

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 сентября 2009 года N 597

ТИПОВЫЕ ПРАВИЛА

застройки, землепользования и благоустройства
населенных пунктов Кыргызской Республики

- I. Общие положения
- II. Цели и задачи Правил
- III. Область применения и принципы соблюдения Правил
- IV. Размещение новых объектов строительства, реконструкция и изменение функционального назначения существующих объектов
- V. Отвод земельных участков, порядок выдачи разрешительных документов на проектирование и строительство
- VI. Застройка и землепользование территорий населенных пунктов
- VII. Техническая эксплуатация инженерных коммуникаций и сооружений
- VIII. Благоустройство, озеленение, освещение, санитарная очистка территории
- IX. Требования к транспортным коммуникациям, включая велосипедное, пешеходное движение
- X. Градостроительные требования к художественному оформлению объектов территорий и на автомагистралях
- XI. Снос существующих строений, размещение временных объектов и порядок их эксплуатации
- XII. Использование водоемов, рек, малых озер и других водных поверхностей

I. Общие положения

1. Настоящие Типовые правила застройки, землепользования и благоустройства населенных пунктов Кыргызской Республики (далее - Правила) разработаны в соответствии с Земельным кодексом Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "О градостроительстве и архитектуре Кыр-

гьзской Республики" и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики.

II. Цели и задачи Правил

2. Основной целью настоящих Правил является градостроительное регулирование застройки и землепользования, а также регламентирование технической эксплуатации объектов в населенных пунктах Кыргызской Республики независимо от вида собственности, функционального назначения, источника финансирования, размера земельного участка, строительного объема, а также инженерно-транспортной инфраструктуры.

3. Конкретные границы и функциональные зоны территорий населенных пунктов определяются в соответствии с разработанной и утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Задачей Правил является установление и обеспечение упорядочения застройки и землепользования на территории населенных пунктов Кыргызской Республики.

III. Область применения и принципы соблюдения Правил

5. Настоящие Правила являются одним из основных инструментов при реализации градостроительной документации территории населенных пунктов Кыргызской Республики и обязательны для всех субъектов градостроительной-архитектурной деятельности.

6. Правила регламентируют и устанавливают единый порядок требований:

- эксплуатации зданий и сооружений, включая их комплексы;
- эксплуатации территорий общего пользования, соблюдения санитарно-экологических, противопожарных и других норм;
- застройки и землепользования территорий населенных пунктов;
- благоустройства, озеленения, освещения и санитарной очистки территорий;
- технической эксплуатации инженерных коммуникаций;
- к объектам и наружной рекламе, художественному оформлению объектов автомагистралей, трасс и рекреационных зон;
- к транспортным коммуникациям, включая велосипедное и пешеходное

движение;

- сноса строений, размещения временных сооружений и их эксплуатации;

- использования водоемов, рек, малых озерков и других водных поверхностей.

IV. Размещение новых объектов строительства,
реконструкция и изменение функционального
назначения существующих объектов

7. Размещение новых объектов производится государственными органами градостроительства и архитектуры на основании заявок и соответствующих разрешительных документов на основе утвержденной градостроительной документации населенных пунктов. Основаниями также являются постановления о представлении прав собственности на земельные участки, принятые местными органами самоуправления по итогам проведенных аукционов или конкурсов.

8. Реконструкция с изменением функционального назначения (перепрофилирование) существующих объектов производится в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года N 252.

V. Отвод земельных участков, порядок
выдачи разрешительных документов
на проектирование и строительство

9. Отвод земельных участков под строительство объектов производится в соответствии со статьей 77 Земельного кодекса Кыргызской Республики. Предоставление прав собственности или аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, производится на открытых торгах (аукционах, конкурсах), кроме случаев безвозмездного предоставления земельных участков, предусмотренных статьей 32 Земельного кодекса Кыргызской Республики (предоставление физическому лицу в первый раз земельного участка для индивидуального жилищного строительства). Для обеспечения реализации и предоставления прав на земельные участки создается Комиссия по застройке и землепользованию (далее - Комиссия). Комиссия формируется на основании постановления местного кенеша и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии,

иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми местным кенешем.

Комиссия осуществляет следующие функции:

- подготавливает для органа местного самоуправления предложения по предоставлению прав на земельные участки на основе материалов и документов, подготовленных соответствующими службами района, (города);
- определяет вид права (собственность, аренда) на земельный участок, способ их предоставления (аукцион, конкурс, прямая продажа);
- устанавливает размеры стартовой стоимости лота или начальной стоимости земельных участков для ведения прямых переговоров о продаже;
- выступает организатором торгов и в установленном порядке утверждает результаты торгов.

По результатам торгов и рекомендаций Комиссии орган местного самоуправления принимает соответствующие постановления и распоряжения.

10. Порядок выдачи соответствующих разрешительных документов на проектирование, строительство и приемки в эксплуатацию объектов регулируются в соответствии с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года N 252 "Об утверждении Положения о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике".

VI. Застройка и землепользование территорий населенных пунктов

11. Застройка и землепользование территорий населенных пунктов регулируются местными правилами, разработанными в соответствии с градостроительным и земельным законодательством Кыргызской Республики, иными законами и нормативными правовыми актами Кыргызской Республики, а также с учетом градостроительных и иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития конкретных населенных пунктов, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Местные правила застройки и землепользования территорий населенных пунктов разрабатываются органами архитектуры и утверждаются - местными кенешами.

12. Местные правила застройки и землепользования в соответствии с законодательством Кыргызской Республики вводят в населенных пунктах систему регулирования застройки и землепользования, которая основана на:

- правовом зонировании - делении всей территории в границах населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, дополнительных градостроительных регламентов;

- межевании - установлении границ земельных участков и их формировании как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в земельный оборот.

13. Решения по застройке и использованию земельных участков принимаются на основе градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

VII. Техническая эксплуатация инженерных коммуникаций и сооружений

14. Техническая эксплуатация объектов инженерных коммуникаций и сооружений, водопровода, водозабора, канализационной сети, канализационно-насосной станции, очистных сооружений, трансформаторной подстанции, электрических сетей, элементов освещения, теплопроводов, котельных, телекоммуникационной сети и связи должна производиться специалистами соответствующего профиля с соблюдением технических норм и Правил эксплуатации и управления с учетом обеспечения бесперебойности и безопасности работ систем и санитарно-экологических требований.

15. Техническая эксплуатация инженерных коммуникаций и сооружений должна проводиться постоянно независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности, с ведением технического журнала по эксплуатации и отметками о проведении ремонтно-восстановительных работ, с внесением учета и контроля соответствующих показателей.

16. Периодически, в установленные сроки, представителями технической эксплуатации должны проводиться работы по освидетельствованию технического состояния объекта, с оформлением актов. При наличии двух и

более субъектов потребителей должен оформляться "раздел разграничения". При планировании подключения новых объектов, расширении существующих инженерных коммуникаций и сооружений представителями технической эксплуатации вносятся предложения по выдаче технических условий на подключение соответствующих видов коммуникаций.

17. Наряду с технической эксплуатацией, при наличии нового строительства объектов реконструкции, представители, осуществляющие контроль за реализацией проектных решений, принимают участие в работе рабочей комиссии по приемке в эксплуатацию законченных работ инженерных коммуникаций и сооружений.

18. Представители технической эксплуатации в повседневной работе руководствуются сводной схемой инженерных коммуникаций, техническими условиями и стандартами, обеспечивающими сохранность сооружений и коммуникаций, а также исправность работы всей системы сетей, бесперебойность работы независимо от времени года.

19. Объекты жилищно-гражданского назначения должны круглосуточно обеспечиваться питьевой водой, электричеством и канализационным санузлом, душем, а если объект круглогодичного действия - отоплением и горячим водоснабжением.

20. Объекты общественного питания в составе других объектов или в отдельности должны обеспечиваться водопроводом, горячей водой, канализацией и другими видами инженерного оборудования. Мойки для посуды, кухонное оборудование, общественные душевые, туалетные комнаты должны соответствовать проекту и строительным нормам и правилам.

21. При проведении ремонтных работ подземной части коммуникаций необходимая для этого территория должна быть огорожена, а после окончания ремонтных работ - восстановлена в первоначальном виде.

22. При наличии неисправности водопроводных, канализационных и электрических сетей, водозабора, канализационно-насосных станций, очистных сооружений и трансформаторных подстанций на объектах отдыха дальнейшая эксплуатация запрещается.

VIII. Благоустройство, озеленение, освещение,
санитарная очистка территории

23. Территории всех объектов жилищно-гражданского и другого назначения должны быть благоустроены, озеленены и освещены в соответствии с проектами, разработанными и согласованными в установленном порядке с органами архитектуры.

24. Благоустройство, озеленение, оформление, освещения территорий объектов отдыха должно соответствовать современным требованиям, включая архитектурно-художественное, ландшафтное и световое решения. При эксплуатации зеленых насаждений, с обработкой ядохимикатами, использованием химических удобрений необходимо учесть их возможное отрицательное воздействие на проживающих и работающих людей. При озеленении территорий - использовать породы деревьев хвойных, лиственных, а также плодовые деревья и кустарники качественных сортов, используемые для парково-садового назначения. Свободные от деревьев и кустарников территории должны быть покрыты парковым зеленым покровом, цветами, подпорные заборы - оформляться вертикальным озеленением.

25. Проездные автодороги на территориях объектов, в том числе подъездные пути к ним, должны иметь твердое покрытие, как правило из асфальтобетона, обконтурированные бордюрным камнем, столбами освещения с кабельной засыпкой, организованным отводом поверхностных вод, озеленением прилегающей части с посадкой деревьев и созданием и содержанием зеленого травяного покрова.

26. Тротуары, аллеи, скверы и парковые дорожки в соответствии с согласованным проектом должны строиться отдельно от подъездных дорог, с освещением, как правило, из торшеров и других видов светильников с озеленением, посадкой деревьев и кустарников. При этом должна быть предусмотрена система орошения со специальной поливочной водопроводной сетью. Территории должны быть оборудованы скамейками, небольшими площадками для отдыха людей, с установкой мусорных урн, питьевых фонтанов и других элементов малой архитектурной формы.

27. Освещение всей территории всех объектов также выполняется в соответствии с согласованным проектом, при этом наружное освещение территории должно иметь высокий качественный уровень, отвечающий ночному световому оформлению объекта. Для решения данного требования должны быть применены различные типы светильников: прожекторы, осветительные

элементы в зависимости от ландшафтно-дендрологических особенностей. Светильники должны иметь специальный пульт управления, который обеспечивает освещение с несколькими режимами работы.

28. Все элементы наружной рекламы, указатели, информационное табло, пиктограммы на территории объектов должны иметь искусственное освещение в ночное время и работать в автоматическом режиме.

29. Владельцы и работники объектов должны обеспечивать бесперебойную работу по освещению территорий, подъездных путей и других объектов, в том числе "дежурным" освещением.

30. Охрана объекта с применением охранной сигнализации, видеонаблюдений и другого современного оборудования решается по согласованным проектам в установленном порядке, без вмешательства в личную жизнь жителей и горожан.

31. Объекты, имеющие охраняемую территорию, как правило, должны иметь пост охраны при въезде на территорию (общую при наличии двух и более собственников), который должен соответствовать проекту и архитектурно-художественным требованиям. Пост охраны должен иметь информационное табло, справочные данные, соответствующее оборудование связи, автоматизированную пропускную систему, канализационный туалет и управление воротами.

32. Требования данного раздела Правил относятся не только к вновь проектируемым и строящимся, но и к существующим, действующим объектам, а также к другим объектам - жилым, общественным, торгово-культурным, спортивным, общего пользования и являются обязательными и подлежат выполнению всеми субъектами независимо от формы собственности.

33. Санитарная очистка территорий на всех объектах отдыха населенных пунктов и городов производится в режиме ежедневной уборки. Вывоз мусора в конкретное место обработки твердых бытовых отходов является одним из главных элементов санитарной очистки и уборки.

34. Контроль по очистке должен быть закреплен за ответственными органами санитарно-эпидемиологического надзора, органами охраны окружающей среды, а также местного самоуправления, местных государственных администраций, требования которых являются обязательными для всех субъектов градостроительства.

35. На территории объектов должны быть оборудованы специальные площадки с контейнерами для твердых бытовых отходов, возле пункта общественного питания – для пищевых отходов, отдельно оборудованные контейнеры для бытовых отходов. Должны проводиться ежедневная специальная санитарная обработка, вывоз мусора в оборудованных машинах до места складирования и переработки мусорных отходов.

36. Со всей территории объектов из мусорных урн два раза в день делается выемка бытового мусора.

37. Пешеходные дорожки, аллеи, скверы подлежат ежедневной уборке и влажной механизированной и ручной обработке их твердой поверхности.

38. Уборка озелененных территорий производится по мере необходимости и согласно агротехническим требованиям – санитарной рубкой и ландшафтно-дендрологической обработкой зеленых насаждений.

IX. Требования к транспортным коммуникациям,
включая велосипедное, пешеходное движение

39. Автомагистрали и дороги международного, республиканского и местного значения в соответствии с ведомственной принадлежностью должны содержаться и эксплуатироваться согласно техническим нормам, оборудоваться соответствующими дорожными знаками и разметкой с обозначением мест автостоянок, парковки автомашин, отдыха для пассажиров.

40. Существующие и планируемые строительством пристани для кораблей, теплоходов и катеров должны обеспечивать безопасность, а также удобства для обслуживания пассажиров и отдыхающих.

41. Пешеходные дорожки, тротуары должны быть во всех населенных пунктах и городах Кыргызской Республики вместе с проезжей частью автомобильных дорог, согласно проектному профилю улиц. Проезжая часть должна быть освещена в вечернее и ночное время. Содержание и эксплуатация их должна производиться по ведомственной принадлежности на постоянной основе, с своевременным проведением ремонтно-восстановительных работ.

42. Пешеходные и велосипедные дорожки, тротуары должны быть оборудованы организованным отводом поверхностных вод, с возможностью механической очистки от мусора.

43. Контроль за выполнением работ, указанных в разделе IX, должен осуществляться санитарно-эпидемиологической службой, органами охраны

окружающей среды, коммунальным хозяйством и органом местного самоуправления населенного пункта, города.

X. Градостроительные требования к художественному оформлению объектов территорий и на автомагистралях

44. Для всех существующих объектов градостроительно-архитектурные требования предъявляются главным архитектором города, района.

45. В процессе эксплуатации объектов органы градостроительства и архитектуры могут предъявлять дополнительные письменные требования с конкретными предложениями.

46. Разрешение на размещение архитектурно-художественных элементов наружной рекламы решается по согласованию с территориальными органами градостроительства и архитектуры с соблюдением Закона Кыргызской Республики "О рекламе в Кыргызской Республике".

47. Решение по размещению наружной рекламы вдоль автомагистралей и дорог принимается по согласованию с Главным управлением безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Кыргызской Республики, производственно-линейным управлением автодороги, другими техническими службами.

48. К курортно-рекреационным зонам и объектам отдыха независимо от их месторасположения предъявляются повышенные архитектурно-градостроительные требования. При этом все объекты в архитектурно-художественном отношении должны иметь целостный законченный архитектурный ансамбль, сформированную в едином художественном стиле архитектурно-ландшафтную территорию.

49. Запрещается самовольная установка юрт, палаток, навесов, торговых киосков и павильонов для продуктов питания, контейнеров для продажи горюче-смазочных материалов на территории объектов отдыха, в курортно-рекреационной зоне, вдоль автомобильных дорог, в том числе на республиканской автомагистрали.

XI. Снос существующих строений, размещение временных объектов и порядок их эксплуатации

50. Снос существующих зданий и сооружений производится в порядке, установленном Правительством Кыргызской Республики.

51. Размещение временных сооружений - юрт, киосков, павильонов и

других временных сооружений для продуктов питания и горюче-смазочных материалов производится в определенных местах с учетом градостроительных норм, согласно схеме, разработанной органами градостроительства и архитектуры, согласованной с органами окружающей среды и утвержденной органами местного самоуправления или местными государственными администрациями.

52. Временные объекты в установленном порядке должны быть подключены к электроэнергии, водопроводу, канализации. При их отсутствии размещение указанных объектов запрещается.

53. В период эксплуатации временные объекты должны иметь соответствующую вывеску, рекламную установку с освещением в ночное время, отвечающие художественным требованиям, для содержания и эксплуатации прилегающей территории. Границы участка и порядок проведения работ определяются органом архитектуры и градостроительства.

XII. Использование водоемов, рек, малых озер

и других водных поверхностей

54. На водной поверхности озер, рек и других водоемов запрещается размещение и строительство объектов, кроме пирсовых сооружений, и сооружений, связанных с пристанями для кораблей, теплоходов катеров и лодок.

55. Использование воды озер для промышленных целей запрещается. При использовании воды озер и заполнении искусственных бассейнов для купания необходимо получить специальное разрешение государственной водной инспекции, санитарно-эпидемиологической службы, а также согласование с территориальными органами градостроительства и архитектуры.