

Об утверждении Правил застройки территории города Актау

Утративший силу

Решение Актауского городского маслихата от 22 декабря 2009 года № 27/241. Зарегистрировано Управление юстиции города Актау от 29 января 2010 года № 11-1-128. Утратило силу решением маслихата города Актау Мангистауской области от 21 июля 2011 года № 44/403

Сноска. Утратило силу решением маслихата города Актау Мангистауской области от 21.07.2011 № 44/403

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» и Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148 «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территории города Актау.
2. Признать утратившим силу решения городского маслихата от 29 апреля 1999 года № 28/292 «Об обязательных правилах застройки территории г.Актау» (зарегистрировано Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 109 от 16 июля 1999 года, опубликовано в газете “Местное время” за № 82 от 22 июля 1999 года).
3. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня их первого официального опубликования.

Председатель сессии

А.Сугирбай

Секретарь городского маслихата

Ж.Матаев

Утверждена

решением

городского

маслихата

от

22 декабря 2009 года № 27/241

Правила

застройки территории города Актау 1. Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах.

1. Настоящие Правила застройки территории города Актау (далее-Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, Экологическим кодексом Республики Казахстан, Кодексом Республики Казахстан «Об административных

правонарушениях», законами Республики Казахстан: «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», «О жилищных отношениях», «Об индивидуальном жилищном строительстве», «О лицензировании», иными нормативными правовыми актами и определяют условия и требования по использованию субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности земельных участков, 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.

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

3. Настоящие Правила разработаны 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, сооружений и благоустройство на вновь осваиваемых и реконструируемых территориях в г о р о д е А к т а у .

4. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

акимат - местный исполнительный орган города Актау;

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

Градостроительные регламенты устанавливаются утвержденной градостроительной и архитектурно-строительной документацией, выполненной в соответствии с государственными нормативами. Действие градостроительных регламентов предусматривается в пределах установленного для них срока;

градостроительная ситуация - совокупность свойств элементов конкретной территории (застройка, природный ландшафт, земельные участки, улично-дорожная сеть, инженерное обустройство и т.п.), формирующих соответствующие архитектурно - пространственную среду и условия эксплуатации территории и застройки в определенный период времени;

изменение градостроительной ситуации - изменение количественных и качественных характеристик элементов конкретной территории, влекущих за собой изменения архитектурно - пространственной среды и условий

эксплуатации территории и застройки с течением определенного периода времени, которое обусловлено процессом строительного освоения территории, воздействием природных и длительных временных факторов. Изменение градостроительной ситуации возможно посредством разработки Генерального плана населенного пункта или программ социально-экономического, градостроительного и инженерно - транспортного развития города, а также путем внесения изменений при разработке проектов застройки отдельных районов, утвержденных в установленном законодательством порядке;

застройщик (заказчик) - юридическое или физическое лицо, осуществляющее строительство объекта недвижимости самостоятельно либо с помощью подрядной организации на основании договора строительного подряда;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций инженерного оборудования (водопроводные сети, канализация, теплоснабжение, 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;

красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуре населенных пунктов от улиц, (проездов и площадей) в городе Актау;

линии регулирования застройки (линия застройки) - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий (строений, сооружений) с отступом от красных линий или от границ 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 и градостроительства - государственный орган, уполномоченный выполнять функции государственного регулирования архитектурной и градостроительной деятельности на территории города Актау;

орган государственного архитектурно-строительного контроля (орган госархстройконтроля) - государственный орган, уполномоченный на выполнение контрольных функций, лицензирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории города Актау;

орган по земельным отношениям - государственный орган, уполномоченный выполнять функции земельных отношений;

ордер - разрешительный документ на производство земляных и строительно-монтажных работ, подразумевающий под собой подготовительные работы, работы по благоустройству территории, строительству линейных

сооружений и погребов строений подлежащих сносу, а также других
технических несложных объектов;

подрядчик - физические и юридические лица (включая совместные предприятия), выполняющие подрядные работы в строительстве, имеющие лицензию на осуществление соответствующих видов архитектурной, градостроительной или строительной деятельности на территории Республики Казахстан;

разрешение на производство строительно-монтажных работ (далее - разрешение на строительство) - документ, предоставляющий право для начала реализации проекта строительства нового или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами; на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а также сервитуты;

строительство - деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ по консервации строительства незавершенных объектов и погребов объектов, выработавших свой ресурс;

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;

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газо- и теплоснабжение, связь и т.п.), зданий и сооружений.

выбор земельного участка - определение земельного участка с установлением его целевого назначения и режима использования;

комиссия по земельным вопросам - комиссия, создаваемая Акимом города Актау, в установленном законом порядке, и рассматривающая вопросы, связанные с предоставлением земельных участков;

регистрирующий орган - уполномоченный орган по регистрации прав на

н е д в и ж и м о е

и м у щ е с т в о .

архитектурно - градостроительный Совет - консультативно - совещательный орган при местном исполнительном органе города Актау.

придомовая территория - придомовая территория является участком общего пользования, прилегающего к данному жилому дому, которая может быть занята дворовыми элементами (проездами, гостевыми карманами, зонами озеленения, газгольдерами, трансформаторными подстанциями, насосными, детскими игровыми, спортивными площадками и местами для отдыха жителей прилегающих домов).

2. Обеспечение благоприятной среды обитания и жизнедеятельности при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

5. Архитектурная, градостроительная и строительная деятельность на территории города осуществляется:

1) с учетом оценки ее воздействия на окружающую среду и предусматриваются мероприятия по рациональному использованию природных ресурсов, обеспечению экологической, санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей среды;

2) исходя из условий обеспечения установленных законодательством требований по безопасности населения, территории и населенных пунктов от воздействия опасных (вредных) природных и техногенных, антропогенных явлений и процессов;

3) исходя из условий сохранности территории и объектов, признанных в установленном законодательном порядке историческими, культурными ценностями и охраняемыми ландшафтными объектами.

6. При обеспечении градостроительной документацией по планированию и застройке населенного пункта либо его части (градостроительными проектами) определяется состав и структура объектов социальной, производственной, рекреационной, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также предусматривается:

1) благоустройство, озеленение, инженерная подготовка территории и необходимые сервитуты с учетом типа (роли) поселения;

2) комплексная застройка территории;

3) учет интересов различных социальных, демографических и профессиональных групп населения;

4) соблюдение нормативных требований;

5) развитие конкурентной среды в сфере обслуживания.

7. Важнейшие градостроительные узлы рассматриваются на архитектурно - градостроительном Совете при акимате города Актау.

8. Формирование застройки территорий города Актау осуществляется по генеральному плану развития города Актау, проектам детальной планировки и проектам застройки районов города с учетом территориальной схемы охраны окружающей среды, как составной части генерального плана города.

9. Градостроительные регламенты отображаются в договорах земельного участка .

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

11. План ограничений участка выполняется городским отделом архитектуры и градостроительства .

12. Зонирование смежных участков планировочно взаимоувязываются и отвечают санитарно-противоэпидемическим, противопожарным, экологическим требованиям.

3. Назначение Государственного градостроительного кадастра и мониторинг объектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

13. Государственный градостроительный кадастр - государственная система количественных и качественных показателей, включающих градостроительные регламенты, картографическую, статистическую и текстовую информацию, характеризующую территорию градостроительной, архитектурной и строительной деятельности по признакам социально - правового режима ее использования, уровню инженерно - технической обеспеченности, по параметрам и состоянию объектов, расположенных на ней, а также природно - климатическим условиям и экологическому состоянию.

14. Мониторинг объектов - система наблюдений за состоянием и изменением объектов недвижимости, которые ведутся по единой методике посредством изучения состояния среды жизнедеятельности.

15. Сведения мониторинга объектов вносятся в Государственный градостроительный кадастр.

4. Регулирование застройки территории города. градостроительные регламенты к использованию земельных участков по городу

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

17. Для размещения, как комплексов, так и отдельных объектов, за счет средств заказчика разрабатывается архитектурно - градостроительная документация в виде проектов планировки и застройки архитектурно - градостроительных узлов.

18. Архитектурно - строительная документация рассматривается на архитектурно - градостроительном Совете с целью уточнения проектно - строительных решений.

19. Представление земельного участка под строительство объектов осуществляется местными исполнительными органами в порядке установленном Земельным Кодексом Республики Казахстан. Исключением для данного правила является строительство на принадлежащих заказчику на праве собственности индивидуальных приусадебных, дачных, садовых и огороднических участках временных строений, хозяйственно-бытовых построек и элементов благоустройства, а также жилых и бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства на участках (территориях), используемых заказчиком на праве землепользования.

20. Выбор и предоставление земельных участков по городу осуществляется в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

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

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

- 1) коды регистрации в государственном градостроительном кадастре;
- 2) общие сведения о собственнике (арендаторе);
- 3) общие сведения об участке;
- 4) коды территориальной зоны, установленные правилами застройки;
- 5) функционально - целевое назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- 6) данные об инженерно - геологических сейсмических условиях;
- 7) данные об градостроительных условиях;
- 8) план установленных границ земельного участка;
- 9) здания, строения и сооружения, принадлежащие собственнику, пользователю или арендатору с указанием их параметров;

10) наличие в границах земельного участка инженерных сетей и сооружений с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;

11) градостроительные регламенты по использованию земельных участков.

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

24. Для рассмотрения основных вопросов архитектуры и градостроительства, оценки качества архитектурно-строительной документации проектов зданий, сооружений, контроля соответствия отводимых участков функциональному назначению объектов, проводятся архитектурно - градостроительные Советы города Актау. Совет в своей творческо - производственной деятельности руководствуется действующим законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами.

25. В целях обеспечения нормального отдыха и спокойствия граждан на территории города Актау не допускается производство строительно-монтажных работ, в том числе, производство земляных работ, работ по устройству фундаментов и каркасов зданий, наружных строительно-монтажных работ, погрузочно - разгрузочных работ и иных работ, сопровождаемых шумом в ночное время (с 23:00 часов вечера до 6:00 часов утра), за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей, систем и коммуникаций.

5.О выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ

26. На территории города Актау все виды строительных работ осуществляются при наличии разрешительных документов, выдаваемых застройщикам (заказчикам) органом госархстройконтроля.

27. Разрешение органа госархстройконтроля оформляются на производство следующих строительно-монтажных работ:

1) новое строительство, реконструкция (перепланировка, переоборудование), расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт зданий, сооружений и комплексов различного назначения;

2) капитальный ремонт, реставрация и консервации, определения охранных зон объектов и сооружений, отнесенных к памятникам истории, археологии, культуры и архитектуры;

3) новое строительство, реконструкция, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных

коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений метрополитена, трамвайных путей и сооружений, троллейбусных линий и сооружений;

4) новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт площадей, парков и других зеленых зон различного назначения, бассейнов и фонтанов, ограждений, уличного освещения, рекламы различных видов, информационных устройств, другие работы по обустройству территорий общественного назначения ;

5) размещение и обустройство объектов временного назначения (вспомогательных строений и сооружений различного назначения, установление ограждений и других объектов);

6) снос (постутилизация) строений, земляные работы по планировке территорий, разборки внешних и внутренних 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 .

28. Без разрешительных документов, при обязательном согласовании с органом госархстройконтроля и городским отделом архитектуры и градостроительства выполняются следующие строительно-монтажные работы:

1) возведение временных строений, располагаемых на собственных приусадебных участках или участках садовых и огородных товариществ, а также жилых и (или) хозяйственно-бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства ;

2) изменение других технически несложных строений, предназначенных для личного пользования физических лиц, в том числе:
ремонт кровли без изменения конфигурации, цвета и типа покрытия;
замена столярных изделий без изменения их размеров и формы;
внутренние отделочные работы;
наружные отделочные работы без изменения элементов фасада и цвета;
ремонт и замена санитарно-технических устройств и оборудования в зданиях и сооружениях без изменения существующей схемы инженерного обеспечения, планировки помещений и фасадов ;
размещение торговых точек для обслуживания населения на период проведения праздничных массовых мероприятий.

29. Изменение элементов фасада и цвета подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

6. Сервитуты в области градостроительства

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

31. Публичный сервитут устанавливается на основании нормативных правовых актов местных исполнительных органов, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения, без изъятия земельных участков.

32. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться по договору с субъектами права частной собственности или землепользования на эти участки.

Пользования соседним или иным земельным участком (частный сервитут) может устанавливаться в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Республики Казахстан.

7. Порядок застройки территории города Актау

Общие требования к застройке территории

33. Порядок застройки на территории города Актау разработан на основе действующих нормативных актов и основывается на решениях местных исполнительных органов в части осуществления архитектурно - градостроительной деятельности.

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

35. На территории города Актау все виды строительных работ осуществляются в установленном порядке, при наличии разрешительных документов, выдаваемых гражданам и юридическим лицам местными исполнительными органами.

36. Разрешительными документами на проектирование и строительство объекта являются:

1) решение соответствующего местного исполнительного органа о предоставлении на подведомственной территории земельного участка под строительство заявленного объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования;

2) разрешение соответствующего местного исполнительного органа на проведение запрашиваемых изменений существующего объекта (отдельных частей объекта), не связанных с дополнительным отводом (прирезкой) земельного участка (территории);

разрешение на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) по конкретному объекту (комплексу) на предназначенном для его возведения земельном участке (строительной площадке, территории, трассе), которые выдаются уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов.

37. В письменном заявлении лица, имеющего намерение осуществить новое строительство либо изменение существующего объекта, соответственно у к а з ы в а ю т с я :

1) фамилия, имя, отчество, адрес и телефон заявителя, регистрационный номер налогоплательщика (РНН) - для физических лиц;

2) наименование организации, его государственный номер, фамилия, имя отчество руководителя, почтовый адрес, регистрационный номер налогоплательщика (РНН) для юридических лиц;

3) назначение, основные параметры намечаемого к строительству объекта (расчетная мощность, общая площадь, вместимость, пропускная способность и т о м у п о д о б н о е) ;

4) обоснование места предполагаемого (желаемого) размещения участка н о в о г о с т р о и т е л ь с т в а ;

5) адрес (местонахождение) существующего объекта (помещения, части здания или сооружения), подлежащего изменению, цель изменения и основные параметры намечаемого изменения.

Для получения разрешения на изменение существующих объектов к заявлению прилагаются нотариально засвидетельствованная копия документа, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемый объект либо письменное согласие собственника (собственников) объекта на намечаемое изменение и его параметры.

38. В случаях, если заявитель указывает конкретное место и размеры (границы) запрашиваемого земельного участка, то местные органы (службы) архитектуры и градостроительства запрашивают у него упрощенные предпроектные материалы (эскизы), обосновывающие пожелание по местоположению участка и основных параметров объекта, намеченного к с т р о и т е л ь с т в у .

39. По поступившему заявлению местный исполнительный орган (комиссия по земельным вопросам) поручает соответствующему местному органу (службе) архитектуры и градостроительства выбор земельного участка (территории, трассы) для размещения объекта нового строительства, подготовку предложений по размерам и границам земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и градостроительными регламентами. Выбор

земельного участка производится с участием представителей органов санитарно - эпидемиологической станции, чрезвычайной ситуации и уполномоченного органа в области охраны окружающей среды.

40. Результаты выбора земельного участка для строительства объекта оформляются отделом архитектуры и градостроительства актом о выборе земельного участка. К данному акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора, акт согласовывается заявителем самостоятельно, в срок до двух месяцев.

41. В случаях невозможности положительного решения о предоставлении земельного участка либо выдачи разрешения на использование под строительство земельного участка, принадлежащего заказчику на праве собственности или землепользования, местные исполнительные органы в установленные сроки с момента обращения отвечают заявителю (заказчику) мотивированным отказом с указанием норм (положений, условий, сервитутов) законодательства, в противоречие, с которыми вступает его намерение.

Представление заявителем в местный исполнительный орган недостаточных, недостоверных либо иных не соответствующих законодательству оснований (заявочных документов) является мотивацией для отказа в выдаче разрешительных документов.

Отказ в выдаче положительного решения может быть обжалован заявителем в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

42. Выданное решение местного исполнительного органа о предоставлении (прирезке) земельного участка под строительство заявленного объекта либо разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования может быть отозвано в случаях, предусмотренных законодательными актами.

43. Разрешительные документы оформляются на следующие виды проектных и строительных работ:

1) новое строительство, реконструкцию (перепланировка, переоборудование), расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт зданий, сооружений и комплексов различного назначения;

2) капитальный ремонт, реставрацию и консервацию, определение охранных зон объектов и сооружений, отнесенных к памятникам истории, археологии, культуры и архитектуры;

3) новое строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение и капитальный ремонт подземных и наземных инженерных коммуникаций и сооружений, автомагистралей, улиц, проездов и транспортных сооружений, железнодорожных путей и сооружений, остановок общественного транспорта;

4) новое строительство, реконструкцию и капитальный ремонт площадей, парков и других зеленых зон различного назначения, бассейнов и фонтанов, ограждений и малых архитектурных форм, уличного освещения, подсветки зданий, сооружений и комплексов, рекламы различных видов, информационных устройств и уличных указателей и других работ по обустройству территории общественного назначения;

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

6) восстановление природного ландшафта;

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

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

44. Без разрешительных документов при контроле местными органами архитектуры и градостроительства выполняются следующие строительные работы:

1) ремонт кровли без изменения конфигурации, цвета и типа покрытия;

2) замена столярных изделий без изменения их размеров и формы;

3) внутренние отделочные работы;

4) наружные отделочные работы без изменения элементов фасада и цвета;

5) ремонт и замена санитарно - технических устройств и оборудования в зданиях и сооружениях без изменения диаметра труб и существующей схемы инженерного обеспечения, планировки помещений и фасадов;

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

8. Проектирование объектов строительства и реконструкции на территории города Актау

45. В соответствии с Законом Республики Казахстан "О лицензировании" граждане и юридические лица, осуществляющие или имеющие намерения вести

проектную и строительную деятельность на территории области, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, должны получить лицензию на данный вид работ.

46. Решение местного исполнительного органа о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование имеющегося у заявителя участка) под новое строительство либо разрешение на изменение существующих объектов является основанием для составления и утверждения заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) задания на проектирование и получение им технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

47. На основании заявления поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в срок не более десяти календарных дней дают ответ заявителю о выдаче технических условий в пределах запрашиваемых (расчетных) параметров либо отказе в выдаче технических условий в запрашиваемых параметрах. Отказ о выдаче технических условий может быть обжалован заявителем в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

48. По заявлению заказчика местные органы архитектуры и градостроительства в течение трех рабочих дней выдают заказчику, либо уполномоченному лицу (застройщику) архитектурно - планировочное задание на основании:

1) решения местного исполнительного органа о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование имеющегося земельного участка) - для нового строительства;

2) разрешения местного исполнительного органа на изменение существующих объектов для реконструкции (перепланировки, переоборудования);

3) утвержденного задания на проектирование;

4) технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения.

49. Выданное архитектурно - планировочное задание означает разрешение на разработку проекта в установленном порядке. В архитектурно - планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно - климатических, сейсмических и градостроительных условий.

50. Разработанный проект изготавливается в соответствии с основными требованиями и рекомендациями архитектурно - планировочного задания.

51. В случаях, когда для строительства нового или реконструкции (перепланировки, переоборудования, модернизации, реставрации)

существующего объекта не требуется отвода (прирезки) земельного участка, а также если для этих целей отсутствует необходимость в подключении к источниками инженерного и коммунального обеспечения или увеличения нагрузок, то в архитектурно - планировочном задании делается соответствующая
з а п и с ь .

52. Необходимость либо отсутствие необходимости в проведении экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) указывается в архитектурно - планировочном задании. При этом учитывается, что по согласованию с местными органами (службами) архитектуры и строительства заказчик не представляет на экспертизу проекты:

1) реконструкции (перепланировки, переоборудования) жилых и нежилых помещений в жилых зданиях (домах), выполненные лицами, обладающими лицензиями и не требующие отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не снижающие расчетную прочность конструкций, не ухудшающие архитектурно-эстетических, противопожарных, противовзрывных и санитарных качеств, не оказывающие вредное воздействие на окружающую среду при эксплуатации;

2) других технически не сложных строений, предназначенных для личного пользования граждан.

Порядок и условия проведения государственной экологической экспертизы определяет уполномоченный орган охраны окружающей среды, о чем устанавливается требование в архитектурно - планировочном задании.

53. Не устанавливаются в архитектурно - планировочном задании условия на проведение экспертизы по проектам:

1) индивидуальных жилых домов, выполненным лицами, имеющими лицензиями, в соответствии с архитектурно - планировочным заданием местных исполнительных органов (служб) архитектуры и градостроительства. Данное правило не распространяется на индивидуальное жилищное строительство в районах (зонах) повышенной сейсмической опасности или иными особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующих специальных проектных решений и мероприятий при их реализации;

2) временных строений, жилых и бытовых помещений для сезонных работ и отгонного животноводства;

3) хозяйственно-бытовых построек на территории индивидуальных приусадебных участков, а также на участках садовых и огороднических товариществ (обществ);

4) благоустройства на дачных и приусадебных участках, не требующих изменения действующих инженерных сетей;

5) мобильных комплексов контейнерного и блочного исполнения, а также

одноэтажных зданий (сооружений) для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, возводимых из сборно - разборных конструкций и не требующих согласования с санитарно - эпидемиологическими службами ;

6) автостоянок открытого типа при количестве автомашин не более пятидесяти единиц, а также гаражей с боксами не более чем на 2 автомашины;

7) перепланировок (переоборудования) помещений непроизводственного назначения, осуществляемых в существующих зданиях и не требующих изменения несущих конструкций ;

8) защиты инженерных сетей от электрокоррозии;

9) капитального ремонта линейных инженерных сетей и сооружения на них, не требующих изменения их положения, отметок заложения, диаметра труб;

10) малых архитектурных форм и ограждений территории;

11) открытых спортивных площадок, тротуаров, мощений вокруг зданий (сооружений) ;

12) ремонта и замены единиц технологического или инженерного оборудования, по которым исчерпан технологический ресурс и не требующих реконструкции или перепрофилирования предприятия (цеха).

Решение о проведении экспертизы по указанным в настоящем пункте проектам принимает сам заказчик.

Объекты градостроительного характера, расположенные в городской черте (вне прибрежной зоны), которые не предусматривают наличия источников выбросов, сбросов загрязняющих веществ, а именно: индивидуальных котельных, наличия подземных гаражей, индивидуальных септиков для сброса сточных вод и т.д. также не подлежат прохождению государственной экологической экспертизы .

54. Не допускается в архитектурно - планировочном задании установление требований по цветовому решению и использования материалов отделки фасадов зданий (сооружений), а также их объемно - пространственному решению.

55. Архитектурно - планировочное задание не выдается на незаконно построенные объекты и на которых уже начато строительство.

56. Разработанный в соответствии с заданием на проектирование и архитектурно - планировочным заданием проект до его утверждения проходит необходимые согласования. В зависимости от уровня технической сложности намеченного к строительству объекта, или планируемых изменений существующего объекта, их потенциальной опасности для людей и окружающей среды в процессе строительства (реконструкции, перепланировки, переоборудования), а также при последующей эксплуатации, ожидаемого воздействия на устойчивое функционирование объекта в целом, прочность и

надежность конструкций, окружающую среду или санитарное состояние, необходимы согласования проекта с органами:

- 1) противопожарной службы;
- 2) санитарно - эпидемиологической службы;
- 3) уполномоченным органом в области охраны окружающей среды.

Сроки согласования в указанных инстанциях устанавливаются ведомственными нормативами, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

Согласованный проект проходит экспертизу, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.

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

9. Проектирование индивидуальной (усадебной) застройки

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

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

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

60. В районах индивидуального малоэтажного строительства должны:

- 1) резервироваться территории для размещения объектов социально - бытового назначения;
- 2) осуществляться опережающее строительство улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры.

10. Реконструкция (перепланировка, переоборудование) жилых и нежилых помещений

61. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, собственник получает в соответствии с земельным законодательством решение местных исполнительных органов о предоставлении

дополнительного земельного участка или разрешение изменения целевого назначения участка, принадлежащего ему на праве собственности или землепользования.

62. Лица, заинтересованные в изменении жилых и нежилых помещений в жилых зданиях, а также иных частей жилого здания и имеющие соответствующее решение местных исполнительных органов, обращаются с заявлением в акимат по месту нахождения объекта.

К заявлению прилагаются нотариально засвидетельствованная копия документа, удостоверяющего право собственности заявителя на изменяемое помещение либо письменное согласие собственника (сособственников) помещений или иных частей здания на их изменение.

63. Местные органы (службы) архитектуры и градостроительства после рассмотрения представленных заявителями документов принимают решение о выдаче архитектурно - планировочного задания и необходимых исходных данных на разработку проекта изменения помещений (частей здания) или мотивированном отказе в их выдаче.

64. Отказ в выдаче разрешения на изменение, а также архитектурно - планировочного задания и исходных материалов (данных) может иметь место:

1) при отсутствии у заявителя соответствующего права собственности на подлежащий изменению объект, либо нотариально засвидетельствованного письменного согласия собственника помещения;

2) если планируемое изменение предусматривает использование помещения для вида деятельности, который не предусматривается нормативными правовыми актами или нормативно - техническими документами.

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

66. При устранении заявителем замечаний, на основании которых был получен мотивированный отказ в выдаче исходных данных и архитектурно - планировочного задания, повторное заявление рассматривается на общих основаниях.

67. При выдаче архитектурно - планировочного задания местные органы (службы) архитектуры и градостроительства, в зависимости от сложности предполагаемых изменений, принимают решение об осуществлении изменения помещений или иных частей здания в следующем порядке:

1) если при технически несложном изменении, в совокупности не требующем отвода дополнительного земельного участка (прирезки, территории), не снижающая расчетную несущую способность конструкций, не ухудшающем противопожарных, санитарных и архитектурно - эстетических качеств, не

оказывающем вредных воздействий на окружающую среду при эксплуатации, не являющимся объектом, подлежащим проведению государственной экспертизы проектов, то работы осуществляются по согласованному с местным органом (службой) архитектуры и градостроительства упрощенному проекту (эскизу), выполненному любым лицом.

Решение об отнесении планируемых изменений к разряду технически не сложных принимается местными органами (службами) архитектуры и градостроительства;

2) при всех иных планируемых изменениях помещений работы осуществляется по проекту, выполненному лицом, имеющим соответствующую лицензию, в объеме, установленном архитектурно - планировочным зданием.

68. В архитектурно - планировочном задании также указывается установленная нормами законодательства необходимость проведения экспертизы проекта намеченных изменений помещений (частей здания) либо отсутствие такой необходимости.

69. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов в местные органы (службы) архитектуры и градостроительства для выдачи исходных данных и архитектурно - планировочного задания на разработку проекта реконструкции (перепланировки, переоборудования) помещений или иных частей жилого здания (или мотивированного отказа в их выдаче) не превышают трех рабочих дней.

70. Разработчики проекта должны указать в документации сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающие интересы других собственников как в процессе работ по изменению помещений или иных частей здания, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

В случаях, если планируемая реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивает интересы других собственников (сособственников), то к проекту прилагается их нотариально засвидетельствованное письменное согласие на эти изменения.

71. Основанием для отказа в выдаче разрешения на производство строительно-монтажных работ по изменению существующих помещений (частей здания) может иметь место только:

1) если к моменту рассмотрения заявления истек срок действия решений местных исполнительных органов о реконструкции (перепланировке, переоборудовании);

2) если проект не был утвержден или утвержден с нарушениями установленного порядка;

3) при отказе в согласовании проекта органами, указанными в настоящих

Правилах, или отрицательного заключения экспертизы проектов;

4) при несоответствии проекта нормативно - техническим документам.

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

Пристройки к существующим жилым домам допустимы на условиях предоставления застройщиком проекта решения фасада всего дома при выведении объектов недвижимости из жилой застройки в нежилую.

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

73. Проектирование и размещение площадок летних кафе, располагаемых в зоне проездов для пожарной автотехники, предназначенных для обслуживания ими многоэтажных зданий, допускается только из выносного легко трансформируемого оборудования (столы, стулья, ограждение, навесы и другое оборудование).

74. Размещение летних кафе допускается только для отдельно стоящих специализированных зданий. При этом летние кафе не могут быть расположены на придомовой территории.

11. Проектирование инженерных сетей и сооружений на территории города Актау

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

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

76. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

77. Проекты инженерных сетей на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и откорректированной топогеодезической основе в масштабе 1:500. Разработанные проекты инженерных сетей и сооружений подлежат

согласованию с органом архитектуры и градостроительства.

Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) согласовываются в установленном порядке с уполномоченным органом, осуществляющим государственную экспертизу.

78. Разрешение на производство работ на строительство инженерных сетей и сооружений выдается органом госархстройконтроля на основании проекта, согласованного в установленном порядке и утвержденного органом архитектуры и градостроительства.

79. По завершению строительства инженерных сетей и сооружений до их засыпки грунтом, застройщик (заказчик) или строительная организация обеспечивает исполнительную геодезическую съемку М1:500 вновь построенного участка инженерных сетей силами организацией, имеющей лицензию на право проведения соответствующих работ, с последующей регистрацией в органе архитектуры и градостроительства.

80. Приемка в эксплуатацию инженерных сетей осуществляется по завершению их строительства или реконструкции в установленном порядке приемочной комиссией.

81. Вновь построенные инженерные сети и сооружения регистрируются в органе архитектуры и градостроительства и вносятся в городской градостроительный кадастр.

12. Проектирование улично-дорожной сети и транспортных сооружений

82. Физические и юридические лица (заказчик), заинтересованные в строительстве объектов улично-дорожной сети и транспортных сооружений в городе Актау, обращаются с ходатайством в аппарат акима города о предоставлении разрешения на проектирование и строительство указанных объектов.

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

13. Строительство объектов

84. Граждане и юридические лица (заказчики), на основании положительного заключения экспертизы по проектной документации получают разрешение на производство работ в органе государственного архитектурно-строительного контроля.

85. По предоставлению заказчиком необходимых документов орган

государственного архитектурно-строительного контроля выдает разрешение на производство строительно-монтажных работ (ежегодно производится пролонгация данного разрешения).

86. Граждане и юридические лица, имеющие разрешение на производство строительных работ, извещают орган государственного архитектурно-строительного контроля о начале строительства объекта. Производство работ осуществляется в соответствии с установленными в проекте сроками строительства.

87. На период строительства объектов или комплексов в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, зданиях и сооружениях, организации удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия стройки, предусматривается обустройство строительной площадки - установка ограждения, организация подъездов и пешеходных проходов, мойка автотранспорта, паспорт объекта и другие мероприятия в соответствии с проектом производства работ и строительным генеральным планом, согласованным с местным органом архитектуры и градостроительства.

88. По завершении строительства объекта или комплекса заказчики до приемки объекта в эксплуатацию заказывают и представляют в городской отдел архитектуры и градостроительства исполнительную топографическую съемку для занесения в базу данных государственного градостроительного кадастра.

14. Приемка объектов заверченного строительства

89. Приемка построенных объектов в эксплуатацию регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

90. Приемка в эксплуатацию построенного объекта государственной приемочной комиссией и приемочной комиссией производится при его полной готовности и наличии положительного заключения рабочей комиссии.

В отдельных случаях, предусмотренного Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» приемка в эксплуатацию построенного объекта производится собственником (заказчиком, инвестором, застройщиком) самостоятельно.

91. Акт государственной приемочной комиссии (а в установленных государственными нормативами случаях приемочной комиссии) о приемке построенного объекта в эксплуатацию является исключительным исходным документом при регистрации имущественного права на готовую строительную продукцию.

92. Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию государственной комиссией подлежит утверждению. Утверждение акта приемки производится инстанцией, назначившей государственную приемочную комиссию.

93. Датой ввода в эксплуатацию принятого государственной приемочной комиссией объекта считается дата утверждения акта о вводе в эксплуатацию инстанцией, назначившей комиссию.

Датой ввода в эксплуатацию принятого приемочной комиссией объекта считается дата подписания акта о вводе объекта в эксплуатацию.

94. Полномочия государственной приемочной комиссии и приемочной комиссии по конкретному объекту начинаются с момента их назначения и прекращаются с момента утверждения акта о приемке в эксплуатацию.

95. Полномочия рабочей комиссии по конкретному объекту начинаются с момента назначения и прекращаются с момента передачи заказчику по комплексной проверке вводимого в эксплуатацию объекта.

96. При приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта предусматривается наличие наружного декоративного освещения объекта, включая ночную подсветку фасада и благоустройство территории с озеленением.

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

97. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений, организация, ответственная за производство работ, не позднее, чем за 24 часа до начала работ вызвать на место работ представителей заинтересованных организаций, установить совместно с ними точное расположение существующих сетей и сооружений, и принять меры к их полной сохранности.

Руководители заинтересованных организаций обеспечивают явку своих представителей к месту производства работ и дают исчерпывающие письменные указания условий, необходимых для обеспечения сохранности принадлежащих им сетей и сооружений при производстве работ.

98. Организация, ответственная за производство работ, до начала работ выполняет следующие :

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

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

в) при наличии зеленых насаждений в зоне механизмов ограждает их глухими щитами, гарантирующими их сохранность.

При разрытиях, требующих закрытия проездов, соответствующими знаками
ясно обозначается объезд.

99. Не разрешается начинать разработку траншей без предварительной подготовки, гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

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

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

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

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

в) грунт, вынутый из траншеи и котлованов, немедленно вывозится с места работ в специально отведенные места, представляемые заказчиком;

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

д) при прокладке магистральных инженерных сетей по улицам, ширина асфальтового 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;

е) при прокладке телефонной канализации, электрокабелей и других инженерных сетей по тротуарам шириной асфальтобетонного покрытия 1,5-2 метра, асфальтобетонное покрытие или брусчатки восстанавливается по всей ш и р и н е т р о т у а р о в .

102. По окончании разработки траншеи организация, ответственная за производство работ, засвидетельствует представителю органа государственного архитектурно-строительного контроля соответствие разработки траншеи проекту сети и оформляет данное соответствие актом.

103. В случае несоответствия проектов трасс инженерных сетей при производстве или окончании строительно - монтажных работ органом государственного архитектурно-строительного контроля выдается предписание на переустройство этих сетей. Затраты на переустройство инженерных сетей и их оборудования для проведения в соответствие с проектом выполняются за счет организации, производящей эти работы.

104. По окончании монтажа инженерных сетей и строительства инженерных сооружений, но до засыпки грунтом последних строительная организация

выполняет исполнительную съемку с последующей регистрацией в службе
к а д а с т р а г о р о д а .

105. Приемка в эксплуатацию законченных строительством инженерных сетей производится государственной приемочными и рабочими комиссиями, в которые входят представители заказчика, местных органов (служб) архитектуры и градостроительства, генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организаций, технической инспекции и при необходимости других заинтересованных организаций.

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

- 1) соответствие выполненных работ к исполнительным чертежам;
- 2) качество выполненных работ;
- 3) н е д о д е л к и .

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

107. Ответственность за состояние колодцев, тепловых камер, люков на улицах и внутриквартальных территориях области несет эксплуатирующая организация или ведомство, в ведении которого находится данная инженерная сеть, после утверждения акта государственной комиссии и передачи на баланс.

16. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей

108. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причинами остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организаций в эксплуатации, которой находятся эти сооружения, по получении сигнала об аварии обеспечивают следующие мероприятия:

- а) немедленно вызвать аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;
- б) уведомить об аварии местные исполнительные органы, дорожную полицию, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у м е с т а а в а р и и .

в) если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается дежурному аппарата акима города Актау.

109. Техническая инспекция и дорожная полиция, по получении сообщения об аварии, для ликвидации которой необходимо закрытие проезда, немедленно направляют ответственных лиц на место аварии для решения вопроса о закрытии проезда и установлении срока ликвидации повреждений.

110. Работы по ликвидации аварии возлагаются на организацию, допустившую повреждения инженерных сетей и сооружений.

Во всех случаях производства работ по ликвидации аварии организация, производящая работы не прекращая, получить ордер на производство работ.

111. Если подземные сооружения пришли в ветхость или вместо них проложено другое сооружение, то первое сооружение исключается из эксплуатации и извлекается из грунта.

112. Работы по ликвидации (демонтажу) недействующих сооружений, связанные с разрытием, производятся только по проектам, прошедшим экологическую экспертизу и после получения ордера Технической инспекции в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

17. Застройка жилых территорий

113. Застройка жилых территорий осуществляется по утвержденному проекту застройки, выполненному в соответствии с Генеральным планом города Актау.

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

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

При проектировании жилых территорий и размещение жилых домов необходимо предусмотреть 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.

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

18. Организация территории индивидуальной (усадебной) застройки

117. Организация территории индивидуальной (усадебной) застройки осуществляется по разработанному и утвержденному в установленном порядке проекту застройки.

118. Под индивидуальной (усадебной) застройкой подразумеваются

усадебная (коттеджная) и блокированная застройка, при которой каждый жилой дом (квартира) имеют свой приусадебный земельный участок.

119. Согласно Земельного Кодекса Республики Казахстан предоставляются гражданам Республики Казахстан бесплатно в частную собственность в следующих размерах: для индивидуального жилищного строительства - 0,10 гектара.

В соответствии с архитектурно - градостроительной документацией допускается увеличение приусадебного земельного участка на основании решения комиссии по земельным вопросам; дополнительные земельные участки, превышающие размеры бесплатно предоставляемым гражданам в постоянное землепользование и в собственность до предельных размеров этих участков, приобретаются за плату.

120. Инженерное оборудование предусматривает как подключение к центральным городским системам, так и устройство локальных и квартальных автономных сооружений.

19. Размещение мобильных павильонов, павильонов ожидания общественного транспорта, рекламных сооружений и других объектов сервиса на территории города Актау

121. В целях сохранения и формирования выразительного архитектурного облика города Актау и его пригорода, а также содержания улиц в надлежащем эстетическом и санитарном виде, установка торговых киосков и павильонов, а также изменение целевого назначения существующих данных объектов осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан на основании заключения комиссии по земельным вопросам.

122. Вдоль главных улиц допускается только размещение киосков и павильонов, торгующих газетами, журналами, мороженым и цветами, за исключением существующих объектов ранее установленных и возведенных.

123. Киоски по оказанию бытовых услуг размещаются во внутриворотовых территориях в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

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

125. Мобильные павильоны, находящиеся на инженерных сетях на условиях гарантийного доступа в случае необходимости ремонтных работ существующих коммуникаций, должны функционировать и в дальнейшем как мобильные из сборно - разборной конструкции павильоны, без изменения целевого назначения.

126. Размещение отдельно стоящих рекламных сооружений стационарного характера (билборды, световые табло, стелы, пилоны, транспоранты - перетяжки) определяется конкретной архитектурно - градостроительной ситуацией территории города Актау. При этом расстояние между билбордами стоящими в створе должно быть не менее 30 метров, световыми табло, стелами, пилонами не менее 30 метров, транспорантами - перетяжками не менее 100 метров, с размещением над проезжей частью улиц транспорантов - перетяжек не ниже 6 м е т р о в .

127. Соответствие торгового блока и навеса остановки должно составлять равные доли от общей площади остановочного павильона.

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

128. Размещение гаражей и площадок для постоянного хранения автомобилей в жилых кварталах, микрорайонах, жилых районах осуществляется в соответствии с утвержденной местными исполнительными органами схемы дислокации гаражей и автостоянок на территории города.

129. Размещение гаражей для хранения автомобилей, принадлежащих инвалидам, производится в соответствии с установленным порядком. Оформление подготовительных материалов для отвода земельных участков этой категорий граждан осуществляют местные органы архитектуры и строительства.

130. Проектирование и строительство кооперативных гаражей и автостоянок осуществляется в порядке, установленном местными исполнительными органами , с соблюдением действующих строительных норм и правил.

Не разрешается самовольное строительство гаражей, автостоянок, а также обустройство навесов на действующих автостоянках.

131. При проектировании крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные и пристроенные подземные гаражи и п а р к и н г и .

132. Станции технического обслуживания автотранспортных средств размещаются вблизи общественных магистралей в производственных базах, обособленных участках санитарно-защитных зон от промышленно-коммунальных и транспортных предприятий, в отдалении от ж и л о й з а с т р о й к и .

133. Стационарные автозаправочные станции и станции технического обслуживания должны располагаться на специально отведенных площадках на общегородских магистралях с организацией удобных транспортных подъездов.

Разрешается объединение на одной станций технического обслуживания (СТО

), стационарных автозаправочных станций (САЗС), пункта мойки автомобилей и других объектов обслуживания.

21. Проектирование и строительство специальных устройств в целях обеспечения удобного передвижения инвалидов

134. Физические и юридические лица (заказчики), имеющие намерение осуществлять строительство объекта или комплекса обязаны предусматривать специальные устройства для передвижения инвалидов в объектах и комплексах, что определяется архитектурно - планировочным заданием, подготовленным местными органами (службами) архитектуры и градостроительства.

22. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

135. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности направлен на обеспечение реализации государственной политики в области архитектуры, градостроительства и строительства в соответствии с генеральным планом и иной утвержденной градостроительной документацией, а также настоящими Правилами.

23. Нарушение правил проектирования, согласования и строительства отдельных объектов на территории города Актау

136. Ответственность за нарушение Правил застройки территории города Актау устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан.