

Об утверждении Правил застройки территории города Актау

Утративший силу

Решение Актауского городского маслихата Мангистауской области от 24 августа 2011 года № 46/412. Зарегистрировано Департаментом юстиции Мангистауской области 07 октября 2011 года № 11-1-163. Утратило силу решением Актауского городского маслихата Мангистауской области от 19.07.2012 № 4/47.

Сноска. Утратило силу решением Актауского городского маслихата Мангистауской области от 19.07.2012 № 4/47(вводится в действие со дня подписания).

В соответствии с Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», от 23 января 2001 года № 148 «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» и Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года № 425 «О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов », городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки территории города Актау.
2. Контроль за исполнением данного решения возложить на заместителя акима города Бисакаева У.
3. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель сессии

С.Нурманова

маслихата

Ж.Матаев

Секретарь городского

« С О Г Л А С О В А Н О »

А к и м г о р о д а А к т а у
О . К а з а х б а е в

24 августа 2011 года

« С О Г Л А С О В А Н О »

исполняющая обязанности
начальника государственного
учреждения «Актауский городской

отдел архитектуры и градостроительства»

А . Т о к т а р о в а

24 августа 2011 года

« С О Г Л А С О В А Н О »

исполняющий обязанности
начальника государственного
учреждения «Актауский городской
отдел земельных отношений»

Е . У м и р з а к о в

24 августа 2011 года

« С О Г Л А С О В А Н О »

исполняющий обязанности
начальника государственного
учреждения «Актауский городской
отдел жилищно-коммунального
хозяйства, пассажирского транспорта
и автомобильных дорог»

Н . О р ы н б а с а р о в

24 августа 2011 года

« С О Г Л А С О В А Н О »

начальник государственного
учреждения «Актауский городской
отдел предпринимательства»

А . Е р ж а н о в

24 августа 2011 года

« С О Г Л А С О В А Н О »

Начальник государственного
учреждения «Управление
государственного
архитектурно-строительного
контроля Мангистауской области»

Ж . Б а б а х а н о в

24 августа 2011 года

У т в е р ж д е н

решением Актауского городского маслихата
от 24 августа 2011 года № 46/412

Правила застройки территории города Актау

Настоящие Правила застройки территории города Актау (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан от 01 июля 1999 года № 409-І, Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442, Экологическим Кодексом Республики Казахстан от 09 января 2007 года № 212-ІІІ, Кодексом Республики Казахстан об административных правонарушениях от 30 января 2001 года № 155-ІІ, Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148 "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 "О жилищных отношениях", Законом Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года № 213-ХІІІ "Об индивидуальном жилищном строительстве", Законом Республики Казахстан от 31 января 2006 года № 124-ІІІ "О частном предпринимательстве", от 11 января 2007 года № 214 «О лицензировании», Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 мая 2008 года № 425 «О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов», иными нормативными правовыми актами и определяют территориальные правила застройки, благоустройства и инженерного обеспечения города и пригородной зоны, а также содержания жилищного фонда, иных зданий и сооружений жилищно - гражданского назначения, инженерных коммуникаций.

Настоящие Правила являются нормативным правовым актом и устанавливают порядок прохождения разрешительных процедур на размещение и строительство новых или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов недвижимости и временных сооружений, регулируют иные отношения, связанные с осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории города Актау.

Раздел 1. Общие положения

Глава 1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия: Аким – аким
г о р о д а А к т а у ;

Акимат - местный исполнительный орган города Актау;
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 города Актау;

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

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;

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

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

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);

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;

линии регулирования 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 Мангистауской о б л а с т и .

Орган государственного архитектурно-строительного контроля (далее - ОГАСК) - государственный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль за безопасностью строительных объектов, лицензирования в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Мангистауской области. Руководитель ОГАСК Мангистауской области является главным государственным строительным инспектором Мангистауской области;

орган по земельным отношениям – государственный орган, уполномоченный выполнять функции в области земельных отношений в городе Актау;

подрядчик - физические или юридические лица, имеющие лицензию на осуществление соответствующих видов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Республики Казахстан;

пригородная зона – примыкающие к границе (черте) города Актау земли, предназначенные для развития территории города Актау, выполнения санитарно-защитных функций, размещения мест отдыха, садоводческих и д а ч н ы х т о в а р и щ е с т в ;

проект – замысел физических и юридических лиц или государства по обеспечению необходимых условий обитания и жизнедеятельности человека, представленный в форме архитектурной, градостроительной документации (чертежей, графических и текстовых материалов, инженерных и сметных р а с ч е т о в) ;

разрешение на производство строительно - монтажных работ - документ, предоставляющий право для начала реализации проекта строительства нового или изменение (перепрофилирование, переоборудование, перепланировку, реконструкцию, расширение, капитальный ремонт) существующих объектов н е д в и ж и м о с т и ;

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

постутилизации 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;

топографическая съемка – электронная либо графическая модель местности, выполненная в масштабе, в городской системе координат и отображающая существующие надземные и подземные сети и сооружения;

эксплуатирующая организация - организация, осуществляющая эксплуатацию инженерных коммуникаций (водопроводные и электрические сети, газо- и теплоснабжение, связь и т.п.), зданий и сооружений (кооператив собственников квартир, производственный кооператив, потребительский кооператив собственников квартир, потребительский кооператив и др.);

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

земельная комиссия - комиссия, создаваемая акиматом, в установленном земельным законодательством порядке, и рассматривающая вопросы, связанные с предоставлением прав на земельные участки;

регистрирующий орган - уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество;

ночное время - промежуток времени с двадцати трех до шести часов по местному времени;

правоустанавливающий документ на земельный участок - документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования;

идентификационный документ на земельный участок - документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров;

инвестор - юридическое или физическое лицо, осуществляющее капитальные вложения в строительство объекта, инвестор может быть застройщиком;

маслихат - местный представительный орган города Актау;

самовольное строительство - строительство (возведение) самовольных построек (жилые дома, другие строения, сооружения или иное недвижимое

имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном земельным законодательством Республики Казахстан, а также созданное без получения на это необходимых разрешений);
строительные нормы и правила - нормативно-технические документы, подлежащие исполнению при осуществлении проектирования и строительства.

Глава 2. Цели и задачи Правил

2. Основными целями и задачами настоящих Правил являются:

- 1) создание условий для устойчивого и комплексного развития территории города Актау на основе генерального плана, формирования архитектурного облика города Актау в соответствии с современными мировыми архитектурно - строительными стандартами;
- 2) установление градостроительных и строительных требований субъектам архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по земельным вопросам, проектированию и застройке территории города Актау;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц в сфере землепользования и застройки;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций.

3. Настоящие Правила обязательны к соблюдению физическими, юридическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на территории города Актау.

4. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования застройки и землепользования территории города Актау.

Глава 3. Обеспечение соблюдения градостроительных требований

5. Строительство объектов различного назначения на территории города Актау производится на основании разрешения.

6. На территории города Актау все виды строительно-монтажных работ осуществляются при наличии разрешительных документов, выдаваемых уполномоченным органом – Государственное учреждение «Государственный архитектурно-строительный контроль».

7. Застройка и использование земельных участков допускаются в строгом соответствии с целевым назначением, отражаемом в идентификационных документах на земельные участки. При использовании земельного участка для строительства собственник или землепользователь самостоятельно обеспечивает соответствие целевого назначения земельного участка планируемому объекту строительства.

8. В целях обеспечения комфортных условий проживания и безопасности

граждан на территории города Актау не допускается производство строительно-монтажных работ, сопровождаемых шумом в ночное время, за исключением восстановительных работ по ликвидации аварий инженерных сетей , с и с т е м и к о м м у н и к а ц и й .

9. На территории города Актау осуществление проектно - изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ, работ по производству строительных материалов, изделий и конструкций допускается только при наличии с о о т в е т с т в у ю щ е й л и ц е н з и и .

10. Порядок и условия выдачи лицензий определяются законодательством Республики К а з а х с т а н о л и ц е н з и р о в а н и и .

11. Физические и юридические лица на территории города Актау:

1) осуществляют застройку в соответствии с настоящими Правилами;
2) не совершают действия, оказывающие вредное воздействие на памятники истории и культуры, памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов н е д в и ж и м о с т и ;

3) проводят работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, благоустройству земельных участков в соответствии с утвержденной архитектурно - градостроительной документацией, строительными нормами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами и т р е б о в а н и я м и ;

4) выполняют предписания государственных органов и должностных лиц, осуществляющих контроль в области архитектурной, градостроительной и с т р о и т е л ь н о й д е я т е л ь н о с т и ;

5) предоставляют по уведомлению госархстройконтроля необходимую информацию и техническую документацию по строительным объектам, а также заключение э к с п е р т и з ы с о о т в е т с т в у ю щ и х п р о е к т о в ;

6) предоставляют организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации и технического обследования объектов недвижимости, ведение градостроительного государственного кадастра и мониторинга застройки территории города, доступ к принадлежащим данным физическим и юридическим л и ц а м о б ь е к т а м н е д в и ж и м о с т и ;

7) передают необходимую проектно - сметную документацию, материалы комплексных инженерных изысканий и иные материалы соответствующим государственным органам и организациям в порядке, установленном

8) соблюдают требования законодательства Республики Казахстан по охране окружающей среды.

Глава 4. Полномочия государственных органов

12. В компетенцию Акимата в соответствии с законодательством Республики Казахстан входит:

1) представление на утверждение маслихату настоящих Правил застройки на территории города Актау;

2) принятие решения о предоставлении или об отказе в предоставлении земельного участка (прирезке к имеющемуся дополнительному участку) для целей проектирования, обследования и проведения изыскательских работ и строительства либо о выдаче разрешения на использование под строительство участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования;

3) осуществление иных полномочий, предусмотренных законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

13. В компетенцию органа архитектуры и градостроительства в соответствии с законодательством Республики Казахстан входят:

1) проведение государственной архитектурной, градостроительной и строительной политики на территории города Актау;

2) подготовка предложений Акиму по размещению объектов и комплексов, предоставлению земельных участков для градостроительных целей и их отчуждению для государственных нужд в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан;

3) организация работы по приемке и регистрации в установленном законом порядке объектов (комплексов), вводимых в эксплуатацию;

4) взаимодействие с республиканскими и территориальными подразделениями государственной экспертизы проектов, государственной архитектурно-строительной инспекции по вопросам защиты государственных, общественных и частных интересов в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

5) ведение государственного градостроительного кадастра города Актау;

6) выдача архитектурно - планировочного задания и необходимых исходных данных на разработку проекта изменения (реконструкции, перепланировки, переоборудования) жилых и нежилых помещений (отдельных частей) в существующих жилых зданиях;

7) ведение совместно с ОГАСК мониторинга самовольного строительства, в случае выявления самовольных построек принятие мер;

8) присвоение порядковых номеров зданиям, сооружениям и иным объектам;

9) осуществление иных полномочий, предусмотренных законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

14. Орган по земельным отношениям в пределах своей компетенции:

1) определяет возможность использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению, совместно с органом архитектуры и градостроительства в соответствии с территориальным зонированием;

2) готовит проекты постановления Акимата и договоров, предусмотренных настоящими Правилами;

3) осуществляет утверждение землеустроительных проектов по формированию земельных участков и кадастровой (оценочной) стоимости конкретных земельных участков, продаваемых в частную собственность государством;

4) выдает идентификационные документы на земельные участки;

5) осуществляет организацию подготовки и утверждения землеустроительных проектов, необходимых для подготовки проектов постановлений акимата по принудительному отчуждению земельных участков для государственных нужд;

6) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законами, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

15. В компетенцию ОГАСК входят:

1) осуществление надзора за наличием у заказчика (застройщика) документов, подтверждающих его соответствующие права на данный земельный участок, и договора с подрядчиком (генподрядчиком); наличием лицензий у подрядной организации на соответствующие виды строительно - монтажных работ; наличием утвержденной в установленном порядке проектно - сметной документации, строгим соблюдением проектных решений; своевременным оформлением и ведением участниками строительства исполнительной технической документации, в том числе при внесении изменений в утвержденную проектно - сметную документацию; качеством применяемых строительных материалов, изделий и конструкций, монтируемого оборудования, наличием соответствующих сертификатов; качеством проводимых строительно-монтажных работ; полным объемом выполненных работ и готовностью завершеного строительства объекта к процедуре приемки и ввода в эксплуатацию;

2) выдача разрешения на строительно - монтажные работы (начало

строительства), реконструкцию (перепланировку, переоборудование) отдельных помещений или отдельных частей в жилых зданиях, на производство работ по вскрытиям городских территорий, связанных с ремонтом, строительством инженерных сетей, устройством малых архитектурных форм и элементов городского оформления и благоустройства;

3) мониторинг строящихся (намечаемых к строительству) объектов и контроль за качеством строящихся (реконструируемых, расширяемых, модернизируемых, капитально ремонтируемых) объектов и комплексов;

4) участие в установленном законодательством порядке в работе приемочных и государственных приемочных комиссий;

5) принятие установленных законодательством мер по отношению к юридическим и должностным лицам, допустившим неустраняемые нарушения либо не устранившим допущенные нарушения в установленные нормативные сроки .

6) лицензирование проектно - изыскательских, экспертных, строительно-монтажных работ, работ по производству строительных материалов, изделий и конструкций в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег физических и юридических лиц для долевого участия в жилищном строительстве;

7) осуществление иных полномочий, предусмотренных законами, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Раздел 2. Регулирование застройки территории города Актау

Глава 5. Разрешительные процедуры при предоставлении прав на земельные участки

§ 1. Общий порядок предоставления прав на земельные участки для строительства

16. Предоставление прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в собственность или землепользование физических и юридических лиц осуществляется в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

При предоставлении прав на земельные участки для застройки, в соответствующих договорах предусматриваются следующие условия передачи земельного участка :

- 1) строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);
- 2) соблюдение сроков строительства объектов недвижимости;
- 3) благоустройство территории общего пользования.

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

17. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении им прав собственности и (или) землепользования на земельные участки, подают заявление (ходатайство) в Акимат.

В заявлении должны быть указаны:

- 1) цель использования земельного участка;
- 2) его предполагаемые размеры;
- 3) местоположение;

4) испрашиваемое право пользования; наличие (отсутствие) другого земельного участка (по земельным участкам, указанным в пункте 2 статьи 50 Земельного Кодекса).

В случае разработки полезных ископаемых к ходатайству прилагается копия контракта на недропользование.

5) фамилия, имя, отчество (при наличии), адрес и телефон заявителя, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо индивидуальный идентификационный номер (ИИН) - для физических лиц;

6) наименование организации, его государственный регистрационный номер, фамилия, имя, отчество руководителя, почтовый адрес и телефон, регистрационный номер налогоплательщика (РНН), либо бизнес идентификационный номер (БИН) - для юридических лиц;

18. Заявление о предоставлении права на земельный участок рассматривается в срок до двух месяцев с момента его поступления, а при предоставлении права на земельный участок субъектам малого предпринимательства рассматривается в трехнедельный срок.

19. Заявление (ходатайство) заинтересованного лица о предоставлении земельного участка после регистрации в Акимате направляется в орган по земельным отношениям и далее в орган архитектуры и градостроительства для определения возможности удовлетворения ходатайства (предварительного выбора земельного участка).

20. При испрашивании земельного участка для строительства объектов орган архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку предварительной проверки возможности удовлетворения заявления (ходатайство).

21. Подготовка предварительной проверки возможности удовлетворения заявления (ходатайство) заключается в:

подготовке предложений по предварительному выбору земельного участка; определении возможности размещения объекта в соответствии с утвержденной градостроительной и архитектурно-строительной документацией с натурным обследованием выбранного участка.

22. Орган архитектуры и градостроительства представляет в орган по земельным отношениям заключение о возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению.

К заключению прилагаются необходимые материалы для предоставления права на земельный участок (опорный план с градостроительными регламентами, ограничениями, красными линиями, с указанием сроков, необходимых для проектирования).

23. Акимат имеет право предоставить земельный участок иному лицу, подавшему заявление на получение земельного участка, в случаях, если застройщик (инвестор):

отказался от предоставленного для строительства земельного участка, или нарушает сроки исполнения обязательств, вытекающих из постановления о предоставлении права на земельный участок более двух месяцев.

24. Орган по земельным отношениям готовит и вносит материалы по земельному участку на земельную комиссию для рассмотрения.

25. Земельная комиссия, рассмотрев представленные материалы, дает заключение о возможности либо не возможности предоставления заявленного права на земельный участок.

26. Решение земельной комиссии оформляется в виде протокола и утверждается председателем земельной комиссии.

27. Орган по земельным отношениям после утверждения протокола земельной комиссии в срок не более семи рабочих дней подготавливает и вносит на утверждение Акимату проект постановления Акимата о предоставлении (отказе) соответствующего права на землю. В предоставлении земельного участка отказывается по основаниям, предусмотренным земельным законодательством Республики Казахстан. В случае отказа, выписка из постановления Акимата направляется заявителю в семидневный срок с момента его принятия.

28. Орган по земельным отношениям с даты принятия решения о предоставлении права на земельный участок заключает не позднее пятнадцати календарных дней договор о временном возмездном землепользовании (аренды).

29. Идентификационный документ вручается заявителю под роспись в журнале регистрации после проведения им оплаты за земельный участок, возмещения потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства (в случае предоставления сельскохозяйственных угодий или земельного фонда), подтвержденный налоговым органом.

30. Возникновение, изменение или прекращение прав на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации.

§ 2. Особенности принудительного отчуждения земельного участка для государственных нужд

31. В случаях, если земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, не используется в соответствующих целях в течение двух лет (если более длительный срок не предусмотрен законами Республики Казахстан), а земельный участок, предоставленный на праве землепользования для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, не используется в общей сложности два года в пятилетний период, исчисляемый с момента первого выявления неиспользования земельного участка по назначению, то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию у собственника и землепользователя в порядке, предусмотренном статьей 94 Земельного Кодекса. В этот период не включается время, необходимое для освоения такого земельного участка, а также время, в течение которого данный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

§ 3. Особенности порядка изменения целевого назначения земельного участка при строительстве

32. Заявление об изменении целевого назначения земельного участка подается в А к и м а т .

33. Заявление (ходатайство) заинтересованного лица об изменении целевого назначения земельного участка после регистрации в Акимате направляется в орган по земельным отношениям и далее в орган архитектуры и градостроительства для определения возможности изменения целевого назначения земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

34. Орган по земельным отношениям после получения заключения органа архитектуры и градостроительства готовит и вносит материалы по земельному участку на земельную комиссию для рассмотрения.

35. Земельная комиссия дает заключение о возможности либо невозможности запрашиваемого изменения целевого назначения земельного участка.

36. Органом по земельным отношениям вручает заявителю копия решения о

согласии либо об отказе в изменении целевого назначения земельного участка в семидневный срок после его принятия.

37. При изменении целевого назначения земельного участка и (или) собственника земельного участка, землепользователя срок переоформления идентификационных документов составляет не более пятнадцати календарных дней.

Глава 6. Градостроительные требования к использованию земельных участков

38. Основным градостроительным документом, определяющим условия территориального и градостроительного развития, является утвержденный генеральный план города Актау. Другие виды градостроительной документации (проекты детальных планировок, проекты застроек, схемы развития инженерных сетей) разрабатываются и утверждаются постановлением акимата в соответствии с генеральным планом города Актау.

Утвержденная градостроительная документация подлежит к исполнению для всех субъектов градостроительной деятельности города Актау.

39. Градостроительные требования к использованию земельных участков при их предоставлении для строительства устанавливаются на основании утвержденного генерального плана, проектов детальной планировки и застройки, градостроительного зонирования, а также настоящих Правил.

40. Деление земельных участков или изменение их границ и параметров осуществляется с соблюдением «красных линий», линий регулирования застройки и требований градостроительных регламентов. В случае деления объектов недвижимости обеспечиваются условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

41. Орган по земельным отношениям согласовывает делимость земельного участка с органом архитектуры и градостроительства.

Глава 7. Застройка жилых территорий

42. Застройка жилых территорий осуществляется на основе утвержденной градостроительной и проектно - сметной документацией.

43. При проектировании жилых территорий и размещении жилых домов необходимо предусматривать возможность последующего образования кондоминиумов собственников жилых и нежилых помещений жилых многоквартирных домов с целью содержания и обслуживания домов и земельных участков, на которых они располагаются.

44. При проектировании комплексов жилых многоквартирных домов следует

максимально использовать подземное пространство для размещения автопаркингов, гаражей и сооружений инженерного оборудования с устройством на поверхности детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок с учетом экологических, санитарных и противопожарных требований.

45. Расчет потребных площадей по обустройству элементов дворового пространства выполняется в соответствии с архитектурно - планировочным заданием и действующими нормативами.

46. Проектирование и размещение площадок летних кафе, располагаемых в зоне проездов для пожарной автотехники, предназначенных для обслуживания ими многоэтажных зданий, допускается только из выносного легкотрансформируемого оборудования (столы, стулья, ограждение, навесы и другое оборудование). Размещение летних кафе допускается только для отдельно стоящих специализированных зданий. При этом размещение летних кафе на придомовой территории не допускается.

47. Размещение мангалов допускается только в специально - оборудованных помещениях.

Глава 8. Застройка территорий, включенных в пригородную зону города Актау

48. Земли, включенные в пригородную зону города Актау, используются на основе утвержденного проекта градостроительного развития территории пригородной зоны города Актау.

49. Зонирование земель пригородной зоны осуществляется для определения целевого режима использования таких территорий. При зонировании территории пригородной зоны могут выделяться зоны интенсивного развития пригородного сельскохозяйственного производства, особого градостроительного регулирования, занятые зелеными насаждениями, выполняющими защитные и санитарно-гигиенические функции.

50. Земли, включенные в зону особого градостроительного регулирования, являются резервными территориями для развития города Актау, размещения и строительства сооружений, необходимых для нормального функционирования его инженерной и транспортной инфраструктуры.

51. Застройка в зоне особого градостроительного регулирования осуществляется в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, расположенных в указанной зоне, согласованными с органом архитектуры и градостроительства.

52. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам в зоне особого градостроительного регулирования в собственность или

землепользование, или изменение их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в пределах их компетенции, в установленном земельным законодательством порядке.

Глава 9. Проектирование

§ 1. Предпроектная стадия

53. Постановление Акимата о предоставлении земельного участка (разрешения на использование участка) под строительство и договор являются основанием для составления задания заказчика на проектирование намеченного о б ъ е к т а .

54. Задание на проектирование составляется заказчиком либо его уполномоченным лицом (застройщиком) и утверждается заказчиком. Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на выполнение заказа по разработке предпроектной и/или проектной (проектно - сметной) документации. Задание на проектирование должно включать требуемые параметры объекта, иные исходные данные.

55. Архитектурно - планировочное задание и технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения выдаются соответствующими предприятиями в орган архитектуры и градостроительства акимата .

56. Заявление на получение архитектурно - планировочного задания и технических условий представляется заказчиком в орган архитектуры и градостроительства. 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, п е р е о б о р у д о в а н и я) ;

2) утвержденное задание на проектирование;

57. При предоставлении земельного участка для строительства орган архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку и согласование с государственными органами и эксплуатирующими организациями исходно - разрешительной документации на объект строительства, в котором указываются:

месторасположение земельного участка;
площадь отводимой территории с указанием площади здания, стоянок для транспорта и иных элементов;
проектные границы участка в соответствии с проектами детальной

планировки и застройки территорий и расстояний до смежных участков;
разрешенное целевое использование земельных участков;
обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и
социальной инфраструктур;
вид права на земельный участок, обременения, сервитуты.

58. Орган архитектуры и градостроительства не позднее следующего рабочего дня после получения заявления на получение архитектурно - планировочного задания и технических условий направляет запрос на получение технических условий с приложением документов к поставщикам услуг по инженерному и коммунальному обеспечению.

59. Поставщики услуг по инженерному и коммунальному обеспечению в течение пяти рабочих дней с момента получения запроса направляют в орган архитектуры и градостроительства технические условия с указанием параметров и места присоединения либо обоснованный отказ в выдаче.

60. Получение технических условий у поставщиков услуг по инженерному и коммунальному обеспечению осуществляется органом архитектуры и градостроительства с использованием базы государственного градостроительного кадастра.

61. Срок рассмотрения заявлений на выдачу архитектурно - планировочного задания и технических условий для проектирования объектов не должен превышать пять рабочих дней с момента подачи заявления. Сроки рассмотрения представленных заявителями документов органом 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.

62. Сроки оформления и выдачи архитектурно - планировочного задания и технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения составляют пятнадцать рабочих дней с момента подачи заявления по следующим объектам:

- 1) производственные предприятия, вырабатывающие электрическую и тепловую энергию;
- 2) горнодобывающие и обогащательные производственные предприятия;
- 3) производственные предприятия черной и цветной металлургии, машиностроительной промышленности;
- 4) гидротехнические и селезащитные сооружения (дамбы, плотины), обеспечивающие безопасность населенных пунктов и территорий;
- 5) линейные сооружения, расположенные за пределами границ населенных

п у н к т о в :

магистральные трубопроводы (нефте-, газопровод и т.д.) с объектами их обслуживания ;

высоковольтные линии электропередач и волоконно - оптические линии связи ;

автомобильные дороги общего пользования, отнесенные к республиканской сети, включая мосты, мостовые переходы, тоннели, многоуровневые развязки.

63. В архитектурно - планировочное задание включаются общие рекомендации по проектированию объектов различного назначения с учетом природно - климатических, сейсмических и градостроительных условий, а также архитектурному решению, отделке фасадов и внутренних помещений, кровли и чердачных помещений с применением современных строительных и отделочных материалов, систем водоотвода атмосферных осадков с кровель и прилегающих к объекту территорий, озеленения и благоустройства территорий, покрытия проезжих частей улиц и тротуаров, малых архитектурных форм, рекламы, освещения и подсветки в темное время суток, и другие положения в соответствии с градостроительными регламентами для города Актау.

64. 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 дополнительном подключении к источникам инженерного и коммунального обеспечения или увеличения нагрузок, то в архитектурно - планировочном задании делается с о о т в е т с т в у ю щ а я з а п и с ь .

65. Необходимость либо отсутствие необходимости в проведении экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) указывается в архитектурно - планировочном задании в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

66. Архитектурно - планировочное задание и технические условия действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденной в составе проектной (проектно - сметной) документации.

67. Архитектурно - планировочное задание не выдается в отношении незаконно возведенных или возводимых объектов.

68. Выданное архитектурно - планировочное задание означает разрешение на р а з р а б о т к у п р о е к т а .

69. При необходимости проведения экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) такая экспертиза проводится в соответствии с требованиями, установленными статьей 64 Закона Республики

Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

§2.Проектирование объектов строительства и реконструкции объектов на территории города Актау

70. Разработка проектной документации выполняется в соответствии с архитектурно - планировочным заданием юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на право осуществления данного вида работ.

71. В проектной документации должны отражаться меры по выполнению требований по безопасности населения, территорий и населенных пунктов от воздействия опасных (вредных) природных и техногенных, антропогенных я в л е н и й и п р о ц е с с о в .

72. Разработчики проекта изменений, вносимых в существующие (эксплуатируемые) объекты, должны указывать в проектной документации сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по изменению помещений или иных частей здания, так и при последующей эксплуатации измененного о б ъ е к т а .

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

Разработанный проект должен соответствовать основным требованиям и рекомендациям архитектурно - планировочного задания. В случае отклонения проектных разработок от требований архитектурно - планировочного задания, застройщик (заказчик) до предоставления проекта на экспертизу (при необходимости проведения экспертизы) и окончательное согласование согласовывает их с органом архитектуры и градостроительства.

73. При проектировании объектов в городе Актау необходимо учитывать национальные особенности культуры и традиции в архитектуре зданий и сооружений, а также организации застройки.

74. 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.

75. Экспертиза проектов по объектам, возводимым застройщиком (заказчиком) за счет собственных средств осуществляется аттестованными

физическими лицами (экспертами) или аккредитованными юридическими лицами (экспертными центрами), имеющими лицензию на право осуществления соответствующих видов экспертных работ, не относящихся к исключительной компетенции государственной экспертизы. 76. Разработанные проекты по объектам, возводимым за счет государственных инвестиций или с их участием, а также по потенциально опасным и технически сложным объектам подлежат государственной экспертизе.

77. Проектная документация вместе с положительным заключением экспертизы представляются в органы ОГАСК для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ (строительство).

78. При проектировании многоквартирных жилых домов, крупных торговых и общественных зданий необходимо предусматривать встроенные, пристроенные и/или подземные гаражи и автопаркинги.

79. При проектировании населенных пунктов, формировании жилых районов, благоустройстве вновь осваиваемых и реконструируемых территорий и других населенных пунктов должен обеспечиваться доступ инвалидам к жилым, общественным и производственным зданиям, сооружениям и помещениям. При проектировании временных стоянок, размещаемых в пределах жилой застройки, а также при учреждениях обслуживания и объектах приложения труда должны предусматриваться места для личных автотранспортных средств инвалидов.

§ 3. Особенности проектирования малоэтажного и индивидуального (усадебного) жилищного строительства

80. 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 земельным законодательством Республики Казахстан.

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

82. 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.

83. Инженерное оборудование должно предполагать как подключение к

централизованным городским системам, так и устройство локальных и автономных сооружений.

§ 4. Особенности проектирования инженерных сетей и сооружений на территории города Актау

84. 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 на безвозмездной основе.

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.

85. Проектирование инженерных сетей и сооружений осуществляется проектными организациями или физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на основе схем трасс, выданных органом архитектуры и градостроительства.

86. Проекты инженерных сетей и сооружений на всех стадиях и видах должны выполняться на полноценной и откорректированной топографической съемке (срок действия не более 6 месяцев) в масштабе 1:500 в городской системе координат. Разработанные проекты инженерных сетей и сооружений подлежат обязательной экспертизе. Проекты инженерных сооружений (насосные, подстанции и другие объекты) подлежат обязательной государственной экспертизе. Материалы изысканий (топографическая съемка с техническим отчетом сдаются в специальную часть органа архитектуры и градостроительства.

87. Разрешение на производство работ на строительство инженерных сетей и сооружений выдается ОГАСК на основании проекта.

88. При разработке проектной документации, строительстве, эксплуатации и постутилизации магистральных коммуникаций, головных сооружений инженерной инфраструктуры, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий должны приниматься решения, учитывающие интересы смежных территорий и исключаяющие возможность воздействия опасных (вредных) явлений и процессов на территорию и население.

89. Проектируемые инженерные сети и сооружения подлежат внесению в

базу данных государственного градостроительного кадастра города Актау.

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

90. При реконструкции (перепланировке, переоборудования) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик) обращается в Акимат для предоставления дополнительного земельного участка или изменении целевого назначения участка, принадлежащего ему на праве собственности или землепользования, и в случае положительного решения Акимата получает идентификационный документ на земельный участок.

91. При реконструкции (перепланировке, переоборудовании) жилых и нежилых помещений в зданиях и жилых домах, не требующей отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения его целевого назначения, застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, получает в органе архитектуры и градостроительства архитектурно - планировочное задание на проектирование.

В случае отвода земельного участка (прирезки территории) застройщик (заказчик), являющийся собственником помещений, до приемки объекта в эксплуатацию заказывает и представляет в орган архитектуры и градостроительства исполнительную топографическую съемку объекта на бумажных и электронных носителях, которая подлежит внесению в базу данных государственного градостроительного кадастра города Актау.

92. Разработанная по архитектурно - планировочному заданию и действующим нормативам проектная документация с заключением экспертизы по проекту, подлежит согласованию с ОГАСК.

93. Не разрешается пристройки:

- 1) входных групп с витринами к объектам предпринимательства на землях общего пользования и общей долевой собственности кондоминиумов за пределами красных линий и в зоне отчуждения инженерных сетей;
- 2) помещений на участках, предназначенных для зеленых насаждений;
- 3) за счет уменьшения дворовых, внутриквартальных территорий;

94. Реконструкция (переоборудование, перепланировка) автопаркингов не для целей размещения автотранспортных средств не разрешается.

Глава 11. Строительство

§ 1. Содержание фасадов, зданий и сооружений

95. Переоборудование и изменение фасадов зданий и их конструктивных элементов не должны причинять неудобства другим собственникам квартир.

96. В целях обеспечения безопасности других собственников квартир и жителей не разрешается установка спутниковых антенн, а также внесение изменений в обустройство балконов, лоджий с фасадной стороны зданий, сооружений.

§ 2. Требования по содержанию строительных площадок и по транспортировке грузов

97. Строительная площадка находится в ведении застройщика с момента выдачи разрешения на производство строительно - монтажных работ.

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

98. Строительная площадка, расположенные на ней здания, временные строения и сооружения должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, государственным стандартам и нормативам, а также требованиям нормативных правовых актов, регулирующих благоустройство на территории г о р о д а А к т а у .

99. В целях обеспечения безопасности движения при транспортировке строительных материалов и строительного мусора грузовая часть транспортного средства должна быть накрыта соответствующим специальным материалом, позволяющим исключить случаи загрязнения проезжей части и возникновения а в а р и й н о й с и т у а ц и и .

100. При строительстве застройщиком (заказчиком) территории строительства необходимо предусмотреть: на период строительства объектов, в целях обеспечения безопасности, жизнедеятельности, исключения отрицательного влияния на благоустройство города, недопущения выноса загрязнений, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия стройки, по периметру строительных площадок устанавливается ограждение из оцинкованного не окрашенного профиля с продольной волной высотой не менее двух метров; освещение по периметру строительной площадки ; установка паспорта с указанием основных показателей объекта; снос строений (с предоставлением технического решения); устройство временных зданий и

сооружений и их подключение к временным внутриплощадочным сетям; прокладка временных внутриплощадочных и внеплощадочных инженерных сетей; устройство временных подъездных дорог, проездов и площадок, оборудование мойки колес и кузовов авто и спецтранспорта. С момента строительства до ввода в эксплуатацию объекта строительную площадку необходимо содержать в надлежащем виде.

§ 3. Паспорт строительства

101. Информация о заказчиках, подрядчиках (в случае строительства объекта подрядным способом), авторах проекта, лицах, осуществляющих авторский надзор и технический надзор, сведения о производимых строительно-монтажных работах, результатах авторского надзора, технологического сопровождения, соответствии производимых строительно - монтажных работ требованиям законодательства Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», государственным стандартам и нормативам, на строительных объектах производственного, коммунального, жилищного назначения, отражается в Паспорте строительства.

§ 4. Приемка объектов завершеного строительства

102. Приемка в эксплуатацию объектов и комплексов после завершения их строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, реставрации и капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

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

104. Для создания государственной приемочной комиссии застройщик (заказчик) обращается в акимат для оформления акта приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта. Состав государственной приемочной комиссий утверждается акиматом. Председателем государственной приемочной комиссии является заместитель акима города Актау, курирующий архитектурную, градостроительную и строительную деятельность. Заместителями председателя государственной приемочной комиссии являются руководитель (по согласованию) органа госархстройконтроля города Актау.

105. К полной готовности объекта могут относиться жилые и общественные здания без внутренних облицовочных, обоевых работ, устройства чистых полов, установки санитарно-технического оборудования и приборов,

электротехнических приборов бытового назначения, газовых и электрических кухонных плит, внутриквартирных дверных блоков, в случаях, когда это предусмотрено проектом строительства.

При этом наружные отделочные работы по объекту, а также внутренние отделочные работы в помещениях (частях здания) общего пользования должны быть выполнены в полном объеме.

Приемка в эксплуатацию государственной приемочной или приемочной комиссиями подобных объектов осуществляется только после окончания всех вышеуказанных работ.

При невозможности завершения определенных видов работ в холодное время года, включая работы по благоустройству подрядчик и заказчик представляют приемочной комиссии гарантийное письмо с указанием видов и объема работ со сроками их полного завершения. В акте приемочной комиссии указываются виды и объемы таких незавершенных работ с конкретными сроками их завершения в полном объеме.

106. В случаях, когда приемка в эксплуатацию построенных объектов должна осуществляться государственной приемочной комиссией, заказчиком назначается рабочая комиссия.

107. Полномочия и обязательный состав рабочих комиссий определяется законодательством Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

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

Гарантия качества результата работы должен соответствовать условиям договора.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу, отвечающую более высоким требованиям к качеству по сравнению с установленными обязательными требованиями.

Застройщик (заказчик) предоставляет на подпись в орган архитектуры и градостроительства, подписанный всеми членами комиссии акты государственной приемочной комиссии, эскизный проект, утвержденный градостроительным советом или главным архитектором города.

109. Руководитель органа архитектуры и градостроительства подписывает акт приемки в эксплуатацию при соответствии построенного объекта утвержденной градостроительной документации с последующим направлением акта приемки в эксплуатацию в ОГАСК.

110. Руководитель ОГАСК подписывает акт приемки в эксплуатацию при соответствии построенного объекта нормам законодательства об архитектурной,

градостроительной и строительной деятельности, соответствия требованиям и нормам по безопасности строительных объектов, с последующим направлением акта приемки в эксплуатацию председателю комиссии, для его утверждения и подготовки постановления акимата и регистрации отчета в органах статистики.

111. Утвержденный председателем комиссии акт приемки построенного объекта в эксплуатацию является основанием для регистрации прав на недвижимое имущество.

Глава 12. Индивидуальное (усадебное) жилищное строительство

§ 1. Строительство индивидуального жилого дома

112. Действия застройщика (заказчика) по строительству индивидуального жилого дома осуществляются в следующей последовательности:

1) обращение в Акимат с письменным заявлением о предоставлении земельного участка в порядке, установленном земельным законодательством Республики Казахстан, или о разрешении строительства на земельном участке, принадлежащем на праве собственности или землепользования;

2) оформление правоустанавливающих и идентификационных документов на земельный участок и их регистрация в регистрирующем органе;

3) получение архитектурно - планировочного задания на проектирование и технических условий в органе архитектуры и градостроительства;

4) разработка эскизного проекта и проектно - сметной документации (по согласованию с застройщиком) согласно архитектурно - планировочному заданию ;

5) выполнение исполнительной топографической съемки объекта строительства и инженерных сетей по завершении строительства индивидуального жилого дома (до приемки объекта в эксплуатацию);

6) представление построенного объекта приемочной комиссии для приемки в эксплуатацию ;

7) регистрация вновь построенного объекта недвижимости в регистрирующем органе .

113. Застройщик (заказчик) вправе вводить в эксплуатацию индивидуальное жилое домостроение только после завершения строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

114. Строительство инженерной и транспортной инфраструктуры может осуществляться за счет средств застройщиков (заказчиков) на добровольной основе, при этом проект строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур, осуществляемого за счет средств застройщиков (заказчиков),

должен быть согласован с органом архитектуры и градостроительства.

115. В период строительства индивидуального жилого дома в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности на прилегающих территориях, удобного технологического процесса и создания эстетического восприятия строительной площадки застройщик (заказчик) ограждает земельный участок и осуществляет иные мероприятия в соответствии с Правилами благоустройства, санитарного содержания, организации уборки и обеспечения чистоты на территории города Актау.

116. Топографическая и исполнительная съемки подлежат представлению в орган архитектуры и градостроительства.

§ 2. Приемка законченного строительством индивидуального жилого дома

117. Вновь построенные индивидуальные жилые дома, после выполнения всех строительн - монтажных работ принимаются в эксплуатацию приемочной комиссией, согласно проекту.

118. Приемка в эксплуатацию индивидуального жилого дома оформляется актами приемочной комиссии.

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

Глава 13. Размещение временных сооружений

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

120. Проектирование и строительство на территории города Актау автопаркингов, гаражей и автостоянок осуществляется в соответствии генпланом, градостроительными регламентами и настоящими Правилами с соблюдением строительных норм и правил, экологических, санитарных и противопожарных требований.

121. Стационарные автозаправочные станции (САЗС) и станции технического обслуживания (СТО) должны располагаться в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

122. САЗС и СТО должны располагаться на специально отведенных площадках, на магистралях с организацией удобных транспортных подъездов, с

соблюдением строительных норм и правил, санитарных, экологических и противопожарных требований.

§ 2. Размещение временных торговых объектов

123. Земельные участки из земель общего пользования могут предоставляться гражданам и юридическим лицам во временное землепользование под размещение сооружений облегченного типа (торговые палатки, киоски, рекламные сооружения и другие объекты сервиса) без ущерба для общего пользования. При этом предоставление участков из состава земель общего пользования, в том числе на обочинах дорог (улиц, проездов, остановках общественного транспорта), для размещения рынков, платных автостоянок (автопарковок) не допускается, за исключением платных автостоянок (автопарковок), расположенных в полосах отвода улиц города Актау.

124. Не разрешается изменение целевого назначения и расширение земельных участков предоставленных под строительство мобильных павильонов.

Глава 14. Порядок производства работ по вскрытию городских территорий, связанных с ремонтом и строительством инженерных сетей и сооружений, с устройством малых архитектурных форм и других элементов городского оформления и благоустройства

125. Производство работ по ремонту и строительству инженерных сетей и сооружений, осуществляется на основании разрешения выдаваемого ОГАСК.

126. Работы по вскрытию дорожных покрытий, разрытию улиц, площадей и других мест общего пользования производятся при наличии согласований с заинтересованными службами.

127. При авариях на инженерных сетях, требующих безотлагательного производства восстановительных работ, вскрытие дорожных покрытий, разрытие улиц, площадей и других мест общего пользования возможно без оформления разрешения, но с немедленным извещением соответствующих служб и органа ОГАСК и последующим его оформлением.

128. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений инженерных сетей и сооружений лицо, получающее разрешение на вскрытие городской территории в органе ОГАСК до начала работ:

а) приглашает на место предстоящих работ представителей эксплуатирующих организаций ;

б) устанавливает совместно с ними точное расположение существующих

гарантирующей максимальное сбережение дорожного покрытия.

132. Доставка строительных материалов к месту выполнения работ производится до начала выполнения работ. Место складирования строительных материалов устанавливается с учетом обеспечения безопасности движения транспорта и пешеходов, исключения возможности уничтожения, повреждения существующих сооружений, элементов благоустройства и загрязнения территории.

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

1) работы выполняются на коротких участках в соответствии с проектом производства работ;

2) работы на последующих участках начинаются после завершения всех работ на предыдущих участках, включая восстановительные работы и уборку территории;

3) снятые фрагменты твердого покрытия и грунт, выбранный из траншей и котлованов, вывозятся с места работ немедленно;

4) временно используемая и прилегающая территории содержатся в удовлетворительном состоянии, также предусматривается мероприятия по исключению выноса и распространения загрязнений с участка производства работ (строительной площадки);

5) обустройство внутриплощадочных, подъездных дорог и выездов, ограничение либо закрытие проезда для транзитного транспорта с согласованием с органом внутренних дел (дорожная полиция), при необходимости предусматривается оборудование пунктов мойки колес;

6) не засыпаются землей или строительными материалами зеленые насаждения, крышки колодцев подземных сооружений, водосточные решетки и лотки;

7) если при разрытии обнаружены подземные коммуникации, не обозначенные в проекте, то получатель разрешения вызывает представителей предприятий, физических лиц, которым принадлежат данные коммуникации, представителя органа архитектуры.

134. В случае появления просадок, разрушения твердого покрытия в местах прокладки инженерных сетей получатель разрешения на производство работ регулярно, по соглашению заинтересованных сторон производит ремонт и восстанавливает.

135. Исполнительные съемки всех инженерных сетей и их сооружений, в одном экземпляре предоставляются органу архитектуры и градостроительства и подлежат внесению в базу данных государственного градостроительного

136. В случае нарушений условий, указанных в разрешении на вскрытие городской территории орган ОГАСК имеют право приостановить начатые работы, требовать устранения допущенных нарушений, принять меры к нарушителю.

Глава 15. Восстановительные работы по ликвидации аварий инженерных сетей и сооружений

137. При повреждениях подземных инженерных сетей и сооружений, послуживших причиной остановки производства, несчастных случаев, руководители или другие полномочные представители организации, в эксплуатации которой находятся эти сооружения, после получения сигнала об аварии проводят следующие мероприятия:

- 1) немедленно вызывают аварийную бригаду под руководством ответственного лица для отключения и переключения поврежденных сетей;
- 2) уведомляют об аварии орган ОГАСК, службы благоустройства, дорожную полицию, противопожарную службу, а также другие организации, имеющие смежное подземное хозяйство у места аварии. Кроме указанных организаций, в случае нанесения ущерба окружающей среде уведомляется орган по охране окружающей среды, в случае аварии на водопроводных и/или канализационных сетях - санитарно - эпидемиологическая служба.

Если крупная авария произошла в ночное время, телефонограмма передается в органы по организации предупреждения и ликвидации аварий, в соответствующую службу акимата для координации действий организаций по ликвидации аварии.

138. В случаях, когда работы по ликвидации аварии вызывают закрытие проезда, местный исполнительный орган выносит предложения в органы внутренних дел (дорожная полиция и другие структуры) о временном закрытии проездов и установлении объездных знаков, а также принимают меры по вопросу определения сроков устранения с владельцами поврежденных сетей.

139. Работы по ликвидации последствий аварии возлагаются на организацию, допустившую повреждение инженерных сетей и сооружений.

Раздел 3. Контроль за осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в городе Актау

140. Контроль за осуществлением архитектурной, градостроительной и строительной 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.

141. Проверка осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственном контроле и надзоре в Республике Казахстан". Иные формы государственного контроля осуществляются в соответствии с законодательными актами.

Раздел 4. Ответственность за нарушение положений Правил застройки территории города Актау

142. Ответственность за нарушение положений настоящих Правил устанавливается в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.