Система нормативных документов в строительстве

СВОД ПРАВИЛ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

# РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ, УТВЕРЖДЕНИЕ, СОСТАВ ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗАСТРОЙКУ ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# СП 11-111-99

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

Москва
2000

gost.e-ecolog.ru

## ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАН ЦНИИЭПгражданстроем

2 ВНЕСЕН Управлением градостроительства, инфраструктуры и территориального развития Госстроя России

3 РАССМОТРЕН И ОДОБРЕН совместным заседанием секций «Градостроительство» и «Архитектура» НТС Госстроя России и Экспертного совета Главгосэкспертизы России (протокол № 01-НС-13/8 от 17 августа 1999 г.)

4 Принят Госстроем России (постановление от 30.12.99 № 94)

5 ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ ЦНИИЭПгражданстроем (приказ от 24 ноября 1999 г., № 80 Т)

6 ВВОДИТСЯ ВПЕРВЫЕ

**Настоящий нормативный документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госстроя России**

**ISBN 5-88111-222-3**

© Госстрой России, ЦНИИЭПгражданстрой, ГУП ЦПП, 2000

СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения ..... 1

2 Нормативные ссылки ..... 1

3 Градостроительная документация для территорий малоэтажного жилищного строительства ..... 1

3.1 Общие положения ..... 1

3.2 Градостроительная подготовка территорий малоэтажного жилищного строительства ..... 2

3.3 Состав градостроительной документации ..... 2

3.4 Согласование и утверждение градостроительной документации ..... 3

4 Проектная документация для застройки территорий малоэтажного (в том числе индивидуального) жилищного строительства ..... 3

Приложение 1 Примерный перечень материалов для оформления землеустроительного дела по выбору земельного участка ..... 5

Приложение 2 Перечень документации, необходимой для получения разрешения на строительство объекта индивидуальной застройки ..... 6

Приложение 3 Разрешение на строительство частного жилого дома ..... 7

Приложение 4 Архитектурно-планировочное задание на проектирование частного жилого дома ..... 9

Приложение 5 Договор-заказ на выполнение проектной документации ..... 12

Приложение 6 Задание на проектирование частного жилого дома и хозяйственных построек ..... 14

Приложение 7 Паспорт проекта частного жилого дома ..... 15

Приложение 8 Примерный состав проекта на строительство частного жилого дома ..... 17

Приложение 9 Договор на строительство частного жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке ..... 18

Приложение 10 Акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивке строений ..... 20

Приложение 11 Акт приемки в эксплуатацию частного жилого дома с хозяйственными постройками ..... 22

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

# РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ, УТВЕРЖДЕНИЕ, СОСТАВ ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗАСТРОЙКУ ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# CODE PRACTICE DEVELOPMENT, COORDINATION, APPROVAL, COMPOSITION OF PROJECTS OF TERRITORIES OF LITTLESTOREY HOUSE-BUILDINGS

Дата введения 2000-01-01

## 1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

**1.1** Настоящий нормативный документ устанавливает рекомендуемые положения в обеспечение требований Свода правил СП 30-102 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и предназначен для использования проектными и строительными организациями, органами архитектуры и градостроительства, иными юридическими и физическими лицами, участвующими в застройке территорий малоэтажного жилищного строительства.

## 2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

**2.1** Настоящий Свод правил составлен с учетом требований следующих нормативных документов:

СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства; здания и сооружения

СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов

СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания

СНиП 2.08.02-89*. Общественные здания и сооружения

СНиП 3.05.04-85*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации

СНиП 14-01-96. Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации

СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения

СНиП 21-01-97. Пожарная безопасность зданий и сооружений

СНиП 11-01-95. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений

СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения

СП 11-106-97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан

СП 14-101-96. Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района)

НПБ 106-95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования

ПУЭ. Правила устройства электроустановок

МГСН 2.02-96. Нормы допустимых уровней гамма-излучений и радона на участках застройки

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

## 3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### 3.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**3.1.1** Отвод территорий малоэтажного жилищного строительства производится администрацией субъектов Федерации и органами местного самоуправления в соответствии: с их нормативными и правовыми актами, со схемами территориального развития населенных пунктов районов и градостроительной документацией.

**3.1.2.** Проектирование застройки территорий малоэтажного жилищного строительства осущес-

тавляется в соответствии с СП 30-102 и положениями настоящего Свода правил.

**3.1.3** Градостроительное регулирование и организация территорий малоэтажного строительства проводятся в соответствии с утвержденной градостроительной документацией — генеральными планами городских и сельских поселений, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия проживания, развития, функционального зонирования, застройки, благоустройства территории, сохранения историко-культурного и природного наследия.

**3.1.4** Градостроительная документация предназначена для применения заказчиками, органами государственного и местного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами — участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

**3.1.5** Основанием для разработки градостроительной документации является принятое в установленном порядке постановление органа местного самоуправления (города, района, поселения) о разрешении проектирования на конкретной территории.

**3.1.6** Градостроительная документация выполняется по заказу администрации города (района, поселка, сельского поселения), муниципального образования за счет средств бюджета, средств инвесторов.

**3.1.7** Градостроительная документация разрабатывается проектными организациями (институтами, акционерными обществами, творческими архитектурными мастерскими), иными юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на право заниматься разработкой соответствующей градостроительной документации.

### 3.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**3.2.1** Градостроительная подготовка территорий малоэтажного жилищного строительства включает следующие этапы выполнения:

градостроительная проработка вариантов размещения территорий малоэтажного строительства в системе расселения административно-территориального образования, в структуре города, поселка, сельского и иного поселения; выявление факторов, удорожающих строительство;

выявление факторов, неблагоприятных для проживания постоянного населения;

определение архитектурно-планировочной структуры, функционального и строительного зонирования, основных принципов развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры малоэтажного строительства в границах отведенных территорий.

**3.2.2** На основании утвержденных основных градостроительных документов Градостроительного кадастра РФ — генеральных планов районов, городов, муниципальных образований, поселков, сельских поселений, иных территорий, в соответствии с действующим законодательством, по ходатайству заказчика органами государственной власти и местного самоуправления определяют территории под малоэтажное жилищное строительство.

**3.2.3** Градостроительная проработка по определению территорий малоэтажного жилищного строительства осуществляется органами архитектуры и градостроительства в виде градостроительного заключения и включает в себя:

выявление соответствия размещаемой территории малоэтажного жилищного строительства действующей градостроительной документации;

анализ территориальных, природно-климатических, архитектурно-технических и социальных аспектов экологической и санитарной ситуации, связанных с размещением территорий малоэтажного жилищного строительства.

По результатам градостроительной проработки могут быть приняты следующие решения: необходимость корректировки действующей градостроительной документации; уточнение стадийности и состава вновь разрабатываемой документации; внесение изменений в постановление органа исполнительной власти о разрешении строительства (проектирования).

**3.2.4** На основании результатов градостроительной проработки вариантов размещения территорий по заявке заказчика органом архитектуры и градостроительства выдается архитектурно-планировочное задание на выполнение градостроительной документации.

Задание на проектирование утверждается заказчиком, согласовывается с органами архитектуры и градостроительства, а также главным архитектором района или города и проектировщиком.

**3.2.5** Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик и организация, предприятие, другое юридическое лицо, предоставившее исходные данные.

**3.2.6** Условия подготовки исходных данных, разработки градостроительной документации и финансирование этих работ определяются договором в соответствии с «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации».

### 3.3 СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

**3.3.1** Градостроительная документация для территорий малоэтажного жилищного строительства, соответствующих классификации, приведенной в табл. 1 СП 30-102, разрабатывается в соответствии с гл. 5 Градостроительного кодекса РФ и «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации».

**3.3.2** Градостроительная документация для территорий малоэтажного жилищного строительства разрабатывается в соответствии с гл. XII, ст. 58—60 Градостроительного кодекса РФ и включает проект планировки в следующем составе:

пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией; технико-экономическими показателями; с балансом земель;

схема размещения проектируемой застройки территории в системе расселения или в структуре населенного пункта с нанесением планировочных ограничений, М 1:10 000, 1:5000, 1:2000;

план существующего использования территорий (опорный план), М 1:2000;

генеральный план с эскизом застройки и планом красных линий (основной чертеж), М 1:2000;

схема организации рельефа, М 1:2000;

схема движения транспорта и пешеходов, М 1:2000;

схема внешнего транспорта, М 1:10 000;

сводная схема инженерных сетей и сооружений, М 1:2000;

сводная схема внешних инженерных сетей и сооружений, М 1:10 000.

При необходимости разрабатываются:

историко-архитектурный опорный план, М 1:2000;

иллюстративный материал.

Для территорий площадью менее 30 га проект планировки допускается разрабатывать в сокращенном составе:

пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией;

схема размещения проектируемой застройки территории в системе расселения или в структуре населенного пункта с нанесением планировочных ограничений, М 1:10 000, 1:5000, 1:2000;

план существующего использования территории (опорный план), М 1:1000, 1:500;

генеральный план с планом красных линий и схемой организации рельефа М 1:1000, 1:500;

сводная схема инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500.

При необходимости разрабатываются:

схема планировочных ограничений, М 1:1000, 1:500;

план земляных масс, М 1:1000, 1:500;

иллюстративный материал.

**3.3.3** Проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, служащих основанием для установления границ земельных участков на местности и проектов застройки элементов планировочной структуры поселений.

### 3.4 СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

**3.4.1** Порядок согласования и утверждения градостроительной документации, в том числе государственной экспертизой, установлен ст. 29 Градостроительного кодекса РФ и «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации».

**3.4.2.** Изменения утвержденной градостроительной документации допускаются по решению утвердившего ее органа.

**3.4.3** Градостроительная документация подлежит согласованию с органами Государственного надзора и управления безопасности дорожного движения (ГУБДД) в зависимости от категории выезда с территории малоэтажного жилищного строительства.

## 4 ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО (В ТОМ ЧИСЛЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО) ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**4.1** Настоящий раздел устанавливает порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации для застройки территорий малоэтажного жилищного строительства. Предназначен для применения заказчиками, органами государственного и местного самоуправления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами — участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

**4.2** Разработка проектной документации осуществляется при наличии: постановления соответствующего органа исполнительной власти о разрешении строительства (проектирования); утверждения выбора земельного участка; утвержденного архитектурно-планировочного задания; на основе договора, задания на проектирование, материалов генеральных планов (предшествующей градостроительной документации) и инженерных изысканий.

**4.3** В случаях, когда проектируемая застройка территории не предусмотрена утвержденным генеральным планом, местоположение заявленной застройки территории с обосновывающими предпроектными проработками направляется главным архитектором города (района) на рассмотрение в соответствующие органы архитектуры и градостроительства субъекта Федерации, а при необходимости — в органы охраны памятников, другие областные надзорные службы, а также авторам утвержденного или разрабатываемого (корректируемого) генерального плана.

По результатам рассмотрения могут быть внесены изменения в утвержденный генеральный план, постановления местного органа власти о разрешении строительства (проектирования), а также принято решение о разработке необходимой градостроительной документации.

**4.4** Разработка проекта застройки территорий для малоэтажного жилищного строительства, проектирование жилых и общественных зданий осуществляются юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию (в установленном порядке на соответствующий вид деятельности) по заказу местной администрации, органов архитектуры и градостроительства, собственника (владельца) земельного участка, кол-

ственника (владельца) земельного участка, коллектива (объединения) индивидуальных застройщиков, в соответствии со СНиП 11-01.

**4.5** Освоение территории разрешается после геодезического выноса земельного участка и закрепления его границ в натуре, осуществленного в соответствии с проектом межевания.

Геодезический вынос проекта в натуру осуществляется юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, оформляется актом передачи заказчику выполненных работ.

**4.6** На основании проектной документации для застройки территорий малоэтажного строительства, по заявке заказчика главным архитектором города (района), органами архитектуры и градостроительства готовится, а местной администрацией утверждается разрешение на строительство объектов.

**4.7** Один экземпляр согласованной и утвержденной проектной документации передается заказчиком по акту на хранение в местный орган архитектуры и градостроительства.

**4.8** Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектной документации для индивидуального жилищного строительства может предусматриваться упрощенным, приведенным в приложениях 2—10.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ДЕЛА ПО ВЫБОРУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| Наименование | № листов |
|---|---|
| 1. Письмо-заявка | |
| 2. Пояснительная записка-обоснование заказчика | |
| 3. Согласие Администрации области (края) на выбор (отвод) земельного участка | |
| 4. Постановление _____ округа<br>от _____ № _____ о (об)<br>_____ земельного участка | |
| 5. Постановление Главы администрации района<br>от _____ № _____ о (об)<br>_____ земельного участка | |
| 6. Проект отвода земельного участка | |
| 7. Пояснительная записка исполнителя | |
| 8. Заключение облкомзема | |
| 9. Постановление правительства _____ области об изменении целевого назначения участка | |

В деле сброшюровано и пронумеровано_____листов

Опись составил _____

«____» _____200___г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

## ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1 Заявление застройщика на получение разрешения на строительство

2 Постановление Главы администрации о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство

3 Договор о предоставлении прав на застройку участка

4 Генплан участка

5 Паспорт земельного участка

6 Паспорт проекта жилого дома, согласованный в установленном порядке

7 Акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений, красных линий и осей здания

8 Лицензия на право строительной деятельности (при осуществлении строительства подрядным способом)

9 Постановление Главы администрации о разрешении строительства объекта

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

*Утверждаю:*
Глава администрации
_____
«___»_____200___г.

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА №**

Выдано застройщику_____
*(Ф.И.О.)*
на выполнение_____,
*(наименование объекта)*
а также обозначенных на генплане_____
_____,
*(наименование надворных строений)*
расположенных по адресу _____

1. Разрешение на строительство выдано на основании наличия у застройщика следующих документов:

заявления застройщика на получение разрешения на строительство;

постановления Главы администрации о предоставлении земельного участка под индивидуальное жилищное строительство;

документа, удовлетворяющего право на земельный участок;

проектной документации на строительство_____
_____,
*(номер и серия при наличии типового проекта)*
разработанной _____
*(наименование проектной организации, разработчика)*
и согласованной с Управлением (отделом) архитектуры градостроительства;

акта о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений (габаритов, осей зданий, трасс инженерных коммуникаций).

2. Технический надзор поручен_____
*(наименование физического или юридического лица)*

3. Авторский надзор поручен_____
*(наименование физического или юридического лица)*

4. Застройщик обязан:

выполнять работы в соответствии с проектом, техническими условиями, условиями на производство работ, с обеспечением противопожарных норм, требований Санэпиднадзора и охраны труда, выполняя, в первую очередь, работы по внешнему благоустройству (ограждение, ворота, калитки, тротуары, озеленение и другие);

_____процентов участка засадить зелеными насаждениями и произвести посадку

_____шт. декоративных деревьев не менее 3-летнего возраста по бровке тротуара промежутком 4 м и отступом от уличного забора на 3 м;

сохранять все зеленые насаждения на участке, на тротуарах и улицах, за исключением подлежащих переноске или вырубке, на основании письменного разрешения главного архитектора города (района).

*Окончание приложения 3*

5. Запрещается застройщику возведение на земельном участке дополнительных строений и сооружений, не предусмотренных проектом.

6. Срок действия разрешения_____

7. Все пункты данного разрешения мне лично известны, что удостоверяю своей подписью:

Застройщики: _____ (_____)
*(подпись)* *(Ф.И.О.)*

Дата выдачи разрешения «_____» _____200_____г.

Главный архитектор
города (района) _____ (_____)
*(подпись)* *(Ф.И.О.)*

Действие разрешения продлено до _____
*(число, год)*

Главный архитектор
города (района) _____ (_____)
*(подпись)* *(Ф.И.О.)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Администрация_____
*(города, района)*

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства

*Утверждаю:*

М.П. Начальник управления архитектуры и градостроительства

_____

«____» _____200____г.

## АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Проектируемый объект_____
*(наименование)*

Адрес участка_____
*(населенный пункт, улица, квартал)*

Заказчик (застройщик)_____
*(наименование физического или юридического лица, адрес)*

Проектировщик_____
*(наименование проектной организации, реквизиты лицензии)*

| Наименование разделов | Содержание |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 1. Основание для выдачи архитектурно-планировочного задания (АПЗ) | Заявка заказчика от _____ №_____<br>Постановление Главы администрации_____<br>о предоставлении участка под индивидуальное жилищное строительство от _____ №_____ |
| 2. Обоснование места размещения жилого дома | Соответствие утвержденной градостроительной документации: генеральному плану ПЗ.<br>Номер объекта по Градостроительному кадастру.<br>Зона градостроительной ценности |
| 3. Расположение участка в плане населенного пункта | Размещение участка в системе населенного пункта (центр, главная магистраль, жилая улица, новый район застройки).<br>Размеры и конфигурация участка.<br>Наличие и характеристика существующих зданий и строений |
| 4. Характеристика природных условий | Средняя годовая, максимальная и минимальная температура воздуха. Атмосферные осадки среднегодовые, среднемесячная сумма.<br>Направление господствующих ветров.<br>Общие сведения о грунтах.<br>Уровень подземных вод на дату исследований, максимальный прогнозируемый уровень. Верховодка (возможность образования).<br>Геологические процессы: сейсмичность, оползни, сели, набухаемость, просадочность грунтов, слабые грунты, ветровая и водная эрозия, подтопления, обводнение |

*Продолжение приложения 4*

| 1 | 2 |
|---|---|
| 5. Наличие градостроительных ограничений (регламентов), сервитуты | Планировочные ограничения.<br>Санитарно-защитные зоны.<br>Охранные зоны.<br>Источники загрязнений |
| 6. Степень топографической и геологической изученности | Инженерно-геологическая изученность участка (когда, кем производились изыскания).<br>Топографо-геодезическая изученность участка (наличие топосъемки, необходимость ее уточнения).<br>При отсутствии топографо-геодезической и инженерно-геологической изученности участка указать на необходимость их выполнения.<br>Система координат и высот.<br>Мероприятия по охране геодезических знаков |
| 7. Индивидуальные особенности участка | Наличие:<br>ценных зеленых насаждений;<br>памятников истории и культуры |
| 8. Описание границ участка и соседних отводов | С севера _____<br>С юга _____<br>С запада _____<br>С востока _____ |
| 9. Красные линии | Нанесение на чертеж красных линий прилегающих улиц, их поперечных профилей.<br>Определение красных линий в проекте при их отсутствии |
| 10. Архитектурные требования | Согласно СНиП 2.07.01 -89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания».<br>Этажность, цокольный (подвальный этаж), тип кровли. Увязка с архитектурным решением прилегающих зданий.<br>Отступ от красной линии.<br>Функциональное зонирование участка.<br>Ориентация главного фасада |
| 11. Необходимость сноса или переноса строений, использование существующих зданий | |
| 12. Очередность строительства | Строительство в одну (в две) очереди: (нулевой цикл, остальная часть) |
| 13. Благоустройство участка | Требования к внешнему и внутреннему благоустройству участка:<br>озеленение;<br>мощение улиц, тротуаров;<br>возведение оград.<br>В случае ориентации участка на общественный центр, главную улицу и т.д. указать требования к архитектурному решению ограждения участка.<br>Задания по инженерной подготовке территории:<br>понижение грунтовых вод;<br>засыпка оврагов;<br>отвод ливневых вод и т.д. |
| 14. Инженерные сети | Инженерное обеспечение, водоснабжение, канализование, теплоснабжение, электроснабжение, радиофикация с учетом выданных технических условий.<br>Водопотребление и водоотведение, $м^3$ в сутки, источник водоснабжения, метод очистки и место сброса сточных вод.<br>Источник теплоснабжения и вид применяемого топлива |

*Окончание приложения 4*

| 1 | 2 |
|---|---|
| 15. Санитарно-гигиенические требования | Согласно СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», СН 245-71 «Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий».<br>Соблюдение санитарных разрывов, проветриваемости участка, инсоляции жилых помещений и земельного участка |
| 16. Противопожарные требования | Согласно СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования» |
| 17. Экологические требования | Согласно Закону РСФСР «Об охране окружающей среды» и требований по охране природы и природных ресурсов |
| 18. Согласование проекта | Проект согласовать с управлением (отделом) архитектуры и градостроительства по соблюдению требований настоящего АПЗ |
| 19. Дополнительные требования | Один экземпляр согласованного проекта и исполнительной документации передать управлению (отделу) архитектуры и градостроительства для осуществления контроля и ведения Градостроительного кадастра.<br>Заказать управлению (отделу) архитектуры и градостроительства контрольную геодезическую съемку законченного строительством объекта и трасс коммуникаций |
| 20. Срок действия АПЗ | Настоящее АПЗ действительно два года<br>до «_____» _____200____г.<br>По истечении указанного срока АПЗ подлежит пересмотру и утверждению |

Главный архитектор района (города) _____
*(подпись)*

«_____» _____200____г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

*Согласовано:*
Начальник управления (отдела)
архитектуры и градостроительства
Администрации_____
_____
«____» _____200____г.

**ДОГОВОР-ЗАКАЗ**
**НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Я, гр. _____,
*(Ф. И. О.)*
проживающий _____,
*(адрес)*
_____
паспорт: серия _____ № _____, выданный _____,
*(дата выдачи)*
_____
*(кем выдан)*
заказываю в _____
*(наименование организации)*
_____выполнение проекта
_____
*(наименование строения)*
на следующих условиях:

1. Исполнитель проекта_____
*(Ф. И. О., реквизиты лицензии)*
_____
обязуется:

1.1. Выполнить проект в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (СНиПами) и ГОСТами в течение _____
_____

1.2. Выдать заказчику проект, размноженный в _____ экз.

1.3. Устранить за свой счет замечания согласовывающих инстанций и надзорных органов, если они возникли по вине исполнителя проекта (нарушения действующих нормативных документов, исходных данных и др.).

1.4. При необходимости согласовать проект в установленном порядке с:
_____
_____
_____

1.5. Утвердить проект главным архитектором города (района).

2. Я, гр. _____,
*(Ф. И. О.)*
как заказчик проекта, обязуюсь:

2.1. Явиться на промежуточный просмотр и согласование проекта в сроки
_____
_____
_____

В случае невыполнения этого требования срок выполнения проекта автоматически удлиняется на время моего отсутствия.

*Окончание приложения 5*

2.2. Произвести оплату до начала проектных работ согласно предъявленному счету (на расчетный счет № _____

_____

_____)

3. В последующем при осуществлении проекта обязуюсь:

3.1. Возникшие при строительстве отступления от разработанного, согласованного и утвержденного проекта согласовать с управлением (отделом) архитектуры и градостроительства городской (районной) администрации.

Я предупрежден, что постройка, осуществленная с несогласованными отступлениями от проекта, не будет принята в эксплуатацию и будет расценена как самовольная.

Приложение: проектная документация на строительство на _____ листах.

| Исполнитель | Заказчик |
|---|---|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| «_____» _____200_____г. | «_____» _____200_____г. |

Заказ передан на исполнение «_____» _____200____г.

Исполнитель проектных работ_____
*(Ф. И. О.)*

Телефон _____

Договор-заказ выполнен в 2 экз., по одному для каждой стороны.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

*Согласовано:*
«____» _____200____г.
Управление (отдел)
архитектуры и градостроительства

*Утверждаю:*
(заказчик)
«____» _____200____г.

**ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ**
**ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА И ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК**

_____

*(наименование и место расположения объекта; наименование разработчика)*

| Основные данные и требования | |
|---|---|
| перечень | содержание |
| 1 | 2 |
| 1. Основание для проектирования | |
| 2. Стадийность проектирования | |
| 3. Особые условия строительства | |
| 4. Основные характеристики здания (этажность, площадь, строительный объем и др. ) | |
| 5. Основные требования к архитектурно-планировочному, конструктивному решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций | |
| 6. Основные требования к инженерному оборудованию | |
| 7. Требования к благоустройству участка и малым архитектурным формам | |

М.П._____
*(подпись разработчика)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

_____
*область (край)*

ГЕРБ

Администрация _____
*(города, района)*

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства

Администрации _____

*Утверждаю:*
Главный архитектор района (города)

Регистрационный № _____ М.П. _____
*(подпись)*

экз. № _____ «____» _____200____г.
*(кому)* *(число)*

## ПАСПОРТ ПРОЕКТА ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА

АДРЕС СТРОИТЕЛЬСТВА: в _____, квартал № _____

по улице _____, дом № _____

ЗАСТРОЙЩИК: _____
*(Ф.И.О., паспортные данные физического лица,*

_____
*наименование юридического лица, адрес, расчетный счет)*

РАЗРАБОТЧИК ПРОЕКТА: _____
*(юридический адрес, номер лицензии)*

*Составлено:*

_____
*(подпись, Ф.И.О. составителя)*

«____» _____200____г.

*Согласовано:*
(застройщик)

_____
*(подпись)*

«____» _____200____г.

В 3-х экземплярах:
1-й — застройщику;
2-й — в архив управления (отдела) архитектуры и градостроительства города (района);
3-й — в Администрацию поселка (села)_____

*Окончание приложения 7*

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ВХОДЯЩИХ В ПАСПОРТ ПРОЕКТА ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА

1. Договор на строительство частного жилого дома на праве личной собственности на отведенном земельном участке

2. Постановление Администрации о разрешении строительства

3. Документ, удостоверяющий право застройщика на земельный участок

4. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ)

5. Задание на проектирование частного жилого дома и хозяйственных построек

6. Ситуационный план

7. Выкопировка из генерального плана соответствующей градостроительной документации

8. Инженерно-геологические изыскания (при необходимости)

9. Условия присоединения к инженерным сетям (ТУ) со схемой

10. Планы этажей, фасады, разрезы

11. Акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений (со схемой выноса в натуру)

*ПРИЛОЖЕНИЕ 8*

## ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПРОЕКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА

1. Ситуационный план (1:500)

2. Топосъемка участка с прилегающей частью улицы (М 1:500)

3. Генеральный план участка: с вертикальной планировкой и привязкой проекта к местности (М1:200 — 1:1000)

4. План подвала (техподполья, цокольного этажа)

5. Планы этажей (М1:100, 1:50)

6. Главный и боковой фасады зданий (М1:50, 1:100)

7. Разрезы (характерные) (М1:100, 1:50)

8. Планы перекрытий и покрытий неповторяющихся этажей (М:100)

9. План стропильной системы крыши (М1:100)

10. План кровли (М1:100, 1:200)

11. План фундаментов (М1:100, 1:50)

12. Сечение фундаментов, характерные архитектурно-строительные узлы и детали (М1:10, 1:20)

13. Общая пояснительная записка и технико-экономические показатели

14. Сметно-финансовые соображения по стоимости строительства

15. Чертежи инженерного обеспечения (по заданию на проектирование)

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

## ДОГОВОР
## НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА ПРАВЕ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОТВЕДЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

200____г. дня, мы, нижеподписавшиеся:

Администрация _____
*(города, поселка, села)*

_____
*(должность, фамилия, имя, отчество)*

на основании действующего _____ 200___г.
*(устава)*

№ ____ , с одной стороны, и гражданин (граждане) _____
*(Ф.И.О.)*

_____ ,

с другой стороны, заключили договор, согласно которому:

1. Гражданин (граждане), именуемый(е) в дальнейшем «застройщик», обязан(ы) построить жилой дом на земельном участке в _____

квартал № _____ , по улице _____ под № _____

площадью _____ м$^2$, отведенном на основании постановления Администрации _____ от «____» _____200____г.

и предоставленном в аренду по договору № _____

от «____» _____200____г. (или свидетельства на право собственности за № _____

_____ серии _____ от «____» _____200____г.).

2. На указанном в п.1 настоящего договора земельном участке застройщик обязуется построить жилой _____этажный _____ дом общей площадью _____ м$^2$,
*(каменный, деревянный, смешанный)*

в соответствии с проектом, согласованным с Главным архитектором «____» _____200____г.

На этом же земельном участке на строительство _____

_____хозяйственных построек общей площадью _____ м$^2$.

***Примечание*** — Утвержденный проект на строительство дома и план размещения строений на земельном участке являются неотъемлемой частью строительного паспорта.

3. Земельный участок должен быть до начала строительства огорожен в соответствии с проектом, согласованным с Главным архитектором.

4. При неиспользовании в течение двух лет подряд земельного участка, считая с момента принятия постановления или заключения договора аренды, а также при использовании его не в соответствии с той целью, для которой он предназначен, право пользования земельным участком может быть прекращено по постановлению Администрации _____

_____

_____

_____

_____

5. К строительству жилого дома застройщик приступает после получения разрешения управления (отдела) архитектуры и градостроительства города (района) в виде паспорта проекта.

6. Временное жилое строение, возведенное на период строительства основного жилого дома, сносится застройщиком по окончании строительных работ и до принятия в эксплуатацию основного жилого дома.

*Окончание приложения 9*

7. Изменения в проекте на строительство жилого дома производятся с разрешения управления (отдела) архитектуры и градостроительства, утвердившего проект. Возведение на земельном участке дополнительных хозяйственных строений (не упомянутых в пункте 2 настоящего договора) не допускается без разрешения управления (отдела) архитектуры и градостроительства.

8. В случае отступления от утвержденного проекта на строительство дома либо возведения дополнительных хозяйственных строений без соблюдения условий, предусмотренных п. 7 настоящего договора, застройщик обязан произвести согласование изменений с органами архитектуры, санитарного и пожарного надзора в установленные ими сроки и произвести изменения в строительстве за свой счет.

9. В случае разрушения дома от пожара или других стихийных бедствий застройщик имеет право восстановить дом в тех же габаритах в течение 2 лет после пожара без дополнительного разрешения. Спустя два года после пожара или при желании застройщика построить дом в других габаритах, он обязан оформить разрешительную документацию в обычном порядке.

10. Застройщик обязан выполнять предписания местного органа архитектуры, связанные с качеством возводимого жилого дома и хозпостроек, благоустройством участка, соблюдением установленных проектом красных линий и линий регулирования застройки.

11. Застройщик обязывается принять долевое участие в сооружении внешних инженерных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение, связь и др.), дорог, а также в благоустройстве территорий общего пользования. Для этих целей застройщик имеет право объединяться с другими застройщиками в коллективы (товарищества, кооперативы), имеющими статус юридического лица.

12. По окончании строительства застройщик обязан сдать жилой дом приемочной комиссии, утвержденной Администрацией города (района).

Приемка дома в эксплуатацию производится на основании заявления застройщика, подаваемого в Администрацию населенного пункта. Дом считается принятым в эксплуатацию после утверждения материалов приемочной комиссии постановлением Администрации города (района).

Для регистрации права собственности на возведенный жилой дом и хозяйственные строения застройщик представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости в городе (районе), постановление об утверждении акта комиссии о приемке дома в эксплуатацию с материалами этого акта.

До полного возведения жилого дома и принятия его в эксплуатацию приемочной комиссией застройщик имеет право продавать в установленном порядке дом или часть дома (дарить, производить обмен) другим лицам. В этом случае данный договор переоформляется на нового владельца.

13. Адреса сторон:

Администрации _____
*(наименование города, поселка, села)*

_____

застройщика _____
*(Ф.И.О.)*

_____

*О перемене адреса застройщик обязан письменно известить Администрацию города (поселка, села).*

Представитель Администрации
города (поселка, села)

_____ _____
*(подпись)* *(Ф.И.О.)*

*Согласовано:*
Главный архитектор города (района)

_____ _____
*(подпись)* *(Ф.И.О.)*

Застройщик _____
*(подпись)*

«____» _____200____г. настоящий договор удостоверен мной _____
*(Ф.И.О.)*

нотариусом _____
*(Ф.И.О.)*

*Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, дееспособность, а также правоспособность Администрации* _____
*(города, поселка, села)*

и полномочия ее представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре за № _____

Нотариус _____
*(подпись)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 10

## АКТ
## О НАТУРНОМ УСТАНОВЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РАЗБИВКИ СТРОЕНИЙ

«_____» _____ 200___г.

Я, _____, представитель _____
*(Ф.И.О.)*

_____
*(наименование, реквизиты лицензии, адрес, телефон)*

на основании _____
*(постановления, договора)*

в соответствии с проектом застройки земельного участка и проектной документацией, согласованной с Главным архитектором _____города (района) «_____» _____200___г.
*(Ф.И.О.)*

установил в натуре границы земельного участка _____ , принадлежащего гражданину
*(номер)*

_____ на право _____ для строительства част-
*(Ф.И.О)* *(собственности, аренды, пользования)*

ного жилого дома и хозяйственных построек в присутствии_____
*(Ф.И.О.)*

представителя _____
*(наименование органа власти)*

Площадь земельного участка составляет _____ м$^2$.

Земельный участок находится в _____

по улице _____ дом № _____

Земельный участок граничит с земельным участком гражданина _____

_____
*(указать фамилии владельцев участков или кому принадлежит*

_____
*свободный от застройки участок, ориентацию по странам света)*

В акте указываются виды работ по выносу в натуру.

Одновременно с выносом границ земельного участка произведена разбивка строений, предусмотренных на земельном участке.

Границы земельного участка и разбивка строений закреплены на местности знаками и переданы застройщику под строительство.

Схема выноса в натуру границ земельного участка и разбивка строений прилагаются.

Границы участка и строительные оси здания установил _____
*(подпись представителя комзема или районного архитектора)*

Застройщик _____ _____
*(подпись)*

Представитель _____ _____
*(наименование* *(подпись)*

_____
*органа власти)*

*Окончание приложения 10*

*Согласовано:*
Председатель комитета
по земельным ресурсам
и землеустройству
_____ города (района)
_____
«_____» _____ 200___г.

*Согласовано:*
Архитектор
_____ города (района)
_____
«_____» _____ 200___г.

**СХЕМА**
**ВЫНОСА В НАТУРУ ГРАНИЦ**
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОСЕЙ ОСНОВНЫХ СТРОЕНИЙ**

№ _____

_____

Отвод произведен «___» _____200___г. на основании постановления Администрации

_____

Общая площадь участка _____ м$^2$.
Земельный участок по границе смежен:
от _____ до _____ с землями _____
от _____ до _____ с землями _____
от _____ до _____ с землями _____

Вынос в натуру произвел: _____
*(должность, подпись, Ф.И.О.)*
«_____» _____ 200___г.

План составил: _____
*(должность, подпись, Ф.И.О.)*
«_____» _____ 200___г.

Заказчик (застройщик) межевые знаки и оси строений на ответственную сохранность принял

_____
*(условия принятия)*

_____ «_____» _____ 200___г.
*(подпись)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 11

*Утвержден*
постановлением Главы администрации

_____

_____
*(города, района)*
«_____» _____ 200___г. №_____

**АКТ ПРИЕМКИ**
**В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА**
**С ХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ПОСТРОЙКАМИ**

«_____» _____ 200___г.

Приемочная комиссия в составе: председателя комиссии _____

_____
*(должность, Ф.И.О.)*

и членов комиссии — представителей:

Главы администрации территории _____

органов инспекции Госархстройнадзора _____

органов государственного санитарного надзора _____

органов государственного пожарного надзора _____

комитетов по земельным ресурсам

и землеустройству _____

в присутствии индивидуального застройщика _____
*(Ф.И.О.)*

произвела осмотр частного жилого дома с хозяйственными постройками, расположенного на земельном участке в _____
*(наименование города, района, поселка, населенного пункта)*

по улице _____ дом № _____, построенного

_____
*(наименование строительной организации)*

*Продолжение приложения 11*

**КОМИССИЯ УСТАНОВИЛА СЛЕДУЮЩЕЕ:**

1. Земельный участок площадью _____ м$^2$ отведен распоряжением Администрации _____ № _____ от «____» _____200__г.
*(наименование города, поселка)*

2. Строительство осуществлялось по проекту _____ на основании разрешения отдела архитектуры от «____» _____200__г. № _____.

3. Фактически застройщик построил _____ этажный _____ комнатный жилой дом общей площадью _____ м$^2$, в том числе жилая площадь _____ м$^2$, кухня _____ м$^2$, летние помещения _____ м$^2$, веранда _____ м$^2$, цокольный этаж (подвал) _____ м$^2$.

4. Основные материалы и конструкции жилого дома:
фундамент _____, стены _____,
перекрытие _____, кровля _____.

5. Дом огорожен _____ оградой и при нем выстроены хозяйственные постройки общей площадью _____ м$^2$, в составе _____
_____
*(материал, площадь каждой постройки)*
_____

6. Инженерное оборудование:
отопление _____, электроснабжение _____,
водоснабжение _____, радиофикация _____,
газоснабжение _____, канализация _____.

7. Благоустройство и озеленение земельного участка _____
_____

8. Комиссия установила следующие отклонения от проектной документации:
_____
_____

9. Замечания приемочной комиссии _____
_____
_____
_____
_____
_____

*Окончание приложения 11*

10. РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ:

Предъявленный к приемке индивидуальный жилой дом отвечает требованиям строительных норм и правил, считать его принятым в эксплуатацию.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: 1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

***Примечание*** — Акт составляется в 3 экз. После его утверждения постановлением Главы городской (районной) администрации 1-й экз. выдается на руки застройщику, 2-й экз. хранится в городском (районном) отделе (управлении) архитектуры и градостроительства, 3-й экз. представляется в муниципальное предприятие технической инвентаризации.

УДК [69+622.692.4—034.14.07:621.792](183.74)

Ключевые слова: градостроительная документация, предпроектная, проектная документация, состав, разработка, согласование, утверждение документации. застройка территорий малоэтажного жилищного строительства

*Издание официальное*

*ГОССТРОЙ РОССИИ*

**СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ**

# СП 11-111-99. Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства

Зав.изд. бюро *Л.Ф. Завидонская*
Редактор *Л.И. Месяцева*
Технический редактор *Л.Я. Голова*
Корректор *И.Н. Грачева*
Компьютерная верстка *А.Н. Кафиева*

---

Подписано в печать 02.02.2000. Формат 60x84 1/8.
Печать офсетная. Усл.-печ. л. 3,25.
Тираж 500 экз. Заказ № 307.

---

Государственное унитарное предприятие
Центр проектной продукции в строительстве (ГУП ЦПП)
127238, Москва, Дмитровское шоссе, дом 46, корп. 2,
тел/факс: (095) 482-42-65 — приемная;
тел.: (095) 482-42-94 — отдел заказов;
(095) 482-41-12 — проектный отдел;
(095) 482-42-97 — проектный кабинет.

Шифр подписки 50.1.11

gost.e-ecolog.ru