

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

Система нормативных 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 LITTLESTOREY  
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-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 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 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 1:10000, 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 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 служба, а также авторам утвержденного или разрабатываемого (корректируемого) генерального плана.

По результатам рассмотрения могут быть внесены изменения в утвержденный генеральный план, постановления местной 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 колственника (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.

#### 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 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.

**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

*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).

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 ПЗ.

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



	Функциональное зонирование участка. 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 <sup>3</sup> 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 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. Заказать управлению (отделу) архитектуры и градостроительства контрольную геодезическую съемку законченного строительством объекта и трасс

	коммуникаций
20. Срок действия АПЗ	Настоящее АПЗ 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) \_\_\_\_\_ 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 юрота (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:  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

Регистрационный № \_\_\_\_\_  
экз № \_\_\_\_\_ (кому)

Утверждаю:  
Главный архитектор района (города)  
М. П. \_\_\_\_\_  
(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:  
\_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО 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) \_\_\_\_\_

**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. Топоъемка участка с прилегающей частью улицы (М 1:500)
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 \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>,  
(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<sup>2</sup>.

**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) 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)

Согласовано:  
Главный архитектор города (района)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_  
(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 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 \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

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 \_\_\_\_\_ (подпись)  
(наименование)

\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

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.)

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

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

(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)

#### КОМИССИЯ УСТАНОВИЛА СЛЕДУЮЩЕЕ:

1. Земельный участок площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, кухня \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, летние помещения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, веранда \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, цокольный этаж (подвал) \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

4. Основные материалы и конструкции жилого дома:

фундамент \_\_\_\_\_, стены \_\_\_\_\_,

перекрытие \_\_\_\_\_, кровля \_\_\_\_\_.

5. Дом огорожен \_\_\_\_\_ оградой и при нем выстроены хозяйственные постройки общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в составе \_\_\_\_\_

(материал, площадь каждой постройки)

6. Инженерное оборудование:

отопление \_\_\_\_\_, электроснабжение \_\_\_\_\_,  
водоснабжение \_\_\_\_\_, радификация \_\_\_\_\_,  
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