

Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства

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

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

Системанормативных документов в строительстве

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 LITTLE STOREY

HOUSE-BUILDINGS

СП 11-111-99

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

Дата введения 2000-01-01

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-15/8 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

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-излучения 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 осуществляется 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 лицензию 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 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 1:10000, 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 1:10000.

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 1:10000, 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 обосновываемыми 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 местной администрации 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) соответствующий вид деятельности) по заказу местной администрации, органов архитектуры и градостроительства, собственника (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 натуре 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.

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 от _____ № _____ о (об) _____ земельного участка	
5. Постановление Главы администрации района от _____ № _____ о (об) _____ 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 принадлежности 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).

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 _____ № _____ Постановление Главы администрации _____ о предоставлении участка под индивидуальное жилищное строительство от _____ № _____
2. Обоснование места размещения жилого дома	Соответствие утвержденной градостроительной документации. генеральному плану ГЗ. Номер объекта по Градостроительному кадастру. Зона градостроительной ценности
3. Расположение участка в плане населенного пункта	Размещение участка в системе населенного пункта (центр, главная магистраль, жилая улица, новый район застройки).

	<p>Размеры и конфигурация участка.</p> <p>Наличие и характеристика существующих зданий и строений</p>
4. Характеристика природных условий	<p>Средняя годовая, максимальная и минимальная температура воздуха. Атмосферные осадки среднегодовые, среднемесячная сумма.</p> <p>Направление господствующих ветров.</p> <p>Общие сведения о грунтах.</p> <p>Уровень подземных вод на дату исследований, максимальный прогнозируемый уровень. Верховодка (возможность образования).</p> <p>Геологические процессы: сейсмичность, оползни, сели, набухаемость, просадочность грунтов, слабые грунты, ветровая и водная эрозия, подтопления, обводнение</p>
5 Наличие градостроительных ограничений (регламентов), сервитуты	<p>Планировочные ограничения.</p> <p>Санитарно-защитные зоны.</p> <p>Охранные зоны.</p> <p>Источники загрязнений</p>
6. Степень топографической и геологической изученности	<p>Инженерно-геологическая изученность участка (когда, кем производились изыскания).</p> <p>Топографо-геодезическая изученность участка (наличие топосъемки, необходимость ее уточнения).</p> <p>При отсутствии топографо-геодезической и инженерно-геологической изученности участка указать на необходимость их выполнения.</p> <p>Система координат и высот.</p> <p>Мероприятия по охране геодезических знаков</p>
7. Индивидуальные особенности участка	<p>Наличие:</p> <p>ценных зеленых насаждений;</p> <p>памятников истории и культуры</p>
8. Описание границ участка и соседних отводов	<p>С севера</p> <hr/> <p>С юга</p> <hr/> <p>С запада</p> <hr/> <p>С востока</p> <hr/>
9 Красные линии	<p>Нанесение на чертеж красных линий прилегающих улиц, их поперечных профилей.</p> <p>Определение красных линий в проекте при их отсутствии</p>
10 Архитектурные требования	<p>Согласно СНиП 2.07.01 -89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания».</p> <p>Этажность, цокольный (подвальный этаж), тип кровли. Увязка с архитектурным решением прилегающих зданий.</p> <p>Отступ от красной линии.</p> <p>Функциональное зонирование участка.</p>

	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: озеленение; мощение улиц, тротуаров; возведение оград. В случае ориентации участка на общественный центр, главную улицу и т.д. указать требования к архитектурному решению ограждения участка. Задания по инженерной подготовке территории: понижение грунтовых вод; засыпка оврагов; отвод ливневых вод и т.д.
14. Инженерные сети	Инженерное обеспечение, водоснабжение, канализование, теплоснабжение, электроснабжение, радиофикация с учетом выданных технических условий. Водопотребление и водоотведение, м ³ в сутки, источник водоснабжения, метод очистки и место сброса сточных вод. Источник теплоснабжения и вид применяемого топлива
15. Санитарно-гигиенические требования	Согласно СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», СН 245-71 «Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий». 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 РФ «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 АГЗ
19. Дополнительные требования	Один экземпляр согласованного проекта и исполнительной документации передать управлению (отделу) архитектуры и градостроительства для осуществления контроля и ведения Градостроительного кадастра. Заказать управлению (отделу) архитектуры и градостроительства контрольную геодезическую съемку законченного строительством объекта и трасс коммуникаций
20. Срок действия АГЗ	Настоящее АГЗ действительно два года

до « ____ » _____ 200__ г.

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)

_____ выполнения 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 юрода(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 удлинится 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:

Утверждаю:

« ____ » _____
200 ____ г.

(заказчик)

Управление (отдел)

« ____ » _____
200 ____ г.

архитектуры и
градостроительства

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА И ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК

(наименование и месторасположения 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:

Регистрационный № _____

Главный архитектор района
(города)

экз № _____

М. П.

(кому)

_____ (подпись)

«___» _____
200__г

(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:

Согласовано:

(подпись, ФИО составителя)

(застройщик)

« ____ » _____ 200__ г.

(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) _____

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. Топо съемка участка с прилегающей частью улицы (М1:500)
3. Генеральный план участка: с вертикальной планировкой и привязкой проекта к местности (М 1:200— 1:1000)
4. План подвала (техподполья, цокольного этажа)
5. Планы этажей (М 1:100, 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) _____

(ФИО)

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 _____ м², 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 _____ м²,

(каменный, деревянный, смешанный)

в соответствии с проектом, согласованным с Главным архитектором «__» _____ 200__ г.

На этом же земельном участке на строительство _____

_____ хозяйственных построек общей площадью _____ м².

Примечание — Утвержденный проект на строительство дома и план размещения строения 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

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) недопускается 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 хозяйственных строений, 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 удостоверенной _____

(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 частного

(Ф.И.О)

(собственности, аренды, пользования)

жилого дома и хозяйственных построек в присутствии _____

(Ф.И.О.)

представителя _____

(наименование органа власти)

Площадь земельного участка составляет _____ м².

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)

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 _____ м².

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 наответственную 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

КОМИССИЯ УСТАНОВИЛА СЛЕДУЮЩЕЕ:

1. Земельный участок площадью _____ м² 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 _____ м², в том
числе жилая площадь _____ м², кухня _____ м², летние помещения _____ м², веранда _____ м², цокольный
этаж(подвал) _____ м².

4. Основные материалы и конструкции жилого дома:

фундамент _____, стены _____,

перекрытие _____, кровля _____.

5. Дом огорожен _____ оградой и при нем выстроены хозяйственные постройки общей площадью _____
м², 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 _____

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.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения

2 Нормативные ссылки

3 Градостроительная документация для территорий малоэтажного жилищного строительства

3.1 Общие положения

3.2 Градостроительная подготовка территорий малоэтажного жилищного строительства

3.3 Состав градостроительной документации

3.4 Согласование и утверждение градостроительной документации

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

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

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

Приложение 3 Разрешение на строительство частного жилого дома

Приложение 4 Архитектурно-планировочное задание на проектирование частного жилого дома

Приложение 5 Договор-заказ на выполнение проектной документации

Приложение 6 Задание на проектирование частного жилого дома и хозяйственных построек

Приложение 7 Паспорт проекта частного жилого дома

Приложение 8 Примерный состав проекта на строительство частного жилого дома

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

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

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