заказчику в письменной форме выдается соответствующее предписание.

24. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит перерегистрации. Производство работ без перерегистрации не допускается.

6. Требования по содержанию строительных площадок

25. Строительная площадка находится в ведении застройщика. При подрядном способе строительства строительная площадка считается находящейся в ведении подрядчика с момента выдачи разрешения на производство строительно-монтажных работ, если она не передана другому участнику строительства по акту (протоколу), фиксирующему состояние площадки, выполнение подготовительных и строительных работ.

26. До начала строительно-монтажных работ строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами необходимо оградить.

Границы строительной площадки определяются строительным генеральным планом, разработанным в соответствии с действующими нормами и правилами, согласованным со всеми заинтересованными органами и службами и утвержденным органом архитектуры.

При въезде на площадку необходимо установить информационные щиты с

указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), подрядчика (генподрядчика), фамилии, должности и телефона ответственного производителя работ по объекту, а также сроки начала и завершения строительства объекта.

Застройщику при строительстве зданий, сооружений и иных объектов, связанных с обращением отходов, следует соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законами Республики Казахстан.

В случае необходимости строительная площадка может быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах - в местах, определенных местными исполнительными органами.

Мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, предусмотренные строительным генеральным планом, перед началом работ окончательно согласовываются исполнителем работ с дорожной полицией органов внутренних дел. После окончания необходимости в ограничениях, указанные органы ставятся в известность.

27. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства.

Раздел 3. Строительство объектов гражданско-промышленного и иных назначений

7. Общие требования

28. Разрешительными документами на проектирование объекта являются: постановление акимата города (района) о разрешении на проектирование (обследование, проведение изыскательских работ);

архитектурно-планировочное задание органа архитектуры.

29. Разрешительные документы оформляются на проведение следующих видов проектных работ:

проектирование нового строительства, реконструкции (перепланировки, переоборудования), расширения, технического перевооружения и капитального ремонта здания, сооружений и комплексов различного назначения;

проектирование капитального ремонта, реставрации и консервации, определения охранных зон объектов и сооружений, отнесенных к памятникам истории, археологии, культуры и архитектуры;

проектирование нового строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения и капитального ремонта подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, остановок общественного транспорта;

проектирование нового строительства, реконструкции и капитального ремонта 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, других работ по обустройству территорий общественного назначения;

проектирование природного ландшафта;

проектирование размещения и обустройства объектов временного назначения (павильонов, киосков, летних площадок, рынков, автостоянок, гаражей, автозаправочных станций, пунктов технического осмотра и диагностики автомобилей, вспомогательных строений и сооружений различного назначения, установление ограждений, временных инженерных сетей, уличного освещения и других объектов);

проектирование сноса строений и зеленых насаждений, земляных работ по планировке территорий, разборки внешних и внутренних несущих стен зданий, строений и сооружений, асфальтирования, бетонирования и укладки тротуарных плит на основных пешеходных участках и площадях и других видов работ, в результате которых изменяются функциональное использование и внешние параметры объекта.

30. Без разрешительных документов, но при контроле со стороны органа архитектуры, выполняются следующие строительные работы:

текущий ремонт по ранее согласованной проектной документации;

размещение торговых точек для обслуживания населения на период проведения праздничных массовых мероприятий.

8. Проектирование строительства и реконструкции

31. Проектирование нового строительства, реконструкции (реставрации, расширения, капитального ремонта, технического перевооружения) и благоустройства объектов осуществляется в соответствии с постановлениями акимата города (района) и заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Проектирование нового строительства стратегических, экологически опасных и трансграничных объектов осуществляется с использованием материалов оценки воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду и учета общественного мнения по проектируемому объекту, а остальных объектов - с обязательной разработкой раздела "Охрана окружающей среды". Положительное заключение экологической экспертизы по материалам оценки воздействия на окружающую среду и учета общественного мнения, а также по

разделу "Охрана окружающей среды" является основанием для органов местной исполнительной власти принятия решений по разработке проектной документации, а также правовых, организационных и хозяйственных решений.

Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым органом архитектуры, с учетом требований санитарных, экологических, противопожарных и строительных норм, законодательства о безопасности дорожного движения. В архитектурно-планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно-климатических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделке 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.

32. Разработка проекта осуществляется по следующим этапам:

- разработка предпроектной документации (эскизного проекта или технико-экономические обоснования строительства);
- разработка проектной документации с разделом "Охрана окружающей среды;
- экспертиза проекта;
- утверждение проекта.

33. Разработанная в соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-планировочным заданием и иными исходными материалами проектная (проектно-сметная) документация проходит согласования и утверждение в соответствии с действующим законодательством.

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

34. Проектирование магистральных инженерных сетей и сооружений осуществляется по заказу эксплуатирующих и иных организаций. Физические и юридические лица, заинтересованные в строительстве магистральных инженерных сетей и сооружений, также могут выступать заказчиками на их проектирование и строительство с последующей передачей на баланс эксплуатирующих организаций.

Проектирование разводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, обеспечивающих функционирование объектов, а также сетей внутри зданий и

сооружений, независимо от протяженности, осуществляется по заказу застройщиков в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций и перспективой развития согласно генеральному плану.

35. Проекты инженерных сетей выполняют на полноценной топогеодезической основе и подлежат согласованию с органом архитектуры в установленном законодательством порядке.

9. Строительство

36. Граждане и юридические лица (заказчики), имеющие положительное заключение органа экспертизы на проектную документацию и акт на право собственности на земельный участок или право землепользования, обращаются с заявлением в орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль, о предоставлении разрешения на производство строительно-монтажных работ с представлением следующих документов:

- заявление по установленной форме;
- решение местных исполнительных органов городов (районов) о предоставлении земельного участка под строительство;
- утвержденный в установленном порядке проект (эскизный проект);
- государственная лицензия с перечнем видов работ на право осуществления строительно-монтажных работ;
- строительный генеральный план, согласованный с инженерными службами города или района, технологическая документация (технологическая карта, проект организации строительства и производства работ);
- заключения по проекту органа архитектуры и градостроительства, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, государственной экологической экспертизы и других уполномоченных органов (при необходимости);
- удостоверения ответственных лиц о прохождении обучения по курсам "Сейсмостойкое строительство" и "Геодезия в строительстве" (при необходимости);
- акт комиссии по приемке строительной площадки (при необходимости);
- акт сноса зданий, строений и сооружений (при наличии сноса);
- договор на авторский надзор с проектной организацией (проектировщиком);
- договор на технологическое сопровождение строительства объекта;
- подписки ответственных лиц от генподрядчика и заказчика по установленной форме;
- положительное заключение экспертизы.

37. По предоставлению заказчиком необходимых документов орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль, выдает разрешение на производство работ.

38. Физические и юридические лица вместе с представителями строительной организации оформляют в органах архитектуры соответствующие документы на вынос объекта или комплекса в натуру.

39. Застройщику (заказчику), получившему разрешение на производство строительно-монтажных работ, необходимо не позднее чем за 7 дней известить представителей соответствующего местного исполнительного органа и органов государственного надзора, которым подконтролен данный объект, о начале работ на строительной площадке.

40. После получения разрешения на производство работ заказчику необходимо представить в орган архитектуры строительный генеральный план и схему отвода участка под строительство для получения разрешения (ордера) на производство земляных работ.

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

42. По завершении строительства объекта или комплекса заказчики до приемки объекта в эксплуатацию представляют в органы архитектуры исполнительную топографическую съемку объекта и инженерных коммуникаций

10. Приемка объектов заверченного строительства

43. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке , установленном Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

44. Приемка в эксплуатацию объектов производится государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) при полной готовности объекта.

В случаях, если утвержденным проектом это предусмотрено, то к полной готовности могут относиться жилые и общественные здания без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ, устройства чистых полов, установки санитарно-технического оборудования и приборов, электротехнических приборов бытового назначения, газовых и электрических кухонных плит,

внутриквартирных дверных блоков, впоследствии выполняемых с учетом возможностей и пожеланий покупателей. При этом наружные отделочные работы по объекту, а также внутренние отделочные работы в помещениях (частях здания) общего пользования должны быть выполнены в полном объеме. Приемка государственной приемочной комиссией (приемочной комиссией) подобных объектов осуществляется только после окончания всех вышеуказанных работ.

45. До оформления государственного акта приемки заказчики совместно с подрядчиком готовят:

- акты рабочей комиссии;
- необходимую исполнительную документацию.

46. Приемка объектов и комплексов в эксплуатацию осуществляется после устранения замечаний рабочей комиссии и оформляется актами государственной приемочной комиссии, утверждаемыми в установленном порядке, либо актами приемочной комиссии.

При наличии разрешения на производство строительно-монтажных работ приемка в эксплуатацию завершаемых строительством технически не сложных объектов заказчиком осуществляется самостоятельно.

47. Объекты и комплексы, вводимые в эксплуатацию, проходят регистрацию в службе государственного градостроительного кадастра соответствующего города или административного района.

48. Акт государственной приемочной комиссии построенного объекта, утвержденный в установленном порядке, является основанием для регистрации объекта в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Гарантийные сроки эксплуатации объектов устанавливаются в соответствии с законодательством.

11. Требования к производству работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

49. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений лицо, ответственное за производство работ, до начала работ вызывает на место работ представителей заинтересованных организаций, устанавливает совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений и принимает 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.

Работы по вскрытию дорожных покрытий и разрытию улиц, площадей и других мест общего пользования производятся при наличии ордера на производство земляных работ, выданного уполномоченным органом и согласованного с соответствующими службами города (района).

50. Лицу, ответственному за проведение работ, до начала работ необходимо выполнить следующее:

- оформить в органах архитектуры ордер на право производства работ;
- установить по границам разрытия ограждения, знаки установленного образца;

- в местах движения пешеходов подготовить пешеходные мостики с поручнями и обеспечить освещение участка разрытия в ночное время;
- принять меры к обеспечению бесперебойной работы ливневой системы;
- при наличии зеленых насаждений в зоне работы механизмов оградить их глухими щитами, гарантирующими их сохранность и обеспечивающими доступ к лоткам и колодцам;

- соблюдать нормы и правила по ограждению объектов при ремонте и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций, не допускать сноса зеленых насаждений;

- обеспечивать своевременный вывоз излишнего грунта и строительного мусора;

после окончания строительства и ремонта своевременно производить работы на строительных площадках по восстановлению поврежденных поверхностей покрытий, газонов, дворовых территорий, а так же по очистке прилегающей территории от мусора.

При проведении работ, связанных с устройством или ремонтом подземных коммуникаций, не допускается:

- оставлять на тротуарах, проезжей части и газонах вынутый грунт, остатки строительных материалов и мусора;

- засыпать зеленые насаждения, крышки колодцев и ливневую канализацию.

При разрытиях, требующих закрытия проездов, соответствующими знаками ясно обозначается объезд. При необходимости изменения маршрутов автотранспорта, заказчик согласовывает их с местными исполнительными органами и дорожной полицией, с извещением граждан через средства массовой информации.

51. Разработка траншей осуществляется после предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

52. Доставка материалов к месту выполнения работ допускается до начала выполнения работ (или по согласованному графику).

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

работы выполняются короткими участками в соответствии с проектом производства работ;

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

грунт, вынутый из траншеи и котлованов, следует вывозить с места работ;

обратная засыпка траншеи производится песчаным, галечниковым грунтом, отсевом щебня или другими малосжимаемыми материалами, не обладающими цементирующими свойствами, с послойным уплотнением;

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

при прокладке телефонной канализации, электрических кабелей и других инженерных сетей по тротуарам с шириной асфальтобетонного покрытия 1,5-2,0 метра, асфальтобетонное покрытие восстанавливается по всей ширине тротуаров. Не допускается засыпать землей или строительными материалами зеленые насаждения, крышки колодцев подземных сооружений, водосточные решетки и лотки.

Прокладка линейных сооружений по зеленым насаждениям общего пользования не допускается.

54. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, освидетельствует представителю органов архитектуры соответствие разработки траншеи проекту инженерной сети и оформляет данное соответствие актом.

55. В случае несоответствия проекту трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительно-монтажных работ органами архитектуры выдается предписание на перекладку этих сетей. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудование для приведения в соответствие с проектом выполняются за счет организации, производившей эти работы.

56. При разрытии грунтовых дорог организация, которая производила разрытие, после окончания работ выполняет обратную засыпку с послойным уплотнением грунта.

57. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных

сооружений до засыпки грунтом строительная организация, осуществлявшая их строительство, сдает один экземпляр исполнительной документации в органы архитектуры.

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

58. Исполнительные съемки всех инженерных сетей и их сооружений по одному экземпляру сдаются в местные органы архитектуры. Исполнительный чертеж является паспортом инженерной сети или сооружения и представляет собой план и профиль, выполненные на основании инструментальной геодезической съемки строящегося объекта.

59. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственными или рабочими комиссиями, в которые входят представители заказчика, органов архитектуры, органов государственного надзора, генерального подрядчика, субподрядной организации, проектной организации и при необходимости других заинтересованных организаций. Инженерные сети, вводимые в эксплуатацию, проходят регистрацию в службе государственного градостроительного кадастра соответствующего города или административного района.

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

- соответствие выполненных работ исполнительным чертежам;
- качество выполненных работ;
- недоделки.

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

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

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

12. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей

63. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причиной остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в

эксплуатации которой находятся эти сооружения, после получения сигнала об аварии:

вызывают аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;

уведомляют об аварии орган коммунального хозяйства, дорожную полицию, противопожарную службу, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии.

Кроме указанных организаций в случае нанесения ущерба окружающей среде уведомляется орган по охране окружающей среды, в случае аварии на водопроводных и/или канализационных сетях - санитарно-эпидемиологическая служба.

Если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается дежурному аппарату акима города (района) для координации действий организаций по ликвидации аварии.

64. В случаях, когда работы по ликвидации аварии требуют закрытия проезда, органы дорожной полиции принимают меры по решению вопроса о временном закрытии проезда и маршруте объезда, а также установлении с владельцами поврежденных сетей срока ликвидации повреждений.

65. Во всех случаях производства работ по ликвидации аварии организация, производящая работы, не прекращая работы, получает ордер на производство работ в органах архитектуры. Восстановление покрытий, а также других элементов благоустройства осуществляется после окончания работ.

66. Если подземные сооружения пришли в негодность и имеются другие сооружения, которые можно использовать взамен пришедших в негодность, то пришедшие в негодность сооружения исключаются из эксплуатации и извлекаются из грунта.

67. Работы по ликвидации недействующих сооружений и восстановление покрытий в местах разрывов производятся после получения разрешения (ордера) органа архитектуры в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае нарушений условий, указанных в ордере на разрытие, органы осуществляющие государственный архитектурно-строительный контроль, имеют право приостановить начатые работы для устранения допущенных нарушений, взыскать убытки за причиненный ущерб в установленном порядке.

Раздел 4. Размещение временных сооружений 13. Размещение торговых объектов

68. В целях сохранения эстетического архитектурного облика и содержания улиц в надлежащем санитарном состоянии установка торговых объектов (

выносные прилавки, торговые автоматы, палатка, киоск и т.п.) осуществляется в соответствии с согласованным с органами государственного надзора актом выбора участка.

69. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования.

14. Размещение сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств

70. Размещение гаражей и площадок для постоянного хранения автомобилей в жилых кварталах, микрорайонах, жилых районах осуществляется в соответствии с согласованным с органами государственного надзора и утвержденным актом выбора участка.

71. Проектирование и строительство кооперативных гаражей и автостоянок осуществляются с соблюдением строительных, иных норм и правил.

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

73. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания располагаются на специально отведенных площадках, на магистралях с организацией удобных транспортных подъездов, с соблюдением строительных норм и правил, санитарных, экологических и противопожарных требований.

74. Допускается объединение на одной площадке станции технического обслуживания, стационарной автозаправочной станции, пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания.

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

Раздел 5. Индивидуальное жилищное строительство

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

77. Архитектурный облик района индивидуальной жилой застройки, его

планировочная структура, типы домов, этажность, архитектурное решение фасадов и благоустройство определяются утвержденным проектом детальной планировки данного района, разработанного в соответствии с архитектурно-планировочным заданием органа архитектуры.

78. Проектирование и строительство индивидуальных жилых домов осуществляются в установленном порядке согласно архитектурно-планировочному заданию, строительным нормам и правилам.

79. Размеры земельного участка для строительства индивидуального жилого дома устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Собственником земельный участок используется по его целевому назначению.

80. Строительство индивидуального жилого дома осуществляется по эскизному проекту. В проекте отражаются конструктивные и планировочные решения, отвечающие условиям безопасного проживания не ниже минимальных государственных нормативов и стандартов для жилых зданий.

81. Действия заказчика в процессе строительства индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

заказчик обращается в акимат города (района) с заявлением о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство или приобретает земельный участок на открытых торгах, проводимых государством, а также у физического или юридического лица;

после получения положительного решения акимата (покупки земельного участка), а также получения разрешения на проектирование и строительство индивидуального жилого дома заказчик осуществляет разработку эскизного проекта и его согласование с органом архитектуры;

на основании положительного заключения органа архитектуры района (города) по проекту (эскизу) заказчик обращается в орган архитектуры района (города) с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта. Орган архитектуры района (города) выдает разрешение на проведение строительно-монтажных работ либо письменный отказ в выдаче разрешения с указанием причин в установленный законом срок.

Предоставление заявителем недостаточных и недостоверных сведений (заявочных документов) является мотивом для отказа в выдаче разрешительных документов;

после получения разрешения органа архитектуры заказчик:

заключает договор на выполнение необходимых топогеодезических работ с физическими и юридическими лицами, имеющими соответствующую лицензию;

выполняет строительно-монтажные и благоустроительные работы в полном объеме;

вводит завершенный строительством объект в эксплуатацию (в соответствии с законодательством Республики Казахстан);

возмещает ущерб окружающей среде, связанный со сносом зеленых насаждений в случае, когда на земельном участке, планируемом под размещение объекта строительства, произрастают зеленые насаждения.

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

83. В период индивидуального жилищного строительства в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия строительной площадки заказчику следует установить ограждение земельного участка и осуществить иные мероприятия в соответствии с эскизным проектом, согласованным с органом архитектуры.

84. Высота ограждения территории застройки, архитектурные решения и материал конструкций ограждения подлежат согласованию с органом архитектуры.

85. По завершении строительства индивидуального жилого дома заказчик до приемки объекта в эксплуатацию заказывает и представляет в орган архитектуры топографическую и исполнительную съемки, в том числе по инженерным сетям.

86. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства и ограждения земельного участка согласно проекту принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией, создаваемой в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об индивидуальном жилищном строительстве".

87. До оформления акта приемки в эксплуатацию индивидуального жилого дома орган архитектуры проверяет наличие разрешительных документов, исполнительную съемку объекта в натуре.

88. Приемка индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии.

89. Акт приемочной комиссии служит основанием для регистрации заказчиком права собственности на индивидуальный жилой дом.

90. Эксплуатация жилого дома, других построек и сооружений, затраты на эти цели, а также капитальный ремонт и необходимые меры по инженерной защите территории в пределах усадебного участка осуществляется собственником индивидуального жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Раздел 6. Заключительные положения

91. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на территории населенных пунктов Восточно-Казахстанской области независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

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