

Об утверждении Правил застройки территории города Приозерска

Утративший силу

Решение Приозерского городского маслихата Карагандинской области от 08 июля 2009 года N 123/19. Зарегистрировано Управлением юстиции города Балхаша Карагандинской области 14 августа 2009 года N 8-4-152. Утратило силу - решением Приозерского городского маслихата Карагандинской области от 25 февраля 2011 года N 235/37

Сноска. Утратило силу - решением Приозерского городского маслихата Карагандинской области от 25.02.2011 N 235/37.

Примечание РЦПИ:

В тексте сохранена авторская орфография и пунктуация.

В соответствии с Законом Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" от 23 января 2001 года, Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" от 16 июля 2001 года, городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила застройки территории города Приозерска согласно приложению.

2. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянные комиссии городского маслихата.

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

Председатель сессии

Б. Тулеубекова

Секретарь маслихата

Е. Омаров

"СОГЛАСОВАНО"

*Начальник Нура–Сарысуйского
департамента экологии комитета
экологического регулирования и контроля*

Б. Смагулов

*Исполняющий обязанность
начальника отдела строительства*

Д. Саденов

*Начальник управления государственного
санитарно–эпидемиологического надзора*

по городу Приозерск

Л. Батанаева

Начальник отдела по чрезвычайным
ситуациям г. Приозерск
старший лейтенант
противопожарной службы

Ж. Базарбаев

У т в е р ж д е н о

решением

городского

маслихата

от 8 июля 2009 года N 123/19

Правила застройки территории города Приозерска

Правила застройки территории города Приозерск (далее – Правила) разработаны в соответствии с "Земельным кодексом" Республики Казахстан от 20 июня 2003 года N 442, кодексом Республики Казахстан от 30 января 2001 года N 155 "Об административных правонарушениях", "Экологическим кодексом" Республики Казахстан N 212 от 9 января 2007 года, Законами Республики Казахстан от 23 января 2001 года N 148 "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", от 16 июля 2001 года N 242 "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", от 3 ноября 1994 года N 213 "Об индивидуальном жилищном строительстве", от 16 апреля 1997 года N 94 "О жилищных отношениях", от 11 января 2007 года N 214 "О лицензировании", постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года N 425 "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов", и строительных норм и правил Республики Казахстан.

1. Общие положения

1. Застройка территории города осуществляется в соответствии с настоящими правилами, генеральным планом города, проектом детальной планировки и застройки промышленных и селитебных районов города.

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

3. Порядок осуществления работ по планировке и застройке районов индивидуального жилищного строительства в городе Приозерске, оформления документации на получение земельного участка, строительства индивидуального

жилого дома и хозяйственно-бытовых строений, контроля за осуществлением строительства, приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов с надворными постройками, а также оценку недвижимости устанавливаются Законом Республики Казахстан "Об индивидуальном жилищном строительстве" от 3 ноября 1994 года N 213.

2. Основные понятия

4. Аким города – Аким города Приозерск.
5. Благоустройство города – комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории города.

6. Градостроительный регламент – режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, а также любых допустимых изменений их состояния, установленных в законодательном порядке.

7. Градостроительная и архитектурно–строительная документация – система взаимосвязанных документов (включая предпроектную и проектную документацию, государственные и межгосударственные нормативные документы), необходимых для организации градостроительного планирования развития и застройки территорий и населенных пунктов, строительства (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, капитального ремонта, консервации и реставрации) объектов, а также организации строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства, озеленения, внешнего оформления.

8. Основные виды градостроительных проектов:
1) генеральная схема расселения и территориальной организации производительных сил Республики Казахстан;
2) региональные схемы расселения и территориальной организации крупных лечебно-оздоровительных, рекреационных и других территорий;
3) схемы районной планировки областей;
4) проекты районной планировки административных районов;
5) генеральные планы городов, поселков, сельских населенных пунктов;
6) генеральные планы функциональных территорий (промышленных, рекреационных и других);
7) проекты детальной планировки;
8) проекты застройки.

9. Жилой дом (жилое здание) – строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом собственников помещений.

10. Заказчик – юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда на строительство и осуществляющее свои обязанности в соответствии с гражданским законодательством. Заказчиком может быть застройщик или иное лицо, уполномоченное застройщиком, при этом застройщик может передать уполномоченному лицу свои функции во взаимоотношениях с органами государственного надзора и иными государственными органами.

11. Застройщик – юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство определенного объекта и получившее решение акимата о предоставлении земельного участка под строительство или разрешение на использование земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности или землепользования.

12. Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования (водопроводные сети, канализация, теплоснабжения, электрические сети и т.п.), связи, транспорта (автомобильные дороги, остановки, места для парковки и т.п.), а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

13. Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городе Приозерске. Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки.

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

15. Маслихат – местный представительный орган города Приозерска.

16. 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.

17. Орган архитектуры – государственный исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный акимом города осуществлять регулирование в сфере архитектуры и градостроительства.

18. Орган государственного архитектурно-строительного контроля (орган госархстройконтроля) – территориальный орган архитектурного и строительного контроля, инспектирования и лицензирования в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

19. Орган по земельным ресурсам – территориальный орган по управлению земельными ресурсами.

20. Орган по охране окружающей среды – территориальный орган по охране

о к р у ж а ю щ е й

с р е д ы .

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

22. Подрядчик – юридическое или физическое лицо, которое выполняет работы по договору с заказчиком; подрядчик должен иметь лицензию на виды выполняемых работ.

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

24. 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.

25. 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).

26. Строительная площадка – территория, используемая для разрешения возводимого объекта, временных строений и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ.

27. Строительные нормы и правила – нормативно–технические документы, подлежащие обязательному исполнению при осуществлении проектирования и строительства.

28. Эксплуатирующая организация – организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газо– и теплоснабжение, связь и т.п.).

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

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

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

31. Важнейшие градостроительные узлы рассматриваются на расширенном совещании акимата города с целью уточнения градостроительных регламентов и

органичений, админитративных и проектных решений.

32. Формирование застройки территорий города Приозерска должно осуществляться по генеральному плану развития города Приозерска, проектам детальной планировки и проектам застройки районов города с учетом территориальной схемы охраны окружающей среды, как составной части генерального плана города.

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

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

35. План ограничений участка выполняется отделом градостроительного кадастра и отделом архитектуры и градостроительства.

36. Зонирование смежных участков должно быть планировочно взаимоувязано и отвечать санитарно-противоэпидемическим, противопожарным и другим требованиям.

37. Изменение функционального использования участка должна осуществляться по разрешению местных исполнительных органов.

4. Условия и требования по проектированию и застройке территории города Приозерска

38. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации определяются в соответствии со строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

39. Архитектурно–строительная документация рассматривается в отделе архитектуры и градостроительства с целью уточнения проектно-строительных решений.

40. При строительстве объектов, оказывающих влияние на окружающую среду и здоровье населения, необходимо согласование с уполномоченным органом в области охраны окружающей среды или местным исполнительным органом в области охраны окружающей среды в пределах своей компетенции как на стадии выбора площадок, так и на стадии подготовки проекта. При этом, в случае размещения такого объекта или объектов в селитебной территории в непосредственной близости от жилья и объектов соцкультбыта, что может нарушить или ущемить интересы проживания, или повлиять на здоровье жителей, необходимо проводить сходы жителей этого района застройки, экологическую экспертизу.

41. Архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым отделом архитектуры и градостроительства, устанавливается комплекс требований к

назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для города Приозерск.

42. Проектирование и застройки земельного участка должны осуществляться на основе проектов строительства. Проект землеустройства и иные документы для изменения целевого назначения и перевода земель из одной категории в другую подлежат государственной экологической экспертизе.

43. Проектные и изыскательские работы выполняются проектными, изыскательскими организациями, предприятиями или другими юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на проведение у к а з а н н ы х р а б о т .

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

45. На территории города необходимо предусматривать преимущественно централизованные системы отопления, газоснабжения, канализации.

46. В качестве источника водоснабжения следует использовать централизованные водозаборные сооружения и водоводы. При отсутствии или невозможности их использования, система водоснабжения застройки должна предусматривать использование подземных вод по согласованию с местным органом санитарно-эпидемиологического надзора и уполномоченным органом в области охраны окружающей среды.

5. Застройка селитебных территорий

47. В структурно-планировочном отношении жилые территории города Приозерск представлены в виде групп жилых зданий, жилых кварталов, м и к р о р а й о н о в , ж и л ы х р а й о н о в .

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

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

50. 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.

51. При проектировании комплексов многоквартирных жилых домов необходимо 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.

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

53. При проектировании жилой застройки (новое строительство и реконструкция) следует предусматривать размещение площадок, состав и размеры которых, а также расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице (приложение 2), в соответствии строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

54. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице (приложение 3), строительных норм и правил Республики Казахстан. Размеры гаража на одно машино-место в селитебной зоне не должны превышать в осях стен 4 х 6 метров.

55. Размещение наземных, наземно-подземных, металлических гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания производится согласно утвержденной градостроительной документации.

Размещение открытых автостоянок внутриквартально и внутридомовых площадок запрещено.

Размещение металлических гаражей в кварталах, придомовых территориях допускается ветеранам Великой Отечественной Войны, инвалидам I и II групп при условии наличия архитектурно-градостроительной ситуации во временное краткосрочное землепользование.

56. Расстановка автотранспорта на территории автостоянок выполняется с соблюдением следующих расстояний:

- между продольными сторонами автомобилей – не менее 1,1 метра;
- между торцами автомобилей – не менее 0,5 метра;
- от торцевой стороны автомобиля до ограждения – не менее 0,5 метра;

от торцевой стороны автомобиля до стационарного технологического оборудования – не менее 0,3 метра;
от зданий и сооружений на территории автостоянки (контрольно-пропускного пункта – помещения охраны, станции технического обслуживания, автомойки – до мест хранения автотранспорта) – не менее 9 м е т р о в .

57. Размеры внутренних проездов на территории автостоянок, приведены в таблице (приложение 1), с учетом рекомендуемого приближения движущегося автомобиля к ограждениям территории автостоянок, к оборудованию и к автомобилям на местах хранения.

58. Проектные решения на строительство пристроек к многоэтажным зданиям жилого и общественного назначения в обязательном порядке согласовываются с органами государственного пожарного надзора.

Пристройки к существующим жилым домам допустимы на условиях представления застройщиком проекта решения фасада всего дома.

При этом не допускается строительство пристроек к жилым помещениям на главных (центральных) улицах города, кроме крыльца.

59. В реконструируемых из жилых квартир торговых объектов торговые залы площадью более 70 квадратных метров должны иметь не менее 2-х эвакуационных выходов, отвечающих требованиям Строительных Норм и Правил Республики Казахстан

60. Проектирование и размещение площадок летних кафе, располагаемых в зоне проездов для пожарной автотехники, предназначенных для обслуживания ими многоэтажных зданий, допускается только из выносного легкотрансформируемого оборудования (столы, стулья, ограждение, навесы и т.д .) .

Размещение летних кафе допускается только для отдельно стоящих специализированных зданий.

При этом размещение летних кафе на придомовой территории не допускается .

61. Площадь навесов и настилов из горючих материалов, площадок летних кафе, пристраиваемых к зданиям I, II и III степеней огнестойкости не должно превышать 50 квадратных метров.

62. Размещение мангалов на открытом огне не допускается.

63. При размещении и проектировании автомобильных газозаправочных станций необходимо руководствоваться противопожарными требованиями строительных норм и правил Республики Казахстан.

64. Совместное размещение автомобильных заправочных станций и автомобильных газозаправочных станций по заправке автотранспорта

легковоспламеняющимися жидкостями и горючими жидкостями не допускается.

Расстояние от зданий и сооружений автомобильных газозаправочных станций до зданий и сооружений автомобильных заправочных станций по заправке автотранспорта легковоспламеняющимися жидкостями и горючими жидкостями следует принимать не менее 100 метров.

65. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроено-пристроенными помещениями, и доступ пожарной с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или п о м е щ е н и е .

66. Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5-8 метров для зданий до 10 этажей включительно и 8-10 метров для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередач и осуществлять рядовую посадку деревьев.

67. Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 метра, пригодные для проезда пожарных машин с учетом допустимой нагрузки на покрытие или грунт.

68. Под рядовой посадкой деревьев необходимо понимать размещение деревьев (с учетом их многолетнего листового покрова) в указанной зоне, препятствующее передвижению и установке (как продольному, так фронтальному по отношению к зданию) пожарных автолестниц и а в т о п о д ъ е м н и к о в .

69. Наружные эвакуационные двери зданий не должны иметь запоров, которые не могут быть открыты изнутри без ключа.

70. Двери лестничных клеток, ведущие коридоры, двери лифтовых холлов и тамбуров-шлюзов должны иметь приспособление для самозакрывания и уплотнения в притворах и не должны иметь запоров, препятствующих их о т к р ы в а н и ю без к л ю ч а .

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

72. Не допускается сообщение поэтажных лестничных клеток зданий, учитываемых в расчете путей эвакуации, с подвальным или цокольным этажом.

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

6. Размещение торговых киосков, павильонов, рекламных сооружений и других объектов сервиса на территории города Приозерска

74. Вдоль улиц разрешается размещение киосков, торгующих газетами, ж у р н а л а м и и м о р о ж е н ы м .

75. Размещение отдельно стоящих сооружений стационарного характера (билборды, световое табло, стелы, пилоны, транспаранты - перетяжки) определяется конкретной архитектурно-градостроительной ситуацией территории города Приозерск. При этом расстояние между билбордами, стоящими в створе должно быть не менее 50 метров, световыми табло, стелами, пилонами не менее 50 метров, транспарантами - перетяжками не менее 100 метров, с размещением над проезжей частью улиц транспортов-перетяжек не н и ж е 6 м е т р о в .

76. Запрещается эксплуатация стационарных объектов наружной (визуальной) рекламы без информационных сообщений (рекламы) на одной или более сторон с р о к о м б о л е е 7 д н е й .

77. Действующие торговые киоски размещаются до окончания права временного землепользования, при этом размещение новых торговых киосков не допускается во внутридворовых территориях в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

7. Проектирование и строительство инженерных сетей и сооружений

79. Проектирование и строительство магистральных инженерных сетей и сооружений осуществляется по заказу городских организаций и служб или услугодателей. Физические и юридические лица, заинтересованные в строительстве магистральных инженерных сетей и сооружений в городе Приозерск, также могут выступать заказчиками на проектирование и строительство с последующей передачей сетей на баланс соответствующих служб города или услугодателей на договорной основе.

80. 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 .

При этом строительство наземных внутриквартальных инженерных сетей в городе Приозерске допускается.

81. 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 местного органа архитектуры, градостроительства и строительства.

Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) должны иметь заключения органов экспертизы в области архитектуры и охраны окружающей среды.

82. Строительство инженерных сетей и сооружений необходимо производить по согласованному с уполномоченными органами проекту выбора трассы на исполнительной геодезической съемке.

83. Строительные организации, осуществляющие производство работ по строительству или ремонту инженерных сетей и сооружений без согласованной проектной документации местного органа архитектуры, градостроительства и строительства или без разрешения на производство работ Государственной Архитектурно-строительной Инспекции, подвергаются административному взысканию в соответствии с административным законодательством.

8. Проектирование улично-дорожной сети и транспортных сооружений

84. Разработанная проектная документация на строительство улично-дорожной сети и транспортных сооружений подлежит согласованию в органе экспертизы проектов, а также с отделом дорожной полиции Управления внутренних дел города Приозерск и отделом архитектуры и градостроительства города Приозерска.

9. Охрана памятников историко-культурного наследия

85. В целях обеспечения памятников истории, археологии, градостроительства и архитектуры, монументального искусства устанавливаются охранные зоны, зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом Законом Республики Казахстан от 2 июля 1992 года. N 1488-XII "Об охране и использовании объектов историко-культурного наследия".

86. Границы охранных зон, зон регулирования застройки и зон охраняемого природного ландшафта определяются градостроительной документацией по согласованию с государственным органом Республики Казахстан по охране и использованию историко-культурного наследия. Охранные зоны имеют территории трех категорий:

Первая категория территорий – примыкающие к отдельно стоящим среды чужой среды историко-архитектурным памятникам и градостроительные образования, где весь городской ландшафт является историческим памятником. Границы этих территории заданы с учетом создания условий, обеспечивающих физическую сохранность памятника.

Вторая категория территорий – границы этих территорий заданы с учетом создания условий, обеспечивающих обзор памятника. Масштаб и архитектура

старых и новых сооружений согласовывается со средой, высоту ограничивают возможности просмотра доминанты с наиболее выигрышных точек зрительского восприятия.

Третья категория территорий – это участки вокруг заповедных зон памятников, застройка которых может влиять на их восприятие.

К внешним границам охранных зон примыкают зоны регулирования.

87. Правила и режим эксплуатации охранных зон объектов историко-культурного наследия:

1) в пределах указанных зон запрещается производство земельных, строительных и других работ, а также хозяйственная деятельность без разрешения инспекции по охране историко-культурного наследия по Карагандинской области;

2) в пределах территорий первого уровня не допускается размещение новых строений, элементов декора, рекламы и информации;

3) в пределах территорий второго уровня допускается размещение новых строений облегченного типа, элементов декора, рекламы и информации, а также раскрытие перспектив обзора с дальних подходов;

4) на территориях зон регулирования допускается более радикальное преобразование застройки. Новое строительство разрешено, но с ограничением этажности, обеспечением обзора доминант основного ядра историка - архитектурных ансамблей с дальних подходов. Не исключается возможность изменения планировки, но при условии сохранения преемственности сложившейся структурой.

88. Если движение транспорта по дорогам, прилегающим к памятнику или пролегающим через охранные зоны, создает угрозу для существования памятников, то движение транспорта по таким дорогам ограничивается или запрещается.

10. Незавершенные строительством объекты

89. Физические и юридические лица, независимо от форм собственности, имеющие незавершенные строительством объекты жилья и соцкультбыта обязаны иметь согласованные и утвержденные уполномоченными государственными органами следующие документы:

- 1) проектно-сметную документацию;
- 2) проект благоустройства и озеленения;
- 3) график производства работ и завершения строительства объекта, для объектов социального назначения.

90. Территория объектов с незавершенным объемом строительства должна быть:

- 1) ограждена сплошным забором высотой не менее 2-х метров с устройством

козырька шириной 1 метр для безопасности движения пешеходов;

2) свободной от строительного или иного мусора.

91. При въезде на территорию незавершенного строительства объекта должен быть установлен информационный щит, с указанием телефона, адреса и наименования владельца.

92. Незавершенный строительством объект должен быть законсервирован и иметь круглосуточную охрану и закрывающиеся на замок ворота.

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

93. 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 по соблюдению условий, необходимых для обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ.

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

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

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

3) принять меры к обеспечению бесперебойной работы арычной сети;

4) 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;

5) организовать очистку колес транспортных средств от грунта, глины которые могут загрязнить покрытия проезжей части улицы.

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

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

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

1) работы выполняются короткими участками в соответствии с проектом

производства

работ;

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

3) грунт, вынутый из траншей и котлованов, должен вывозиться с места работ немедленно;

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

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

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

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

98. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, обязано засвидетельствовать представителю государственной архитектурно-строительной инспекции соответствие разработки траншей проекту инженерной сети и оформить данное соответствие актом.

99. В случае несоответствия проектов трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительного-монтажных работ государственной архитектурно-строительной инспекцией 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.

100. 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.

101. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей в течении 2-х лет, владелец сетей обязан производить повторное восстановление асфальтобетонного покрытия в десятидневный срок.

102. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных

сооружений, но до засыпки грунтом последних, строительная организация производит исполнительную топографо-геодезическую съемку.

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

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

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

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

106. В случае повреждения при строительстве и проведении проектно-изыскательских работ подземных инженерных сетей, не показанных на топографо-геодезическом плане города, ответственность несут владельцы этих сетей, не организовавшие регистрацию своих сетей на плане города.

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

107. Предоставление земельных участков осуществляется на территориях, предусмотренных для этих целей градостроительной документацией. Порядок предоставления застройщику земельного участка для строительства здания или сооружения определяется законодательством Республики Казахстан, настоящими правилами.

108. Местные исполнительные органы обеспечивают опережающую разработку генерального плана города, проектов детальной планировки и проектов застройки территорий города, на основании которых производится предоставление земельных участков застройщикам.

109. Для получения разрешения на размещения строительства новых объектов недвижимости застройщик изыскивает площадку на собственной или на новой территории по данным земельного и градостроительного кадастров и в случае положительного исхода поиска подает заявление в местный исполнительный орган.

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

110. Местный орган архитектуры и градостроительства по материалам утвержденной градостроительной документации выполняет план планировочных

ограничений участка с уточненными границами, красными линиями прилегающих к участку улиц, линиями регулирования застройки, назначением участка по учетной форме градостроительного кадастра, опись градостроительных регламентов и ограничений участка, обоснование рекомендуемой формы собственности. Эти данные являются исходными для составления земельно-кадастрового дела и принятия решения о предоставлении земельного участка для обеспечения разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве.

111. На основании решений местного исполнительного органа застройщику выдается документ, удостоверяющий право на землю или на проектирование и строительство объекта.

112. Рассмотрение проекта, представленного застройщиком, осуществляется местным органом архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок.

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

114. Вынос в натуру границ участка, осей здания или сооружения, выполняется по заявкам индивидуальных застройщиков органом архитектуры и градостроительства и местным органом по управлению земельными ресурсами с участием, по мере необходимости, других служб.

115. Рассмотрение и согласование актов выбора земельных участков под строительство органами государственного пожарного надзора производится непосредственно в ходе работы комиссии отдела по земельным отношениям города Приозерск по рассмотрению актов выбора, а по объектам, требующим решения вопроса о возможности их размещения с выездом на планируемый участок, подготовки дополнительных, либо отрицательных заключений к акту выбора земельного участка – в течение 3 дней.

116. Рассмотрение проектной документации на строительство с выдачей заключений и предписаний органов государственного пожарного надзора производится в следующие сроки:

- 1) архитектурные и эскизные проекты - в течение 10 дней;
- 2) рабочая документация на строительство - в течение 30 дней.

117. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов в местных органах архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на разработку проекта реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений или иных частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не должны

превышать трех рабочих дней со дня заявления, в случаях сложности проекта до
д в у х н е д е л ь .

118. Сроки рассмотрения заявлений поставщиками услуг о представлении технических условий на подключение к сетям и согласование условий размещения вблизи сетей – 10 дней.

13. Разрешение на производство строительного-монтажных работ

119. Разрешение (мотивированный отказ) на начало строительного-монтажных работ выдается должностными лицами территориального органа государственной архитектурно-строительной инспекции. Для получения на производство строительного-монтажных работ заказчик представляет следующие
д о к у м е н т ы и м а т е р и а л ы :

- 1) заявление на получение разрешения;
- 2) копию решения акимата города Приозерска о представлении земельного участка под строительство либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или праве временного землепользования;
- 3) копию государственной лицензии подрядной организации, с перечнем
в и д о в р а б о т ;
- 4) утвержденный и согласованный в установленном порядке проект или локальные разделы проекта с положительным заключением экспертизы;
- 5) подписи ответственного лица от генподрядчика и заказчика.

120. Разрешением на выполнение строительного-монтажных работ по промышленным объектам, объектам обслуживания автотранспорта и других объектов, связанных с выбросами в окружающую среду и размещаемых в водо – охранных зонах рек является также положительное заключение государственной экологической экспертизы областного территориального управления охраны окружающей среды для трансграничных, стратегических и экологически
о п а с н ы х в и д о в д е я т е л ь н о с т и .

121. По предоставлении заказчиком необходимых документов органам государственного архитектурно-строительного контроля выдается разрешение в течении 15 календарных дней с момента подачи заявления с необходимой документацией. Срок действия разрешения устанавливается с учетом заявления заказчика, исходя из периода времени, необходимого для строительства, но не более одного года. По истечении срока действия разрешения заказчик обязан полученного, не продленного или не прошедшего в необходимых случаях перерегистрацию разрешения, равно как и выполнение не указанных в разрешении работ является самовольным строительством.

122. Граждане и юридические лица вместе с представителем строительной организации оформляют документы в уполномоченном органе по земельным

отношениям на вынос границ объекта или комплекса в натуру и несут ответственность за их соблюдение.

123. Граждане и юридические лица, имеющие разрешение на производство строительных работ, за пять дней извещают Государственную архитектурно–строительную инспекцию о начале строительства объекта. Производство работ осуществляется в соответствии с установленными в проекте сроками строительства.

Граждане и юридические лица, допустившие при строительстве нарушения проекта и качества строительного–монтажных и отделочных работ, несут ответственность согласно действующему законодательству.

124. На период строительства объектов или комплексов, в целях обеспечения безопасности, жизнедеятельности на прилегающих территориях, зданиях, сооружениях, организации удобного технологического процесса, экологических и санитарно–технических требований, создания эстетического восприятия стройки, в обязательном порядке предусматривается обустройство строительной площадки – установка ограждения, организация подъездов и пешеходных проходов, мойка колес автотранспорта, выезжающего с объекта, ограждение строительных лесов пылеизоляцией и другие мероприятия в соответствии с проектом производства работ и строительным генеральным планом.

125. По завершении строительства объекта или комплекса заказчики обязаны до приемки объекта в эксплуатацию заказать и представить в Уполномоченный орган по земельным отношениям исполнительную топографическую съемку.

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

126. Порядок прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов установлены правилами прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан.

127. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме без архитектурно-строительного проекта, разрешения местного исполнительного органа и отдела архитектуры и градостроительства, согласования кооператива собственников квартир (в городе Приозерске с Коммунальным государственным предприятием "Управление жилищно-коммунального реформирования") или общего собрания жильцов не допускается.

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

129. Сроки выдачи разрешения на начало производства работ по изменению помещений (частей здания) или отказа в его выдаче не должны превышать 15 рабочих дней с момента подачи проекта на согласование.

15. Приемка объекта в эксплуатацию законченного строительства

130. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкция, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в установленном порядке.

131. До оформления государственного акта в эксплуатацию заказчики совместно со строительной организацией и службами города готовят:

- 1) акт о промежуточной приемке;
- 2) акт на скрытие работы;
- 3) акт об испытании оборудования;
- 4) сертификаты и паспорта на строительные материалы и конструкции;
- 5) экспертное заключение на проектную документацию.

132. Приемка объектов и комплексов в эксплуатацию оформляется актами комиссии.

16. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

133. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности направлен на обеспечение реализации государственной политики в области градостроительства в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией, настоящими правилами застройки, государственными градостроительными нормативами и правилами.

134. Должностные лица местного органа архитектуры и градостроительства, государственной архитектурно-строительной инспекции в пределах их компетенций имеют право:

- 1) 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;
- 2) привлекать в установленном порядке лиц, виновных в нарушении Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности" к административной ответственности;
- 3) направлять материалы в компетентные органы для принятия соответствующих мер к лицам, виновным в нарушении Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности";
- 4) предъявлять иски в суд о возмещении причиненного среде жизнедеятельности вреда в случае, если вред был причинен путем нарушения

Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности";

5) принимать решения о приостановлении или прекращении строительной деятельности, осуществляемой с нарушением Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности";

6) принимать иные меры, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

17. Охрана окружающей среды

135. При строительстве объектов застройщики должны соблюдать экологические требования согласно экологического Кодекса Республики Казахстан и Постановления Правительства Республики Казахстан N 42 от 16 января 2004 года "Об утверждении Правил установления водоохранных зон и полос". Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, поддержания водных объектов и водохозяйственных сооружений в состоянии, соответствующем санитарно-эпидемиологическим и экологическим требованиям, а также сохранения животного и растительного мира необходимо устанавливать водоохранные зоны и полосы. Ширину водоохраной зоны для озера Балхаш принимать 500 метров, а ширину водоохраной полосы 20 метров.

При застройке территории города Приозерска в пределах водоохранных зон **з а п р е щ а е т с я** :

1) размещение складов горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

2) складирование навоза и мусора;

3) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

4) размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

5) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;

6) проведение, реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ, без согласования с местными исполнительными органами и уполномоченными органами в области: использования и охраны водного фонда, охраны окружающей среды, управления земельными ресурсами, энергоснабжения и санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

при совпадении водоохранных зон и зон санитарной охраны следует

руководствоваться также требованиями санитарных норм и правил.

В пределах водоохранных полос дополнительно к ограничениям для водоохранных зон, необходимо учитывать следующие запрещения:

- 7) установка и устройство сезонных стационарных палаточных городков;
- 8) размещение дачных и садово-огородных участков;
- 9) выделение участков под индивидуальное жилищное или дачное и другое строительство;
- 10) прокладка проездов (кроме прогонов к традиционным местам водопоя скота) движение автомобилей, тракторов и механизмов, кроме техники специального назначения.

Водоохранные полосы, как правило, должны быть заняты лесокустарниковой растительностью или залужены.

18. Ответственность за нарушение настоящих правил

136. За нарушение настоящих Правил, если действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, применяются санкции, предусмотренные Кодексом Республики Казахстан "Об административных правонарушениях".

137. Контроль за выполнением настоящих Правил осуществляют в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан контролирующие и уполномоченные органы, каждый в своей компетенции.

19. Заключительные положения

138. Какие-либо изменения, дополнения, поправки, уточнения в утвержденную редакцию Правил застройки вносят по представлению местного исполнительного органа местным представительным органом, утвердившим данные Правила.

П р и л о ж е н и е 1 к П р а в и л а м з а с т р о й к и территории города Приозерска

Тип автомобилей, класс	Ширина внутреннего проезда, м, в местных хранения автомобилей при установке автомобилей					
	Передним ходом			Задним ходом		
	Без дополнительного маневра	С маневром		Без дополнительного маневра		
	45%	60%	90%	45%	60%	90%
Легковые особо малого класса	2,7	4,5	6,1	3,5	4,0	5,3
Легковые малого класса	2,9	4,8	6,4	3,6	4,1	5,6
Легковые среднего класса	3,7	5,4	7,7	4,7	4,8	6,1

Легковые представительного класса	3,7	5,4	7,7	4,7	4,8	6,1
Микроавтобус	3,8	5,8	7,8	4,8	5,2	6,5

П р и л о ж е н и е **2**
к **П р а в и л а м** **з а с т р о й к и**
территории города Приозерска

Площадки	Удельные размеры площадок в квадратных метрах на человека	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий в метрах
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)
Для стоянки автомашин	0,8	По таблице 10

П р и л о ж е н и е **3**
к **П р а в и л а м** **з а с т р о й к и**
территории города Приозерска

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние в метрах					
	от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11—50	51—100	101—300	10 и менее	11—30
Жилые дома	10	15	25	35	15	25
В том числе торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	15	25
Общественные здания	10	10	15	25	15	20
Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения	15	25	25	50	50	
Лечебные учреждения со стационаром	25	50			50	