РЕКОМЕНДАЦИИ

по планированию, организации проектирования и строительства жилых комплексов

ЦНИИЭП жилища

gost.e-ecolog.ru

Государственный комитет по гражданскому строительству
и архитектуре при Госстрое СССР

Центральный ордена Трудового Красного Знамени
научно-исследовательский и проектный институт типового
и экспериментального проектирования жилища
(ЦНИИЭП жилища)

РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВАНИЮ, ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Утверждены
председателем Научно-
технического совета,
директором института
Б.Р.Рубаненко
(протокол № 46 от 25/ХП-81г.)

Москва - 1983

Настоящие Рекомендации подготовлены в соответствии с программой работ по проблеме 0.55.04, задание 01.С1 плана ОНИР Госгражданстроя на 1981–1985 гг., предусматривающей совершенствование основ планирования, организацию проектирования и строительства жилых комплексов.

Рекомендации разработаны в ЦНИИЭП жилища под общим руководством действительного члена АХ СССР, докт. архит. Б.Р.Рубаненко канд. архит. В.В. Кутузовым, канд.техн.наук Л.М.Блинковой, канд. эконом. наук Д.Г.Тонским, инженерами Д.Б. Ломоносовым и Р.Е.Патеевым.

В подготовке материалов приняли участие:

от ЦНИИП градостроительства – канд. архит. Н.М.Трубникова,

от ЦНИИЭП учебных зданий – канд. техн. наук З.И.Эстров.

© ЦНИИЭП жилища, 1983.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Рекомендации предназначены для использования при планировании, проектировании, строительстве и сдаче в эксплуатацию экспериментальных жилых комплексов, возводимых в различных климатических районах Советского Союза в рамках решения важнейшей народнохозяйственной проблемы 0.55.04 (задание 01).

1.2. Рекомендации направлены на повышение эффективности и качества жилищно-гражданского строительства на уровне его конечного народнохозяйственного результата, повышение архитектурных качеств жилой застройки, улучшение обслуживания населения, более рациональное использование территории, материальных и трудовых ресурсов.

Рекомендации разработаны с учетом Положения о градостроительном комплексе (разработано ЦНИИП градостроительства совместно с ЦНИИЭП жилища), который рассматривается здесь как сдаточная очередь жилого комплекса, а также Основных положений на проектирование экспериментальных жилых комплексов в различных климатических районах Советского Союза, подготовленных ЦНИИЭП жилища в качестве основы для составления программ-заданий на проектирование экспериментальных жилых комплексов.

Постепенный переход к застройке жилыми комплексами может быть осуществлен в тех городах, где уже созданы необходимые для этого организационные и производственно-технические предпосылки: служба единого заказчика, квалифицированные кадры проектировщиков и строителей, а также накоплен положительный опыт применения вышеуказанного Положения.

1.3. Жилой комплекс - это архитектурно-строительный объект, в котором жилые дома, общественные здания обслуживания и благоустроенная территория функционируют как целостный элемент социальной, пространственной и эстетической организации застройки, гармонично сочетающий условия для семейного и общественного быта жителей. Жилой комплекс размещается на не пересекаемой транспортом, ограниченной магистралями, улицами и естественными планировочными преградами территории, размер которой, интенсивность и характер использования определяются социально-экономической необходимостью и принятой планировочной организацией селитебной территории.

Принятое определение архитектурно-строительного объекта для жилого комплекса обусловливает необходимость рассмотрения его как неизменного целого на всех этапах планирования, проектирования, строительства и при сдаче в эксплуатацию. Это положение является основополагающим в Рекомендациях.

1.4. Процесс формирования жилого комплекса можно разделить на четыре последовательных этапа:

- предпроектный этап,
- проектирование,
- строительство,
- приемка и ввод в эксплуатацию.

В ходе непрерывного процесса планирования жилого комплекса, на каждом этапе его формирования решаются определенные задачи, т.е. каждому этапу формирования комплекса соответствует определенный этап планирования.

2. Предпроектный этап

2.1. На первом этапе формирования жилых комплексов в городе единый заказчик, в лице исполкома городского совета народных депутатов или предприятия, обязан выполнить следующее:

- своевременно выявить предполагаемые государственные капитальные вложения на предстоящую пятилетку по всем направлениям и источникам финансирования жилищно-гражданского строительства с целью их централизации в дальнейшем в руках исполкомов городских советов или предприятий, осуществляющих функции единого заказчика;
- заблаговременно организовать выполнение необходимых планировочных работ, в том числе по разработке или корректировке необходимых проектов детальной планировки (ПДП), связанных с размещением объектов жилищно-коммунального и культурно-бытового строительства на первую очередь реализации генерального плана развития города; установить местоположение будущих жилых комплексов;
- определить генерального проектировщика и генерального подрядчика по каждому жилому комплексу;
- разработать и утвердить задания на проектирование жилых комплексов, которые должны содержать данные об объемах строительства, а также укрупненные расчеты объемов капитальных вложений для его осуществления - основы для определения лимитов капитальных вложений и строительно-монтажных работ и последующего их включения в пятилетний план;
- утвердить в составе пятилетнего плана лимиты капитальных

вложений и строительно-монтажные работы на каждый жилой комплекс отдельной строкой, а также установить плановые сроки их возведения;

– определить источники финансирования, долевое участие министерств и ведомств в финансировании планируемых жилых комплексов;

– предусмотреть в пятилетнем плане проектно-изыскательских работ необходимые задания, средства и лимиты для проектирования жилых комплексов.

2.2. Для формирования сводного пятилетнего плана, своевременного выявления и объединения государственных капитальных вложений в руках исполкомов городских (областных) Советов министерства и ведомства должны обеспечить представление в городские плановые комиссии подведомственными производственными объединениями и предприятиями, находящимися в городе, сначала основных показателей, а затем и утвержденных планов на жилищное, коммунальное, культурно-бытовое строительство и строительство объектов просвещения, здравоохранения и торговли.

2.3. При разработке или корректировке проектов детальной планировки необходимо обратить особое внимание на реальность и обоснованность тех решений, которые оказывают основное влияние на объемы капитальных вложений:

– общая площадь жилищного фонда и этажность жилых зданий (интенсивность использования территории);

– состав, функциональная емкость и расположение учреждений обслуживания;

– расчетное население жилого комплекса и расчетное население на каждый объект обслуживания.

В состав жилого комплекса должны быть включены лишь те здания и сооружения, строительство которых может быть осуществлено в планируемый срок, т.е. они будут ресурсообеспечены.

2.4. Задание на проектирование необходимо выдать генеральному проектировщику вместе с проектом детальной планировки соответствующих территорий. В задании на проектирование должны быть уточнены границы территории, интенсивность ее использования (этажность жилых зданий), общая площадь жилищного фонда, состав учреждений обслуживания и их вместимость, условия присоединения к городским инженерным сетям, необходимые внеплощадочные коммунальные работы. Задание должно содержать, кроме того, данные об объемах строительства жилого комплекса, а также укрупненный расчет объемов капитальных вложений на его осуществление. На основе этих данных уточняются лимиты капитальных вложений и строительно-монтажных работ на строительство жилого комплекса,

который должен быть показан в пятилетнем плане отдельной строкой.

2.5. Задания на проектирование жилых комплексов должны быть разработаны единым заказчиком с привлечением генерального проектировщика одновременно с формированием пятилетнего плана капитального строительства и увязаны с ним по ресурсам и срокам проектирования и возведения жилых комплексов. Задания на проектирование утверждаются исполкомами городских (областных) Советов народных депутатов или согласовываются ими в случае, когда функции единого заказчика выполняют предприятия (объединения) министерств и ведомств.

Если в составе жилого комплекса предусмотрено строительство зданий или сооружений с предполагаемой стоимостью строительства, превышающей установленный лимит, предназначенный для утверждения исполкомами городских Советов, то задание на проектирование следует согласовать в Совете Министров республик и оформить поручение исполкому городского Совета на утверждение проектно-сметной документации независимо от строимости отдельных зданий и сооружений.

2.6. При определении в задании на проектирование объемов, источников и направлений финансирования объектов обслуживания, размещенных в общественных центрах, следует иметь в виду, что часть таких объектов может финансироваться за счет жилищного строительства (6 %) и что такие объекты могут обслуживать население не только жилого комплекса.

2.7. При определении объемов капитальных вложений в задании на проектирование необходимо к полной стоимости жилищного строительства, определенной в соответствии с "Методическими указаниями к разработке государственных планов экономического и социального развития СССР" (М., Экономика, 1980), добавить за счет капиталовложений на народное образование необходимые затраты на строительство общеобразовательных школ и детских учреждений (ориентировочно в пределах 9-13% от капитальных вложений на жилищное строительство).

В случае размещения в жилом комплексе поликлиник для детей и взрослых и учреждений общественных центров необходимо предусмотреть дополнительные капитальные вложения:

- на поликлиники для детей и взрослых, а также раздаточные пункты молочных кухонь - за счет капитальных вложений на объекты здравоохранения, что составляет до 2% от капиталовложений на жилищное строительство;

- на объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, культуры и спорта - за счет соответствующих отрас-

лей в объемах, необходимых для их возведения в установленные сроки.

3. Проектирование

3.1. Основой для обеспечения строительства жилых комплексов проектно-сметной документацией должны стать пятилетние планы проектно-изыскательских работ, увязанные со сводными планами капитального строительства в городе.

При составлении проектов этих планов следует учитывать необходимость заблаговременной разработки проектно-сметной документации на развитие и реконструкцию улично-дорожной сети, строительство головных сооружений и прокладку магистральных сетей коммунального хозяйства, а также на инженерную подготовку и инженерное оборудование территории жилых комплексов.

3.2. Проектно-сметная документация на жилой комплекс или на его первую сдаточную очередь должна разрабатываться, как правило, в две стадии:

- проект с ведомостью сдаточных очередей (градостроительных комплексов) и сводным сметным расчетом;
- рабочая документация со сметами и ведомостями товарной строительной продукции.

На стадии "проект" выполняются следующие работы:

- определяются общая архитектурно-планировочная организация и генеральный план застройки всего жилого комплекса, его стоимость с разбивкой на сдаточные очереди (градостроительные комплексы);
- определяются общие объема строительно-монтажных работ и сметная стоимость по первой сдаточной очереди жилого комплекса, их соответствие утвержденным лимитам капитальных вложений и строительно-монтажных работ;
- разрабатываются остальные проектно-сметные материалы, предусмотренные для этой стадии проектирования действующей "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации СН-202-81".

На стадии "рабочая документация" в установленные сроки разрабатывается полный комплект рабочих чертежей со сметами и ведомостями товарной строительной продукции.

3.3. Проектно-сметная документация на вторую и последующие очереди строительства жилого комплекса должна быть разработана в одну стадию - рабочий проект. Наряду с разработкой проектно-сметных материалов, предусмотренных Инструкцией СН-202-81 , на этой стадии необходимо корректировать и уточнить генеральный план застройки.

3.4. В связи с тем, что для выполнения строительно-монтажных работ по первой сдаточной очереди жилого комплекса может возникнуть необходимость проведения внеплощадочных работ на территории других сдаточных очередей (дороги, проезды, инженерные коммуникации), в проекте первой очереди жилого комплекса следует предусмотреть такие работы, а рабочую документацию на них необходимо передать генеральному подрядчику заблаговременно, в согласованные с ним сроки.

3.5. В процессе разработки проектно-сметной документации на жилой комплекс единый заказчик, при участии генерального проектировщика, должен провести дальнейшую конкретизацию и детализацию плановых заданий по жилому комплексу:

- проверить взаимоувязку плановых лимитов капитальных вложений и строительно-монтажных работ как между собой, так и с проектными объемами строительно-монтажных работ и сметным расчетом стоимости жилого комплекса;
- уточнить поэлементную структуру капитальных вложений с указанием источников и направлений финансирования, а также долевое участие в нем министерств и ведомств по всем элементам;
- выделить в годовых планах капитального строительства, ведущегося подрядным способом, для каждого жилого комплекса единые титулы на первую и последующие очереди строительства;
- увязать годовые планы проектно-изыскательских работ с графиком строительно-монтажных работ;
- одновременно с утверждением проектно-сметной документации определить порядок передачи жилого комплекса дольщикам в эксплуатацию.

3.6. Как правило, сметная стоимость жилого комплекса и проектные объемы строительно-монтажных работ не должны превышать плановые лимиты. В случае необходимости корректировки лимитов в сторону увеличения следует согласовать это увеличение в установленном порядке со всеми министерствами и ведомствами, принимающими долевое участие в финансировании.

3.7. При уточнении структуры капитальных вложений по источникам и направлениям финансирования должны быть выделены капиталовложения на основные объекты и работы, обязательные для каждого жилого комплекса: строительство жилых зданий, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, благоустройство и оборудование территории, и дополнительные объекты, которые могут входить в состав жилого комплекса, но могут и не входить: объекты обслуживания в общественных центрах, поликлиники и т.п.

Капитальные вложения и строительно-монтажные работы на основные объекты планируются в соответствии с численностью и

составом населения жилого комплекса. Капитальные вложения и строительно-монтажные работы по дополнительным объектам могут быть связаны с проектируемой численностью населения не только данного жилого комплекса, но и планироваться на несколько жилых комплексов, в соответствии с общегородской или районной схемой размещения учреждений обслуживания.

3.8. К капитальным вложениям на строительство основных объектов жилых комплексов необходимо отнести следующие затраты:

а) По разделу "Жилищное строительство":

- на освоение и инженерную подготовку территории в пределах жилого комплекса;

- на инженерное оборудование территории в пределах жилого комплекса, включая сети и инженерные сооружения;

- на благоустройство и озеленение жилой территории, включая игровые и спортивные площадки и малые архитектурные формы;

- на строительство встроенных, встроенно-пристроенных и отдельно стоящих помещений (помещения эксплуатационных служб, клубные помещения и другие), связанных с обслуживанием населения комплекса и эксплуатацией жилищного фонда (в счет 5% общего лимита государственных капитальных вложений на жилищное строительство).

б) По разделу "Народное образование":

- на строительство детских дошкольных учреждений;

- на благоустройство и озеленение участков детских дошкольных учреждений;

- на строительство общеобразовательных школ;

- на благоустройство и озеленение школьных участков.

в) По разделу "Здравоохранение":

- на строительство раздаточных пунктов молочных кухонь.

3.9. К капитальным вложениям на строительство дополнительных объектов жилых комплексов должны быть отнесены следующие затраты:

а) По разделу "Жилищное строительство":

- на строительство и оборудование помещений , встроенных в первые этажи жилых домов, а также встроенно-пристроенных и отдельно стоящих зданий предприятий розничной торговли и общественного питания, включая универсамы и торговые центры, книжные магазины, магазины "Союзпечати", аптеки, библиотеки, сберкассы (в счет 5% общего лимита государственных капитальных вложений, направленных на жилищное строительство);

- на строительство встроенных и отдельно стоящих зданий предприятий бытового обслуживания населения: приемных пунктов

прачечных, домовых встроенных прачечных, парикмахерских, мастерских по ремонту обуви и одежды, ателье по пошиву одежды и обуви, пунктов проката предметов бытового назначения, а также других предприятий бытового обслуживания (в счет 0,4% лимита капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство);

- на строительство встроенных помещений почтово-телеграфных отделений связи (в размере 0,2%), а также зданий АТС (в счет 0,4% лимита капитальных вложений на жилищное строительство).

б) По разделу "Торговля и общественное питание":

- на строительство универсамов, универмагов и ресторанов, а также специализированных магазинов, если они входят в состав местных общественных центров (в счет целевых капиталовложений).

в) По разделу "Бытовое обслуживание":

- на строительство помещений и зданий для предприятий бытового обслуживания (сверх 0,4% от общего лимита государственных капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство).

г) По разделу "Здравоохранение":

- на строительство поликлиник для взрослых и детей (в размере 2% лимита капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство).

3.10. Финансирование министерствами и ведомствами основных капиталовложений осуществляется пропорционально долям выделяемого им фонда в жилом комплексе. Долевое участие в финансировании дополнительных капитальных вложений министерствами и ведомствами должно быть указано в постановлении городского совета народных депутатов об утверждении проектно-сметной документации и оформлено актом согласования.

4. Строительство

4.1. Основой для непрерывного планирования жилых комплексов должен служить сводный пятилетний план капитального строительства, подлежащего осуществлению в городе подрядным способом. Каждый жилой комплекс должен значиться в перечне строящихся объектов как отдельная стройка со своими титульными списками, причем на каждую очередь строительства (градостроительный комплекс) должен выделяться единый титул.

Годовые задания (на планируемый и следующий год), предусмотренные пятилетним планом, должны соответствовать утвержденной сметной стоимости работ, входящих в титулы каждого жилого комплекса.

4.2. Для организации в городах непрерывного процесса строительства жилых комплексов необходимо:

– утвердить генерального подрядчика по строительству жилых комплексов и возложить на него ответственность за строительно-монтажные работы, поставку строительных конструкций и деталей, а также за сдачу в эксплуатацию готового объекта;

– обеспечить своевременное участие в строительстве специализированных строительно-монтажных организаций, ведущих строительство жилых домов, общественных зданий и осуществляющих благоустройство и оборудование территории жилых комплексов;

– координировать работу предприятий строительной индустрии, специализирующихся на выпуске конструкций и деталей для строительства жилых домов и общественных зданий, а также для благоустройства территорий.

4.3. Функции генерального подрядчика по строительству жилых комплексов могут быть возложены на строительно-монтажные тресты, домостроительные комбинаты, отдельные строительно-монтажные управления или приравненные к ним организации, выполняющие в данном городе основные объемы работ по строительству жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства.

4.4. Строительство и сдача в эксплуатацию жилых комплексов как единых объектов обязывает генерального подрядчика комплексно осуществлять строительно-монтажные работы и индустриализа - цию строительства жилых зданий, учреждений и предприятий обслуживания, а также инженерного оборудования и благоустройства территории.

4.5. Работы по нулевому циклу и инженерному оборудованию территории являются первоочередными и должны выполняться в необходимых объемах до начала строительства основных жилых и общественных зданий.

4.6. Поточное строительство жилых комплексов подрядным способом в масштабе города следует организовывать на основе комплексного укрупненного сетевого графика (КУСГ), который разрабатывается на основе пятилетнего плана размещения строительства в соответствии с установленными планами товарной строительной продукции, лимитами капитальных вложений и строительно-монтажных работ, а также нормативными сроками проектирования и строительства жилых комплексов.

КУСГ составляется на основе сводных проектов организации строительства по отдельным жилым комплексам и сдаточным очередям.

4.7. В связи с повышением роли финансово-кредитных рыча-

гов в интенсификации производства и повышении качества конечной продукции, укреплением хозрасчета и усилением режима экономии целесообразно увязывать при строительстве жилых комплексов образование прибыли и поощрительных фондов подрядчика и заказчика со сдачей товарной строительной продукции и введением дополнительного премирования за сдачу жилого комплекса в целом.

4.8. Товарную строительную продукцию при строительстве жилых комплексов следует определять с учетом нескольких уровней готовности к потреблению и оказанию услуг.

Полная готовность как высший уровень товарной строительной продукции – жилой комплекс в целом. После сдачи в эксплуатацию комплекса в целом в установленный срок производится полный расчет с генеральным подрядчиком и выплата ему премий в полном объеме.

Промежуточная готовность, или средний уровень товарной строительной продукции, – сдаточная очередь (градостроительный комплекс).

Если строительство укладывается в два года, подрядчик может использовать льготное кредитование на весь срок строительства сдаточной очереди. Готовность к потреблению и оказанию услуг, или товарность сдаточной очереди, является относительной и обеспечивается временными мерами до сдачи жилого комплекса в целом. Расчет за сдаточную очередь производится в пределах сметной стоимости с выплатой премий в объеме до 2,2%.

4.9. Условная готовность, или низший уровень товарной строительной продукции, – отдельное жилое здание. Этот уровень следует рассматривать как возможный, но нежелательный.

Сдача отдельного объекта должна быть оговорена следующими условиями:

– к зданию обеспечен благоустроенный подход и подъезд средств транспорта;

– оно обеспечено всеми предусмотренными проектом видами инженерного оборудования;

– прилегающая к зданию территория выделена и благоустроена;

– обеспечен доступ к учреждениям обслуживания, расположенным на прилегающей территории;

– составлена специальная смета на сдаваемый объект согласованная с подрядчиком. За сдачу отдельного дома подрядчик получает только стоимость здания, определенную специальной сметой. Премии могут быть выплачены после завершения и приемки сдаточной очереди.

5. Приемка и ввод в эксплуатацию

5.1. К моменту завершения строительства последней сдаточной очереди и сдачи жилого комплекса в целом единый заказчик подготавливает паспорт жилого комплекса, имеющий в составе откорректированный генеральный план (М 1:2000) и технико-экономические показатели, включающие:

- баланс территории жилого комплекса;
- жилищный фонд – общая площадь, средняя площадь квартиры, распределение жилищного фонда по этажности зданий;
- плотность жилищного фонда брутто и нетто;
- расчетная численность населения жилого комплекса;
- емкость учреждений обслуживания – общая по видам обслуживания и раздельно по каждому зданию и сооружению;
- уровень инженерного оборудования, благоустройства и озеленения (протяженность сетей, площадь проезжей части, площадь озеленения);
- стоимость общая и по основным составляющим: жилые здания, детские дошкольные учреждения, школы, общественные центры культурно-бытового обслуживания (по каждому составляющему дается общая стоимость, а также отдельно стоимость зданий и инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории, на которой размещены эти здания).

Паспорта должны быть направлены в исполкомы городских Советов и госстрои союзных республик для передачи службам эксплуатации, а также для формирования банка данных и последующего их использования в качестве информационного материала.

5.2. Премия за ввод в действие законченных объектов жилищного строительства устанавливается на основании Положения, утвержденного Госкомтрудом СССР, Госстроем СССР и ВЦСПС 11.9. 79 г., в размере 2,7% от стоимости. При этом должен быть предусмотрен следующий порядок выплаты премий: за сдачу в срок отдельных очередей (градостроительных комплексов) выплачивать 2,2% от их стоимости, за сдачу в срок жилого комплекса в целом 0,5% от стоимости всего жилого комплекса, включая стоимость тех очередей, которые были сданы с опозданием и по которым не выплачивались премии в размере 2,2%.

5.3. Стройка может быть закрыта только после сдачи в эксплуатацию жилого комплекса в целом и только в случае полного завершения всех предусмотренных проектом работ. Сдача в эксплуатацию последней очереди жилого комплекса не является основанием для закрытия стройки.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. Общие положения 3

2. Предпроектный этап 4

3. Проектирование 7

4. Строительство 10

5. Приемка и ввод в эксплуатацию 13

Редактор И.З.Балковская
Технический редактор И.А.Купряшкина

Л. 114262 Подписано к печати 17/X1-1983г. Формат 70x90/16
Офс. 80 гр. Школьный п/ж Усл.п.л. 1 Уч.-изд.л. 1
Изд.зак. № 53 Тип.зак. № 540 Тираж 1000 экз. Цена 10 коп.

Ротапринт ОМПР и ВП ЦНИИЭП жилища
127434, Москва, Дмитровское шоссе, дом 9, корп. "Б"
т. 216-41-20

gost.e-ecolog.ru