

Об утверждении Правил застройки на территории города Кызылорды

Утративший силу

Решение Кызылординского городского маслихата от 14 июня 2011 года N 43/6. Зарегистрировано Департаментом юстиции Кызылординской области 15 июля 2011 года за N 10-1-179. Утратило силу решением Кызылординского городского маслихата от 22 мая 2013 года N 17/3

Сноска. Утратило силу решением Кызылординского городского маслихата от 22.05.2013 N 17/3.

В соответствии с Законами Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" и согласно письму департамента Юстиции Кызылординской области от 3 марта 2011 года N 2/1017 Кызылординский городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить правила застройки на территории города Кызылорды согласно приложению.

2. Признать утратившим силу решение очередной XXXVII сессии Кызылординского городского маслихата от 23 декабря 2010 года N 37/11 "Об утверждении Правил застройки на территории города Кызылорды" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за номером 10-1-164, опубликовано в газете "Кызылорда таймс" от 2 марта 2011 года N 9)

3. Настоящее решение вводится в действие со дня его официального опубликования.

*Председатель очередной
XXXXIII сессии Кызылординского
городского маслихата* **Ж. ЖАНЗАКОВ**

*Секретарь Кызылординского
городского маслихата* **И. КУТТЫКОЖАЕВ**

Утверждена
решением очередной XXXXIII сессии
Кызылординского городского маслихата
от 14 июня 2011 года N 43/6

ПРАВИЛА

застройки на территории города Кызылорды

Настоящие Правила застройки на территории города Кызылорды (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Земельным 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"; Постановлением Правительства Республики Казахстан "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов".

1. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1. незавершенное строительство — объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

2. сооружение — искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

3. генеральный план населенного пункта — градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки города, поселка, аула (села) либо другого поселения, устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию их территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

4. индивидуальное жилищное строительство - постройка индивидуальных жилых домов гражданами, на закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке, их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом.

5. орган по земельным отношениям - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченный осуществлять регулирование в сфере земельных отношений ;

6. недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

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

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

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

10. приемочная комиссия — временный коллегиальный орган, проводящий комплексную проверку готовности объекта (комплекса), контрольное испытание технологического оборудования и инженерных систем и принимающий построенный объект в эксплуатацию ;

11. переоборудование - изменение помещения (помещений), как правило, связанное с изменением его (их) функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения, эксплуатации, выпуска какой-либо продукции, оказания услуг и тому подобное;

12. перепланировка - изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);

13. благоустройство города - комплекс элементов и работ, направленных на создание благоприятной, здоровой и удобной жизнедеятельности человека на территории города ;

14. градостроительный регламент - совокупность установленных параметров

и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Кызылорде, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении строительства или реконструкции;

15. селитебная территория — часть территории населенного пункта, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно- деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего специальных санитарно-защитных зон;

16. орган по охране окружающей среды - исполнительный орган, осуществляющий регулирование в сфере охраны окружающей среды;

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

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

19. строительные нормы и правила - нормативно-технические документы, подлежащие исполнению при осуществлении проектирования и строительства;

20. местный орган государственного архитектурно-строительного контроля (орган государственного архитектурно-строительного контроля) - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, осуществляющий архитектурный и строительный контроль в сфере архитектуры, градостроительства и строительства;

21. самовольная постройка – жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений;

22. заявитель - заинтересованное физическое или юридическое лицо (собственник, заказчик, застройщик), имеющее намерение осуществить новое строительство либо провести реконструкцию, перепланировку или переоборудование отдельных помещений или иных частей существующего здания (сооружения) в своих целях (для проживания, оказания услуг, выпуска продукции, получения прибыли и тому подобное); 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;

23. архитектурно-планировочное задание — комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного населенного пункта. При этом установление требований по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов зданий (сооружений), объемно-пространственному решению не допускается;

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

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

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

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

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

3. Общие условия по проектированию и застройке территории города Кызылорды

28. Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-сметной документации определяются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

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

30. При строительстве объектов, оказывающих влияние на окружающую среду и здоровье населения, необходимо согласование с государственным органом охраны окружающей среды, как на стадии выбора площадок, так и на стадии подготовки проекта.

31. Архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым местным органом архитектуры, градостроительства и строительства, 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 К ы з ы л о р д ы .

32. Архитектурно-планировочное задание готовится и выдается местным органом архитектуры и градостроительства по заявлению застройщика (з а к а з ч и к а) .

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) решение местного исполнительного органа о предоставлении (прирезке) земельного участка (разрешение на использование участка) для нового строительства или разрешение местного исполнительного органа на изменение существующих объектов - для реконструкции (перепланировки, переоборудования) ;

2) утвержденное задание на проектирование.

33. Архитектурно-планировочное задание не выдается:

1) на объекты, отведенные в нарушении (не соответствии с целевым назначением) утвержденных проектов детальной планировки районов города;

2) на объекты, строительство которых уже начато;

3) на незаконно построенные объекты.

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

Выданное архитектурно-планировочное задание означает разрешение на разработку проекта в установленном порядке.

34. При проектировании, строительстве и застройке, формировании жилых районов, благоустройстве вновь осваиваемых и реконструируемых территорий должен быть обеспечен доступ инвалидов к жилым, общественным и производственным сооружениям и помещениям.

35. Проектирование и застройка земельного участка должна осуществляться на основе проектов строительства.

Выполнение физическими и юридическими лицами проектно-изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ, работ по производству строительных материалов, изделий и конструкций (за исключением

сертифицируемой продукции) допускается только при наличии у них лицензии, предоставляющей право осуществления указанных видов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

36. В целях обеспечения нормального отдыха и спокойствия граждан запрещается производство строительного-монтажных и ремонтных работ, в том числе производство земляных работ, работ по устройству фундаментов и каркасов зданий, наружных строительного-монтажных работ, погрузочно-разгрузочных работ, сопровождаемых шумом в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов), за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей, систем и коммуникаций производится в соответствии с законами Республики Казахстан.

4. Строительство индивидуального жилого дома

37. Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства производится в соответствии со строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

38. Предоставление земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов регулируется земельным и другим законодательством Республики Казахстан.

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

Ответственность за качество проекта для строительства индивидуального жилого дома, в том числе разработанного самим застройщиком, возлагается на разработчика проекта и согласующую организацию в части, ею согласованной.

40. Гражданам, владеющим на праве собственности домостроениями на дачных и садовых участках, предоставляется право переоформить эту недвижимость как индивидуальные жилые дома, при условии их соответствия нормативам для жилых зданий и застройки, а также изменении целевого назначения земельного участка.

41. Ответственность за качество строительства индивидуального жилого дома несут исполнители строительных работ.

42. Ответственность за эксплуатацию жилого дома, других построек и сооружений и затраты на эти цели, а также капитальный ремонт и необходимые меры по инженерной защите территории в пределах усадебного участка (там, где это требуется) несет собственник индивидуального жилого дома. На собственника возлагается также обеспечение использования усадебного участка

по целевому назначению, с соблюдением санитарно-экологических норм.

43. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, независимо от способа осуществления строительства, после выполнения всех строительно-монтажных работ и благоустройства отведенного земельного участка принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией, назначаемой местными исполнительными органами города республиканского значения, столицы, районов в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

5. Застройка селитебных территорий города Кызылорды

44. В структурно-планировочном отношении жилые территории города Кызылорды представлены в виде групп жилых зданий, жилых кварталов, микрорайонов, жилых районов и сложившихся жилых образований с ф о р м и р о в а н н ы х п о с е л к о в .

45. 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.

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

47. При проектировании жилых территорий и размещении жилых домов необходимо предусматривать возможность последующего образования кондоминиумов собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных ж и л ы х д о м о в .

48. 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 п р о т и в о п о ж а р н ы х т р е б о в а н и й .

49. 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.

50. При проектировании жилой застройки (новое строительство и реконструкция) следует предусматривать размещение и обустройство элементов дворовых пространств. Придомовая (внутридворовая) территория включает следующие обязательные элементы: подходы и проезды к дому, гостевые автостоянки, территории озеленительных насаждений с площадками для игр,

спорта и отдыха, состав и размеры которых, а также расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных производятся в соответствии со строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

51. Размещение металлических гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания производится согласно утвержденной градостроительной документации.

Размещение гаражей не допускается, если при его размещении и обслуживании необходимо производить вырубку существующих озеленительных насаждений.

52. Расстановка автотранспорта в помещениях 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;

В случае не соблюдения строительства, согласно утвержденного проекта решения фасада всего здания собственник привлекается к административному взысканию в соответствии с административным законодательством Республики Казахстан. Затраты понесенные застройщиком не возмещаются.

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

53. В реконструируемых из жилых квартир торговых объектов должны отвечать требованиям санитарных, строительных норм и правил и иметь не менее двух эвакуационных выходов.

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

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

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

57. При размещении и проектировании автозаправочных станций необходимо руководствоваться строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

58. 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.

59. При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда специализированных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ специализированных автомобильных лестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение.

60. Расстояние от края проезда до стены здания следует принимать не менее 8 метров для зданий до 10 этажей включительно и не менее 10 метров для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения.

61. Вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, допускается предусматривать полосы шириной 6 метров, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт. Под рядовой посадкой деревьев в данном случае 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) специализированных автомобильных лестниц и автоподъемников.

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

63. Двери лестничных клеток, ведущие в общие коридоры, двери лифтовых холлов и тамбуров-шлюзов должны иметь приспособление для самозакрывания и уплотнения в притворах и не должны иметь запоров, препятствующих их открыванию без ключа.

6. Размещение торговых киосков, павильонов ожидания общественного транспорта, рекламных сооружений и других объектов сервиса на территории города Кызылорды

64. Не допускается эксплуатация стационарных объектов наружной (визуальной) рекламы без информационных сообщений (рекламы) на одной или бо л е е с т о р о н .

65. Действующие торговые киоски за исключением торгующих газетами, журналами, мороженым и цветами размещаются до окончания права временного землепользования, при этом размещение новых торговых киосков не допускается

Киоски по оказанию бытовых услуг размещаются во внутривортовых территориях в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики К а з а х с т а н .

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

7. Проектирование улично-дорожной сети и транспортных сооружений

67. Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда с п е ц и а л и з и р о в а н н ы х м а ш и н .

68. Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжей части, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м: магистральных дорог – 50-75; магистральных улиц – 40-80; улиц и дорог местного значения – 15-25.

8. Порядок проектирования, производства работ по строительству и ремонту инженерных сетей и сооружений

69. 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 Кызылорде, также могут выступать заказчиками на их проектирование и строительство с последующей передачей сетей на баланс соответствующих служб города или услугодателей на договорной основе.

70. Проектирование разводящих и внутримплощадочных 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 соответствующие лицензии.

71. 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) должны иметь заключения экспертизы юридического лица имеющий лицензию на данный вид работы.

72. Решение на строительство инженерных сетей принимает местный исполнительный орган. Строительство инженерных сетей и сооружений необходимо производить по проекту выбора трассы на исполнительной геодезической съемке согласованной с уполномоченными органами, собственниками сетей.

73. 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 озеленительных 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;

74. По окончании разработки траншеи лицо, ответственное за производство работ, обязано извещать представителя управления государственного архитектурно-строительного контроля соответствие разработки траншеи проекту инженерной сети и оформить данное соответствие актом.

75. При разрытии грунтовых дорог организация, которая производила разрытие, обязана после окончания работ выполнить обратную засыпку с послойным уплотнением грунта.

76. В случае появления просадок, разрушения верхнего слоя асфальтобетонного покрытия в местах прокладки инженерных сетей владелец сетей обязан производить повторное восстановление асфальтобетонного

покрытия в гарантийный срок.

77. 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.

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

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

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

80. 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.

81. Местные исполнительные органы разрабатывают генеральный план города, проекты детальной планировки и проекты застройки территорий города, на основании которых производится предоставление земельных участков застройщикам.

82. Для получения разрешения на размещение и строительство 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 объекта на собственном участке или на новой территории, желаемые границы участка, его целевое назначение, показатели плотности застройки и мощности объекта.

Если заявитель указывает конкретное место и размеры (границы) запрашиваемого земельного участка, то местные органы архитектуры и градостроительства вправе запросить у него упрощенные предпроектные материалы (эскизы) обосновывающие пожелания по местоположению участка основным параметрам объекта, намеченного к строительству.

83. Местный орган архитектуры, градостроительства и строительства по материалам утвержденной градостроительной документации выполняет план

планировочных ограничений участка с уточненными границами, красными линиями прилегающих к участку улиц, линиями регулирования застройки, целевым 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.

84. Рассмотрение проекта, представленных застройщиком, осуществляется местными органами градостроительства и строительства, санитарно-эпидемиологического надзора, государственного противопожарного надзора.

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

86. Вынос в натуру границ участка, осей здания или сооружения, выполняется по заявкам застройщиков специализированными организациями, имеющими на данный вид работ соответствующую лицензию с участием, по мере необходимости, других организаций.

87. Рассмотрение и согласование актов выбора земельных участков под строительство осуществляется местными органами архитектуры и градостроительства (по согласованию), государственного пожарного надзора (по согласованию), дорожной полиции (по согласованию), территориальным органом охраны окружающей среды (по согласованию), санитарно-эпидемиологическим надзором (по согласованию), отделом земельных отношений города (по согласованию), аппаратом акима района и производится непосредственно комиссионно, при рассмотрении актов выбора.

88. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов в местных органах архитектуры, градостроительства и строительства 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 должны превышать трех рабочих дней со дня подачи заявления, в случаях сложности проекта до двух недель.

11. Порядок выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ (начало строительства)

89. Оформление и выдача разрешений, указанных в постановлении Правительства Республики Казахстан "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов" производится бесплатно.

90. Выдача (обоснованный отказ в выдаче) разрешений на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) производится:

1) уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов республиканского значения;

2) местным исполнительным органом города, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль за качеством строительства объектов местного значения.

91. Разрешение выдается на производство строительно-монтажных работ в целом по объекту (комплексу), за исключением случаев, если объект или комплекс объектов предусматривается проектировать и строить поэтапно и государственная экспертиза таких проектов осуществляется в режиме экспертного сопровождения (с оформлением соответствующих локальных положительных заключений по соответствующим этапам проектирования). В указанных случаях разрешение на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) выдается по отдельному блоку (зданию, сооружению), входящему в состав объекта или комплекса, а также на выполнение отдельных этапов строительства - земляные работы по устройству котлованов, прокладке коммуникаций, работ по устройству фундаментов и другие, входящие в состав строительно-монтажных работ.

92. Физические 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.

93. Разрешение выдается на основании заявления и прилагаемых документов, перечень которых устанавливается уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

94. Документы, представленные заявителем для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ (начало строительства), рассматриваются не более 7 рабочих дней с момента подачи заявления.

95. Органы, осуществляющие государственный архитектурно-строительный

контроль в течение срока, установленного пунктом 94 настоящих Правил выдают разрешение на производство строительно - монтажных работ (начало строительства) либо дают мотивированный ответ в письменном виде о причинах отказа в выдаче разрешения.

96. Разрешение на производство строительно-монтажных работ (начало строительства) действует в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденной в составе проектной (проектно-сметной) документации. Если объект не был завершен в течение срока нормативной продолжительности, то для продолжения строительства заказчик (застройщик) обязан получить новое разрешение.

Новое разрешение для продолжения строительства выдается на основании заявления и прилагаемых документов, перечень которых устанавливается уполномоченным государственным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

97. При смене первоначального заказчика (застройщика) стройки или ведущей строительство подрядной (генподрядной) организации, ранее выданное разрешение подлежит перерегистрации по заявлению заказчика (застройщика). Такое заявление в срок не позднее 20 календарных дней со дня произошедших изменений подается в орган, выдавший это разрешение. В противном случае ранее выданное разрешение утрачивает силу по истечении указанного срока подачи заявления на перерегистрацию.

98. Выполнение строительно-монтажных работ на объекте без разрешения, либо на основании разрешения, утратившего силу по обстоятельствам, предусмотренным пунктами 96 - 97 настоящих Правил, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, является незаконным строительством.

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

99. Порядок прохождения разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов установлены разрешительных процедур на строительство новых и изменение существующих объектов, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан "О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов".

100. Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилом доме без проектной документации, решения местного исполнительного

органа и органа архитектуры, градостроительства и строительства, согласования кооператива собственников квартир, общего собрания жильцов не допускается.

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

102. Выдача разрешения на производство строительно-монтажных работ по изменению помещений (частей здания) или отказа в его выдаче осуществляется в течении 5 рабочих дней с момента подачи заявления.

13. Содержание фасадов зданий и сооружений

103. Руководители предприятий и организаций, в ведении которых находятся здания и сооружения, собственники зданий и сооружений должны обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов указанных объектов и их отдельных элементов (балконы, лоджии, водосточные трубы и другое), а также поддерживать в чистоте и исправном состоянии расположенные на фасадах информационные таблички, памятные доски.

104. Не допускается самовольное переоборудование фасадов зданий и конструктивных элементов.

105. Собственники и юридические лица, имеющие здания, строения и сооружения на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должны проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормами, в том числе по проведению ремонта и реставрации фасадов принадлежащих им зданий и сооружений за счет собственных или привлеченных средств.

106. В случае если в собственности юридических или физических лиц, в хозяйственном ведении или оперативном управлении юридических лиц находятся отдельные нежилые помещения в нежилых или жилых зданиях, то данным лицам необходимо принять долевое участие в ремонте и реставрации фасадов названных зданий пропорционально занимаемым площадям. При проведении планового сплошного ремонта и реставрации фасада здания или сооружения лица, принимающие в нем долевое участие, могут объединять средства, направляемые на эти цели, в размерах, пропорциональных занимаемым площадям.

107. Ремонт, реставрация и реконструкция фасадов зданий и сооружений, являющихся памятниками архитектуры, истории или культуры, проводятся в

соответствии с охранными обязательствами охраны памятников и органами архитектуры и градостроительства согласно нормативам и правилам, устанавливаемым Республики Казахстан.

14. Приемка объектов в эксплуатацию законченного строительства

108. Приемка построенных объектов в эксплуатацию регулируется Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

109. Приемка в эксплуатацию построенного объекта государственной приемочной комиссией или приемочной комиссией производится при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии положительного заключения рабочей комиссии.

Эксплуатация построенного объекта без положительного решения государственной приемочной комиссии или приемочной комиссии не допускается.

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

15. Ответственность за нарушение настоящих правил

111. За нарушение настоящих Правил физические, юридические, должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.