Документ [/22/5/63/]: СП 11-111-99 Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку

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

Дата введения 01.01.2000

Принявший орган: Госстрой России

ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАН ЦНИИЭПгражданстроем

2 ВНЕСЕН Управлением градостроительства, инфраструктуры и территориального развития Госстроя России

3 РАССМОТРЕН И ОДОБРЕН совместным заседанием секций "Градостроительство" и "Архитектура" НТО Госстроя России и Экспертного совета Главгосэкспертизы России (протокол № 01-НО-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 1:10000;

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 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, 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.

4.8 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.

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).

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),	Планировочные ограничения.
сервитуты	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, $м^3$ 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 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)

_____

(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.

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: (заказчик)
"____" _____ 200__ г.	"____" _____ 200__ г.
Управление (отдел)	
архитектуры и градостроительства	

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:	Согласовано: (застройщик)
_____	_____
(подпись, Ф.И.О. составителя)	(подпись)
"____" _____ 200__ г.	"____" _____ 200__ г.

В 3 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. Топосъемка 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 (М 1:50, 1:100)

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

8. Планы перекрытий и покрытий неповторяющихся этажей (М 1:100)

9. План стропильной системы крыши (М 1:100)

10. План кровли (М 1:100, 1:200)

11. План фундаментов (М 1:100, 1:50)

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

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 _____

(каменный, деревянный, смешанный)

дом общей площадью _____ м^2, 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.

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), имеющие 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).

<table>
<tr><td colspan="2">Представитель Администрации</td><td colspan="2">Согласовано:</td></tr>
<tr><td colspan="2">города (поселка, села)</td><td colspan="2">Главный архитектор города (района)</td></tr>
<tr><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td><td>_____</td></tr>
<tr><td>(подпись)</td><td>(Ф.И.О.)</td><td>(подпись)</td><td>(Ф.И.О.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Застройщик _____</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(подпись)</td><td></td><td></td></tr>
</table>

"____" _____ 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)

(Ф.И.О.)

"____" _____ 200__ г. установил в натуре границы земельного участка

_____, принадлежащего гражданину _____

(номер) (Ф.И.О.)

на право _____ для строительства частного жилого дома и

(собственности, аренды, пользования)

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)	

Согласовано:	Согласовано:
Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству	Архитектор
_____ города (района)	_____ города (района)
_____	_____
"____" _____ 200__ г.	"____" _____ 200__ г.

СХЕМА ВЫНОСА В НАТУРУ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОСЕЙ ОСНОВНЫХ СТРОЕНИЙ

№ _____

_____

Отвод произведен "____" _____ 200__ г. на основании постановления Администрации

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)

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.

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 _____

_____

_____

_____

_____

_____

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.

_____