Кыдыр Аке айыл аймагынын жергиликтүү кенештин 2024-жылдын 6-августундагы №61 токтому менен бекитилди

Кыдыр Аке айыл аймагында жеке турак үй куруунун, жерди пайдалануунун жана абаттоонун ЭРЕЖЕЛЕРИ

I. Жалпы жоболор

1. Кыдыр Аке айыл аймагында жеке турак үй куруунун, жерин пайдалануунун жана абаттоонун ушул эрежелери (мындан ары - Эрежелер) Кыргыз Республикасынын Жер кодексине, Кыргыз Республикасынын "Кыргыз Республикасынын шаар курулушу жана архитектурасы жөнүндө" Мыйзамына, Кыргыз Республикасынын башка ченемдик-укуктук актыларына жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2009-жылдын 19-сентябрындагы №597 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасынын калктуу конуштарында куруунун, жерди пайдалануунун жана абаттоонун типтүү эрежелерине ылайык иштелип чыккан.

II. Эрежелердин максаттары жана милдеттери

2. Менчигинин түрүнө, иш багытына, каржылоо булагына, жер участогунун көлөмүнө, курулуштук көлөмүнө, ошондой эле инженердик-транспорттук инфраструктурага карабастан берилген жер тилкесинде объекттерди курууну жана жерди пайдаланууну шаар курулуштук жөнгө салуу, ошондой эле техникалык эксплуатациялоону регламенттештирүү ушул Эрежелердин негизги максаты болуп саналат.

3. Берилген жер тилкесинин так чектери жана функционалдык зоналары белгиленген тартипте иштелип чыккан жана бекитилген шаар курулуш документтерине ылайык аныкталат.

4. Бул калктуу конуштун аймагында курууну жана жерди пайдаланууну тартипке келтирүүнү белгилөө жана камсыздоо Эрежелердин милдеттери болуп саналат.

III. Эрежелерди колдонуу тармагы жана сактоо принциптери

5. Бул Эрежелер берилген жер тилкесинин аймагында шаар курулуштук документтерин даярдоонун негизги куралдарынын бири болуп саналат жана бардык шаар курулуштук-архитектуралык иштин субъекттери үчүн милдеттүү болот.

6. Бул Эрежелер төмөнкүдөй талаптардын бирдиктүү тартибин регламенттейт жана белгилейт:

- имараттарды жана курулмаларды, анын ичинде алардын комплекстерин эксплуатациялоо;
- жалпы пайдалануудагы аймактарды эксплуатациялоо, санитардык-экологиялык, өрткө каршы жана башка ченемдерди сактоо;
- калктуу конуштардын аймактарында куруу жана жер пайдалануу;
- аймактарды абаттоо, жашылдандыруу, жарык берүү жана санитардык тазалоо;
- инженердик коммуникацияларды техникалык жактан эксплуатациялоо;
- объекттерге жана сырткы жарнакка, автожолдогу, трассалардагы жана рекреациялык зоналардагы объекттердин көркөм жасалгасына талаптар;
- жөө жүрүүнү кошкондо, транспорттук коммуникацияларга талаптар;

- курулуштарды бузуу, убактылуу курулмаларды жайгаштыруу жана эксплуатациялоо;
- көлмөлөрдү, сууларды, майда көлдөрдү жана башка сууларды пайдалануу.

IV. Курулуштун жаңы объекттерин жайгаштыруу, турган объекттерди реконструкциялоо жана функциялык арналышын өзгөртүү

7. Жаңы объекттерди жайгаштыруу шаар курулуш жана архитектура мамлекеттик органдары тарабынан калктуу конуштардын, шаар курулуштук документтерине ылайык табыштамалардын жана тийиштүү уруксат документтеринин негизинде жүргүзүлөт. Ошондой эле өткөрүлгөн аукциондордун же конкурстардын жыйынтыктары боюнча жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан кабыл алынган жер участкаларына менчик укугун берүү жөнүндө токтомдору негиз болуп эсептелет.

8. Турган объекттерди функциялык арналышын өзгөртүү менен реконструкциялоо (кайра профилдөө) Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 6-августундагы №114 токтому менен бекитилген Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө документтерди берүүнүн тартиби жана пайдаланууга киргизилүүчү курулуп бүткөн объекттердин ылайыктуулугун баалоо жөнүндө жобонун негизинде жүргүзүлөт.

V. Жер участкаларын берүү, долбоорлоого жана курулушка уруксат берүүчү документтерди берүүнүн тартиби

9. Объекттердин курулушуна жер участкаларын берүү Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 77-статьясына жана Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнүн 2005-жылдын 6-майындагы №177 токтому менен бекитилген Жеке менчик турак үй куруу үчүн жер участокторун берүүнүн тартиби жөнүндө жобого ылайык жүргүзүлөт. Кыргыз Республикасынын Жер кодексинин 32-беренесинде каралган жер участкаларын акысыз берүү учурлары (жеке жакка турак-жай куруу үчүн бир жолу жер участогун берүү) каралган. Жер участкаларына болгон укукту жүргүзүүнү жана берүүнү камсыз кылуу үчүн Куруу жана жер пайдалануу боюнча комиссия (мындан ары - Комиссия) түзүлөт. Комиссия өз ишин Комиссия жөнүндө жобого, анын ишин регламенттеген жана башка документтерге ылайык жүргүзөт.

Комиссиянын курамы:
- жергиликтүү өз алдынча башкаруунун аткаруучу-тескөөчү жана өкүлчүлүктүү органдарынын өкүлдөрү (комиссиянын тентөрагалары);
- архитектура боюнча мамлекеттик органдын өкүлү;
- кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо боюнча жергиликтүү мамлекеттик органдын өкүлү.

Комиссиянын курамына коомчулуктун өкүлдөрү кириши мүмкүн.

10. Объекттерди долбоорлоого, курууга жана пайдаланууга кабыл алууга уруксат берүүчү тиешелүү документтерди берүүнүн тартиби Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетинин 2021-жылдын 6-августундагы №114 "Кыргыз Ресубликасында кыймылсыз мүлк объекттерин долбоорлоого, курууга жана башка өзгөртүүгө документтерди берүүнүн тартиби жана пайдаланууга киргизилүүчү курулуп бүткөн объекттердин ылайыктуулугун баалоо жөнүндө жобону бекитүү тууралуу" токтомуна ылайык жөнгө салынат.

VI. Калктуу конуштардын аймактарында куруу жана жер пайдалануу

11. Калктуу конуштардын аймактарында куруу жана жер пайдалануу Кыргыз Республикасынын шаар куруу жана жер мыйзамдарына, Кыргыз Республикасынын башка мыйзамдарына жана ченемдик-укуктук актыларына ылайык, ошондой эле конкреттүү калктуу конуштардын социалдык-экономикалык жана шаар куруу өнүгүүсүнүн, курчап турган

чөйрөнү жана жаратылыш ресурстарын коргоонун негизги багыттарын аныктаган шаар куруу жана башка документтер эске алынып, жөнгө салынат.

Калктуу конуштардын аймактарында куруунун жана жер пайдалануунун жергиликтүү эрежелери архитектура органдары тарабынан иштелип чыгып, жергиликтүү кеңештер тарабынан бекитилет.

12. Куруунун жана жер пайдалануунун жергиликтүү эрежелери Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык калктуу конуштарда курууну жана жер пайдаланууну жөнгө салуу системасын киргизет, ал төмөнкүлөргө негизделет:

- зонага бөлүү укугуна - калктуу конуштун чегинде бардык аймакты зоналарга бөлүү, анда ар бир зона үчүн кыймылсыз мүлктү пайдалануунун уруксат берилген түрлөрү жана параметрлери, кошумча шаар куруу регламенттери боюнча шаар куруу регламенттери белгиленет;

- чекке бөлүүгө - жер участкаларынын чектерин белгилөө жана жер жүгүртүүгө тартуу үчүн даярдалуучу кыймылсыз мүлк объектине айлантуу.

13. Куруу жана жер участкаларын пайдалануу боюнча чечимдер шаар куруу регламенттеринин негизинде кабыл алынат, алар зоналардын чегинде колдонулуп, ошол эле зонада жайгашкан бардык жер участкаларына, менчигинин түрүнө карабастан башка кыймылсыз мүлк объекттерине колдонулат.

VII. Инженердик коммуникацияларды жана курулмаларды техникалык эксплуатациялоо

14. Инженердик коммуникациялар жана курулмалар объекттерин: суу түтүктөрүн, суу тосмолорун, канализациялык тармактарын, канализациялык-насостук станцияларын, тазалоо курулмаларын, трансформатордук подстанцияларды, электр тармактарын, жарык берүү элементтерин, жылуулук түтүктөрүн, мештерди, телекоммуникациялык тармактар менен байланышты техникалык эксплуатациялоо техникалык ченемдерди жана Эксплуатациялоо жана башкаруу эрежелерин сактоо, системалардын үзгүлтүксүз иштешин жана коопсуздукту камсыздоону, санитардык-экологиялык талаптарды эске алуу менен тийиштүү кесиптеги адистер тарабынан жүргүзүлүүгө тийиш.

15. Инженердик коммуникацияларды жана курулмаларды техникалык эксплуатациялоо кайсы ведомствого киргенине жана менчигинин түрүнө карабастан эксплуатациялоо боюнча техникалык журнал ачуу, оңдоо-калыбына келтирүү иштеринин жүргүзүлгөндүгү жөнүндө белгилөө, тийиштүү көрсөткүчтөрдү эсепке алуу жана контролдоону киргизүү менен дайыма жүргүзүлүүгө тийиш.

16. Акт түзүү менен объекттин техникалык абалын күбөлөндүрүү боюнча иштер мезгил-мезгили менен белгиленген мөөнөттө техникалык эксплуатациялоо өкүлдөрү тарабынан жүргүзүлүүгө тийиш. Керектөөчүлөрү эки же андан көп субъекттер болгондо "чектөө бөлүмү" түзүлүүгө тийиш. Жаңы объекттерди кошууну долбоорлоодо, иштеп жаткан инженердик коммуникацияларды жана курулмаларды кеңейтүүдө техникалык эксплуатациялоо өкүлдөрү тарабынан коммуникациялардын тийиштүү түрлөрүн кошуунун техникалык шарттарын түзүү боюнча сунуштар киргизилет.

17. Техникалык эксплуатациялоо менен катар, реконструкциялоонун объекттеринин жаңы курулушу болгондо долбоордук чечимдердин ишке ашырылышын контролдоону жүргүзгөн өкүлдөр инженердик коммуникацияларды жана курулмаларды эксплуатациялоого кабыл алуу боюнча жумушчу комиссиянын иштерине катышат.

18. Техникалык эксплуатациялоо өкүлдөрү күнүмдүк ишинде инженердик коммуникациялардын жыйынтыкталган схемасын, курулмалардын жана коммуникациялардын сакталышын, ошондой эле бардык тармактар системасынын ишинин оңдугун, жыл мезгилине карабастан үзгүлтүксүз иштешин камсыздаган техникалык шарттарды жана стандарттарды жетекчиликке алат.

19. Турак жай-жарандык арналыштагы объекттер күнү-түнү ичүүчү суу, электр жана канализациялык санузел, чайынма менен, эгер объект жыл бою иштесе, жылуулук жана ысык суу менен камсыздалышы керек.

20. Коомдук тамак-аш объекттери башка объекттердин курамында же өзүнчө суу түтүктөрү, ысык суу, канализация жана башка инженердик жабдуулардын түрлөрү менен камсыздалууга тийиш. Идиш-аяктарды жуугуч, ашкана жабдуулары, коомдук чайынмалар, даараткананалар долбоорго жана курулуштук ченемдерге жана тартиптерге дал келиши керек.

21. Коммуникациянын жер алдындагы бөлүктөрүн оңдоо иштерин жүргүзүүдө аймак тосулушу керек, оңдоо иштери бүткөндөн кийин мурдагы калыбына келтирилүүгө тийиш.

22. Суу түтүктөрү, канализациялык жана электр тармактары, суу тосмолору, канализациялык-насостук станциялар, тазалоо курулмалары жана трансформатордук подстанциялар бузулган учурда эс алуу объекттерин андан ары эксплуатациялоого тыюу салынат.

VIII. Аймакты абаттоо, жашылдандыруу, жарык берүү, санитардык тазалоо

23. Турак жай-жарандык жана башка арналыштагы бардык объекттердин аймактары белгиленген тартипте архитектура органдары тарабынан иштелип чыккан жана макулдашылган долбоорго ылайык абатталууга, жашылдандырууга жана жарык берилүүгө тийиш.

24. Эс алуу объекттеринин аймактарын абаттоо, жашылдандыруу, жасалгалоо, жарык берүү азыркы талаптарга, анын ичинде архитектуралык-көркөм, ландшафтык жана жарык берүү чечимдерге ылайык келиши керек. Жашыл өсүмдүктөрдү уу химикаттары менен дарылап, химиялык жер семирткичтерди пайдаланууда ошол жерде жашаган жана иштеген адамдарга терс таасири тиер, тийбестигин эске алуу зарыл. Аймактарды жашылдандырууда ийне жалбырактуу, жалбырактуу дарактарды, ошондой эле сейил бак багытында колдонулган мөмө-жемиш дарактарын жана сапаттуу сорттогу бадалдарды пайдалануу керек. Дарактар жана бадалдар жок бош аймактарда сейил бактарда өстүрүлүүчү жашыл өсүмдүктөр, гүлдөр отургузулушу керек, тосмолор вертикалдуу жашылдандыруу менен жасалгалануугa тийиш.

25. Объекттердин аймагынан өткөн автожолдорго, анын ичинде аларга келген жолдорго эреже катары жээгине таш коюлган асфальтбетон төшөлүп, кабелдери жерге көмүлгөн жарык берген столбалар коюлуп, жер үстүндөгү сууларды буруп кетүү уюштурулуп, айланасына бак-дарактар отургузулуп, көк чөп өстүрүлүүгө тийиш.

26. Тротуар, аллея, сквер жана сейил бактардын жолдору макулдашылган долбоорго ылайык эреже катары торшерлер жана башка шам чырак түрлөрү менен жарык берилип, бак-дарактар, бадалдар отургузулуп жашылдандырылып подъездик жолдордон өзүнчө курулууга тийиш. Аны менен катар атайын суу түтүк тармактары менен сугаруу системасы каралууга тийиш. Аймактар отургучтар, адамдардын эс алуусу үчүн чакан аянтчалар менен жабдылып, аларда таштанды челектер, суу ичүүчү фонтандар орнотулууга жана башка чакан архитектура элементтери болууга тийиш.

27. Бардык объекттердин бардык аймактарына жарык берүү да макулдашылган долбоорго ылайык аткарылат, мында аймакка сыртка жарык берүү объекттин түнкү жарык берүү жасалгасына жооп берген сапаттуу жогорку деңгээлде болушу керек. Бул талапты чечүү үчүн шам чырактын ар түрлөрү колдонулууга тийиш: прожекторлор, ландшафтык-дендрологиялык өзгөчөлүгүнө жараша жарык берүү элементтери. Шам чырактарда бир нече иш регламентинде жарык берүүнү камсыз кылуучу атайын башкаруу пульту болууга тийиш.

28. Объекттердин аймактарындагы сырткы жарнактын бардык элементтерине, көрсөткүчтөргө, маалыматтык таблого, пиктограммаларга түнкүсүн жасалма жарык берилип, автоматтык тартипте иштеши керек.

29. Объекттердин ээлери жана кызматкерлери аймактарга, келүүчү жолдорго жана башка объекттерге жарык берүү, анын ичинде "нөөмөттүк" жарык берүү боюнча үзгүлтүксүз иштерди камсыздоого тийиш.

30. Объекттерди күзөттүк сигнализация, видео байкоо жана башка азыркы жабдууларды колдонуу менен кайтаруу тургундардын жана шаардыктардын жеке турмушуна кийлигишпестен белгиленген тартипте макулдашылган долбоор боюнча чечилет.

31. Аймагы кайтарылган объекттерде, эреже катары, аймакка кирип бараткanda күзөт посту (эки же андан ашуун менчик ээси болсо жалпы) болуш керек, ал долбоорго, архитектуралык-көркөм талаптарга дал келүүгө тийиш. Күзөт постто маалыматтык табло, сурап-билүү маалыматтары, тийиштүү байланыш жабдуулары, автоматташтырылган өткөрүү системасы, канализациялык даараткана жана башкарылган дарбаза болушу керек.

32. Эрежелердин бул бөлүмүнүн талаптары жаңы долбоорлонгон жана курулуп жаткан объекттерге гана эмес, пайдаланылып жаткан объекттерге дагы, ошондой эле турак жай, жалпы пайдалануудагы коомдук, соода-маданий, спорттук объекттерге дагы тиешелүү болот жана менчигинин түрүнө карабастан бардык субъекттер бул талаптарды аткарууга тийиш.

33. Калктуу конуштардын жана шаарлардын бардык эс алуу объекттеринде аймактарды санитардык тазалоо күнүгө жүргүзүлөт. Акыр-чикирлерди турмуш-тиричиликтеринин катуу калдыктарын иштеткен жерге чыгаруу санитардык тазалоо жана жыйнаштыруунун башкы элементтеринин бири болуп саналат.

34. Тазалоо боюнча контролдук жүргүзүүгө санитардык-эпидемиологиялык көзөмөл органдары, айлана-чөйрөнү коргоо органдары, ошондой эле жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары, райондук мамлекеттик администрациялар жоопкерчиликтүү болуп бекитилиши керек, алардын талаптарын шаар курулуштун бардык субъекттери аткарууга милдеттүү.

35. Объекттердин аймагында турмуш-тиричиликтик катуу калдыктар үчүн контейнерлер коюлган атайын аянтчалар, коомдук тамак-аш пунктунун жанында тамак-аш калдыктары үчүн, турмуш-тиричилик калдыктары үчүн өзүнчө жабдылган контейнерлер болушу керек. Атайын санитардык тазалоо, акыр-чикирлерди жабдылган унаалар менен жыйноо жана иштетүү жерлерине күнүгө ташып чыгаруу жүргүзүлүүгө тийиш.

36. Объекттердин бардык аймактарында акыр-чикир урналарынан турмуш-тиричилик калдыктары бир күндө эки жолу алынууга тийиш.

37. Жөө жүрүү жолдору, аллеялар, скверлер күнүгө жыйналып, алардагы коюлган жабдуулар сууланган механикалык жана кол менен тазалоодон өткөрүлүүгө тийиш.

38. Жашылдандырылган аймактарды жыйноо зарылдыгына жараша жүргүзүлөт жана агротехникалык талаптарга ылайык жашыл өсүмдүктөрдү санитардык кыюу жана ландшафттык-дендрологиялык иштер жүргүзүлөт.

IX. Транспорттук коммуникацияларга, анын ичинде жөө жүрүү кыймылына коюлган талаптар

39. Эл аралык, республикалык жана жергиликтүү маанидеги автомагистралдар жана жолдор ведомствого караштуулугуна жараша техникалык ченемдерге ылайык күтүлүүгө жана эксплуатацияланууга, унаалар токтогон, автомашиналар коюлган жүргүнчүлөр эс алуучу жерлер тийиштүү жол белгилери жана мерчемдери менен жабдылууга тийиш.

40. Жөөлөр үчүн жолдор, тротуарлар көчөлөрдүн долбоордук профилине ылайык автомобилдик жол кирген бөлүгү менен бирдикте Кыргыз Республикасынын бардык калктуу конуштарында, шаарларында болушу керек. Алардын унаа өтүүчү бөлүгү кечки жана түнкү мезгилдерде жарык болууга тийиш. Аларды күтүү жана эксплуатациялоо ведомствого караштуулугу боюнча оңдоо-калыбына келтирүү иштерин өз убагында аткаруу менен жүргүзүлөт.

41. Жөөлөр үчүн тротуарлар акыр-чикирден механикалык тазалоо мүмкүнчүлүгү менен жер үстүндөгү сууларды буруп кетүү уюштурулгандай жабдылууга тийиш.

42. Көрсөтүлгөн иштердин аткарылышын контролдоо санитардык-эпидемиологиялык кызматы, айлана-чөйрөнү коргоо органдары, коммуналдык чарба, калктуу конуштун жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан ишке ашырылууга тийиш.

X. Аймактагы объекттердин жана автомагистралдардагы көркөм жасалгалоого коюлган шаар курулуштук талаптар

43. Бардык объекттер үчүн шаар курулуштук-архитектуралык талаптар райондун башкы архитектору тарабынан коюлат.

44. Объекттерди эксплуатациялоо мезгилинде шаар курулуш жана архитектура органдары тарабынан так сунуштары бар кошумча талаптар кат жүзүндө коюлушу мүмкүн.

45. Сырткы жарнактын архитектуралык-көркөм элементтерин орнотууга уруксат берүү "Кыргыз Республикасындагы жарнама жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамын сактоо менен шаар курулуш жана архитектуранын аймактык органдарынын макулдугу боюнча чечилет.

46. Автомагистралдардын жана жолдордун боюна сырткы жарнакты орнотуу боюнча чечим Мамлекеттик автожол инспекциясынын, автожолдордун өндүрүштүк-линиялык башкармаларынын, башка техникалык кызматтардын макулдугу боюнча кабыл алынат.

47. Эс алуу объекттерине алардын кайда жайгашкан жерине карабастан жогорку архитекуралык-шааркурулуштук талаптар коюлат. Муну менен катар эле архитектуралык-көркөм маанидеги бардык объекттер толук бүткөн архитектуралык ансамблге, бирдиктүү көркөм табитте түзүлгөн архитектуралык-ландшафтык аймакка ээ болушу керек.

48. Эс алуу объекттеринин аймагында автомобиль жолдорунун, анын ичинде республикалык автомагистралдардын боюнда өз билип боз үйлөрдү, чатырларды, соода күркөлөрүн, тамак-аш азыктарын саткан павильондорду, күйүүчү май материалдарын саткан контейнерлерди коюуга тыюу салынат.

XI. Турган курулуштарды бузуу, убактылуу объекттерди жайгаштыруу жана аларды эксплуатациялоо тартиби

49. Турган имараттарды жана курулмаларды бузуу райондук архитектура белгилеген тартипте жүргүзүлөт.

50. Убактылуу курулмалар - боз үйлөр, күркөлөр жана павильондор жана башка тамак-аш азыктары менен күйүүчү май материалдарын саткан убактылуу курулмалар шааркурулуш жана архитектура органдары иштеп чыгып, айлана-чөйрөнү коргоо органдары менен макулдашылган, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары же райондук мамлекеттик администрациялар бекиткен схемага ылайык шаар курулуш ченемдерин эске алуу менен белгилүү бир жерлерге жайгаштырылат.

51. Убактылуу объекттер белгиленген тартипте электр энергиясына, суу түтүгүнө, канализацияга кошулушу керек. Алар жок болгон учурда көрсөтүлгөн объекттерди жайгаштырууга тыюу салынат.

52. Эксплуатацияланган мезгилде убактылуу объекттердин чектеш аймактарды кармоо жана эксплуатациялоо үчүн көркөм талаптарга жооп берген, түнкүсүн жарык берилген көрнөк-жарнактары болушу керек. Участканын чеги жана иштерди жүргүзүү тартиби архитектура жана шаар курулуш органдары тарабынан аныкталат.

XII. Көлмөлөрдү, сууларды, майда көлдөрдү жана башка сууларды пайдалануу

53. Көлдөрдүн, суулардын жана башка көлмөлөрдүн сууларына объекттерди жайгаштырууга жана курууга тыюу салынат.

54. Көл сууларын өнөр жай максатында пайдаланууга тыюу салынат. Сууга түшүү үчүн көлдүн суусун пайдаланууда жана жасалма бассейндерди толтурууда мамлекеттик суу инспекциясынан, санитардык-эпидемиологиялык кызматтан атайын уруксат алуу, ошондой эле шаар курулуш жана архитектура аймактык органдары менен макулдашуу зарыл.