

**Территориальные строительные нормы Московской области
"Состав, порядок разработки, согласования и утверждения
проектной документации для индивидуального малоэтажного
жилищного строительства Московской области (ТСН ПМС-97 МО)"
(утверждены постановлением Правительства Московской области
от 30 марта 1998 г. N 28/9)**

Введение

1. Общие положения
 2. Нормативные ссылки
 3. Термины и определения
 4. Градостроительная документация для индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 - 4.1. Общие положения
 - 4.2. Градостроительная подготовка малоэтажного индивидуального жилищного строительства
 - 4.3. Состав градостроительной документации
 5. Проектная документация для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 - 5.1. Общие положения
 - 5.2. Состав предпроектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 - 5.3. Состав проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 - 5.4. Содержание графических и текстовых материалов проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 - 5.5. Согласование и утверждение проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства
 6. Проектная документация для нового строительства на индивидуальном земельном участке
 - 6.1. Общие положения.
 - 6.2. Состав предпроектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке
 - 6.3. Состав проектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке
 - 6.4. Содержание графических и текстовых материалов предпроектной документации для строительства и паспорта проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка
 - 6.5. Согласование и утверждение проектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке
 7. Проектная документация для застройки садоводческих, дачных объединений граждан
 - 7.1. Общие положения
 - 7.2. Состав и содержание предпроектной документации для застройки садоводческих, дачных объединений граждан
 - 7.3. Состав и содержание проектной документации для застройки садоводческих, дачных объединений граждан
 - 7.4. Согласование и утверждение проектной документации
 8. Проектная документация для реконструкции индивидуальных малоэтажных жилых домов, планировки и застройки индивидуальных земельных участков
- Приложение 1. Примерный перечень материалов для оформления землеустроительного дела по выбору земельного участка
- Приложение 2. Архитектурно-планировочное задание на проектирование индивидуального жилого дома площадью менее 500 м и надвор-

ных построек на стадии эскизный проект, проект, рабочий проект (нужное подчеркнуть)

Приложение 3. Задание на разработку проектной документации для строительства индивидуального жилого дома и надворных построек

Приложение 4. Титульный лист

Приложение 5. Договор на строительство индивидуального жилого дома

Приложение 6. Акт выноса в натуру границ земельного участка и разбивки строений. Схема выноса в натуру границ земельного участка и осей зданий

Приложение 7. Требования к предпроектной и проектной документации по инженерному оборудованию, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и теплоснабжению объектов малоэтажного индивидуального жилищного строительства

1. Общие положения

2. Водоснабжение и водоотведение

3. Электроснабжение

4. Газоснабжение

5. Теплоснабжение

Введение

Территориальные строительные нормы Московской области, регламентирующие предпроектную и проектную подготовку индивидуального малоэтажного жилищного строительства, разработаны в соответствии со структурой утвержденной системы нормативных документов в строительстве Российской Федерации (СНиП 10-01-94) с учетом действующих законодательных и нормативных актов РФ и Московской области, концепции Территориальных строительных норм в Московской области, разработанной ГУП НИИПИ градостроительства в 1996 г.

Основные положения ТСН направлены:

- на реализацию принципиальных решений генерального плана Московской области;
- на выполнение законов Московской области "Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, других поселений и рекреационных комплексов Московской области", "Об организации и функциональном зонировании территории Московской области";
- на развитие индивидуального строительства, использование эффективных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, передовых строительных технологий, инженерного оборудования, современных и традиционных строительных материалов, рациональное использование земельных ресурсов и охрану окружающей среды;
- на улучшение архитектурного облика и благоустройства городов, поселков, сельских и других поселений, регулирование застройки с учетом местных условий и особенностей каждого населенного пункта;
- на обеспечение контроля за осуществлением индивидуального строительства.

Нормы разработаны применительно к различным градостроительным условиям индивидуальной малоэтажной жилой застройки: условиям городской среды, поселков и сельских населенных пунктов, отдельных территорий, дачных поселков, садоводческих объединений, фермерских хозяйств.

1. Общие положения

1.1. Настоящие территориальные строительные нормы устанавливают состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства. Направлены на объединение усилий всех участников инвестиционного процесса на проведение целенаправленной градостроительной политики и являются обязательными для должностных лиц, государственных органов и органов местного самоуправления, в ведении которых находится контроль, согласование и регулирование вопросов землепользования и капитального строительства, а также застройщиков, инвесторов, проектировщиков, в том числе строительных организаций, независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, отдельных граждан, осуществляющих или принимающих участие в проектировании и строительстве на территории Московской области.

1.2. Индивидуальное малоэтажное жилищное строительство осуществляется в городах, поселках, сельских населенных пунктах, а также на специально отведенных территориях под малоэтажную индивидуальную жилую застройку, для ведения личного подсобного хозяйства, садоводство, дачное

строительство, включает в себя строительство индивидуальных жилых домов, надворных построек, улиц, дорог, проездов, инженерных сетей и сооружений, внешнего благоустройства и озеленения, а также объектов социальной инфраструктуры.

1.3. Застройка индивидуального земельного участка является составной частью градостроительного процесса организации территории Московской области, осуществляемой по генеральным планам муниципальных образований, городов и других поселений, а также отдельных земельных участков и объектов.

Индивидуальный застройщик как субъект градостроительной деятельности имеет равные права с юридическими лицами (застройщиками, инвесторами, заказчиками) на осуществление градостроительной и инвестиционной деятельности.

1.4. Участники градостроительной деятельности (см. [раздел 3](#)) при осуществлении своих прав и обязанностей должны исходить из необходимости соблюдения интересов всех субъектов градостроительной деятельности.

1.5. Основными правовыми документами, регулирующими отношения участников градостроительной деятельности при осуществлении малоэтажного индивидуального жилищного строительства, являются:

- постановление Главы муниципального образования о разрешении проектирования, строительства;
- документ, удостоверяющий право владения (собственности, аренды, пользования) земельным участком;
- договор (контракт) между участниками градостроительной деятельности, договор на строительство индивидуального жилого дома между застройщиком и администрацией муниципального образования;
- генеральные планы городов, иных поселений, кварталов, отдельных территорий малоэтажного индивидуального жилищного строительства, садоводческих, дачных объединений граждан, индивидуальных земельных участков.

1.6. Для комплексного освоения территорий, предназначенных для новых жилых образований в виде малоэтажной застройки, оснащения их необходимыми инженерными коммуникациями, сооружениями, улично-дорожной сетью, разработки для этого комплексной проектно-сметной документации и организованного ведения строительных работ органы местного самоуправления заключают договора с участниками градостроительной деятельности.

Участники градостроительной деятельности, выполняющие определенные виды работ, должны иметь лицензию или сертификат на право осуществления своей деятельности. Перечень таких видов деятельности и порядок выдачи лицензий (сертификатов, свидетельств) устанавливается законодательством Российской Федерации.

Индивидуальные застройщики, коллективы индивидуальных застройщиков, садоводческие (дачные) объединения граждан выполняют функции заказчика на основании договоров с органами местного самоуправления без лицензирования.

1.7. Территории малоэтажной застройки, садоводческих (дачных) объединений граждан входят в единую поселенческую структуру Московской области и предоставляются органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством на основании утвержденного генерального плана района, муниципального образования, города, иного поселения.

1.8. Проектные работы для индивидуального малоэтажного жилищного строительства проводятся юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, при наличии утвержденного архитектурно-планировочного задания.

1.9. На основании согласованной и утвержденной проектной документации по заявке заказчика выдаются документы, разрешающие строительство:

- органами архитектуры и градостроительства - разрешение на строительство и ордер на производство земляных работ;
- органами Госархстройнадзора - разрешение на ведение строительно-монтажных работ.

1.10. По окончании строительства застройщик предъявляет законченный строительный объект приемочной комиссии в установленном порядке.

2. Нормативные ссылки

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации принят Государственной Думой 08.04.1998. Одобрен Советом Федерации 22.04.1998 г. Подписан Президентом Российской Федерации 07.05.1998 г. N 73-ФЗ.

2. Федеральный закон "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" N 169-ФЗ от 17.11.95 г. (принят Государственной Думой РФ 18.10.95 г.).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой РФ 21.10.94 г.).
4. Закон Московской области "Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, других поселений и рекреационных комплексов Московской области" N 9/96-03 от 29.03.96 г. (принят решением Московской областной Думы 13.03.96 г. N 7/85).
5. Закон Московской области "Об организации и функциональном зонировании территории Московской области" (принят решением Московской областной Думы от 19.12.96 N 7/114) N 4/97-03 от 09.01.97 г.
6. Постановление Главы администрации Московской области "О порядке согласования и утверждения градостроительной документации" от 07.07.95 г. N 113-ПГ.
7. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации (утверждена постановлением Госстроя России от 22.12.93 N 18-58).
8. "О порядке проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации" (Утвержден Постановлением Госстроя России от 29.10.93 г. N 18-41).
9. "О порядке проведения государственной вневедомственной экспертизы проектной документации на строительство, расширение и реконструкцию предприятий, зданий и сооружений в Московской области" от 30.04.96 г. N 351-РВГ. Утвержден распоряжением Вице-главы администрации Московской области.
10. Закон Московской области "О государственном архитектурно-строительном надзоре Московской области" от 06.11.97 г. N 56/97-03.
11. Закон Московской области "О внесении изменений и дополнений в Закон Московской области "Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, других поселений и рекреационных комплексов Московской области" (принят решением Московской областной Думы 11.09.97 г. N 13/143) от 30.09.97 г. N 45/97-03.
12. "О примерном порядке изъятия и предоставления земельных участков в городах и поселках Московской области" (принят решением Малого Совета Мособлсовета 16.09.92 г. N 9/20).
13. "О примерном порядке изъятия и предоставления земельных участков в сельских населенных пунктах Московской области" (принят решением Малого Совета Мособлсовета 18.11.92 N 6/24).
14. "О временном порядке выдачи разрешений на ведение строительно-монтажных работ, контроля за их выполнением и приемки в эксплуатацию индивидуальных жилых домов на территории Московской области" от 09.12.97 г. N 45. Утвержден распоряжением Минмосoblстроя.
15. Закон Московской области "Об организации строительства (реконструкции) объектов недвижимости, осуществляемого физическими лицами на территории Московской области" (принят решением Московской областной Думы N 10/50 от 31.03.99 г.).
16. СНиП 10-01-94 - "Система нормативных документов в строительстве. Основные положения".
17. СНиП 2.07.01-89* - "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
18. СНиП 30-02-97 - "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, зданий и сооружений".
19. СП 11-102-97 - "Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан".
20. СНиП 14-01-96 - "Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации".
21. СП 14-101-96 - "Примерное положение о службе градостроительного кадастра субъекта Российской Федерации, города (района)".
22. ТСН ВИБ-97 МО - "Территориальные строительные нормы систем водоснабжения и водоотведения районов жилой малоэтажной застройки Московской области".
23. СНиП 11-01-95 - "Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений".
24. СП 11-101-95 - "Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснования инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений".

Примечание:

Нормативные ссылки по отдельным направлениям приведены в тексте соответствующих разделов.

3. Термины и определения

Архитектурный объект - здание, сооружение, комплекс зданий и сооружений, их интерьер, объекты благоустройства, ландшафтного, садово-паркового искусства.

Архитектурный проект - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора.

Генеральный план - города, другого поселения, территории, подведомственной органу местного самоуправления - градостроительная проектная документация, являющаяся основным юридическим документом, определяющим в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, сохранение историко-культурного и природного наследия.

Градостроительная деятельность - деятельность юридических и физических лиц по осуществлению и планируемому изменению среды обитания в городах, поселениях и на межселенных территориях, исходя из интересов граждан, общественных и государственных интересов, с учетом национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей поселений и территорий.

Заказчик (застройщик) - гражданин (физическое) или юридическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, планировку, застройку и благоустройство территории.

Жилой дом для индивидуального строительства - одно-, четырехэтажный жилой дом, каждая квартира которого имеет непосредственный выход на индивидуальный земельный участок.

Индивидуальный (приусадебный, приквартирный) земельный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Квартал индивидуальной малоэтажной застройки - ограниченная красными линиями часть жилой территории.

Коллектив индивидуальных застройщиков - юридическая форма добровольной организации граждан для строительства улично-дорожной сети, инженерных сетей и оборудования, благоустройства территории индивидуальной жилой малоэтажной застройки.

Красные линии - границы территорий жилой застройки, улиц, проездов.

Линии застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий с отступом от красной линии.

Надворные постройки - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, хозяйственные постройки для хранения садово-огородного инвентаря, содержания скота и птицы, летние кухни, бани, дворовые уборные, навесы, беседки и т.п.

Отдельная территория индивидуального малоэтажного жилищного строительства - изолированная территория при дисперсной системе планировочной организации поселения, группы поселений.

Режим использования территории - определенная градостроительной проектной документацией совокупность ограничений и предложений, обуславливающих использование территории в соответствии с ее функциональным зонированием.

Реконструкция объекта - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение заданного функционального назначения, уровня комфорта, архитектурно-строительных и инженерных решений с учетом выполнения действующих нормативных требований и условий эксплуатации.

Садоводческое (дачное) объединение граждан - юридическая форма добровольной организации граждан для отдыха, ведения садоводства и огородничества в индивидуальном (семейном) порядке, создаваемая и управляемая в соответствии с действующим федеральным законодательством, законами Московской области и актами органов местного самоуправления.

Сервитут - ограничения, накладываемые органами государственной власти, местного самоуправления на функциональное использование территории, а также отдельных земельных участков (например, право прохода, проезда через соседний участок земли, прокладки инженерных сетей, организации их охранных зон и т.д.) или право на ограничение собственника в определенном отношении (например: запрещение прорубать из индивидуального жилого дома окно на чужой двор и т.п.).

Система водоснабжения - комплекс сооружений для забора воды из источника, очистки и подачи ее потребителю.

Система водоотведения - комплекс сооружений для сбора, отвода за пределы жилой застройки, очистки и сброса очищенных сточных вод в водоприемник, а также для обработки и обезвреживания образующихся при этом осадков.

Система водопользования - совокупность систем водоснабжения и водоотведения.

Системы водоснабжения и водоотведения централизованные - системы, проектируемые для объектов малоэтажной жилой застройки с числом жителей свыше 200 и 5000 человек.

Системы водоснабжения и водоотведения местные - системы, проектируемые для объектов малоэтажной жилой застройки с числом жителей от 10 до 200 человек.

Системы водоснабжения и водоотведения индивидуальные - системы, проектируемые для индивидуальных домов с числом жителей до 10 человек.

Участники градостроительной деятельности - граждане, их объединения, иные юридические лица, являющиеся заказчиками, инвесторами, застройщиками, разработчиками градостроительной документации, исполнителями работ и пользователями объектов инвестиционной и градостроительной деятельности, независимо от форм собственности, а также государства, международные организации, иностранные физические и юридические лица;

- органы государственной власти и местного самоуправления, подведомственные им органы архитектуры и градостроительства, а также органы местного самоуправления, осуществляющие градостроительную деятельность в соответствии со своей компетенцией.

Функциональная зона - территория в конкретных границах с установленным функциональным назначением и режимами использования.

Функциональное назначение территории - установленное направление использования территории для осуществления определенных видов деятельности.

4. Градостроительная документация для индивидуального малоэтажного жилищного строительства

4.1. Общие положения.

4.1.1. Градостроительное регулирование и организация территории Московской области проводится в соответствии с генеральными планами - утвержденной градостроительной документацией, являющейся основным нормативно-правовым документом, определяющим в интересах населения условия проживания, развития, функционального зонирования, застройки, благоустройства территории, сохранения историко-культурного и природного наследия.

Настоящий раздел устанавливает этапность, состав и порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства.

Предназначен для применения заказчиками, органами государственного и местного самоуправления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами (в том числе иностранными) - участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

4.1.2. Градостроительная документация выполняется по заказу администрации района, города, муниципального образования за счет средств бюджетов, средств инвесторов.

Отношения заказчика и инвестора регулируются договором.

По поручению администрации муниципального образования функции заказчика градостроительной документации могут осуществляться местным органом архитектуры и градостроительства или Главархитектурой Московской области.

4.1.3. Разработка градостроительной документации осуществляется проектными градостроительными организациями, иными юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на разработку соответствующей градостроительной документации, при наличии постановления Главы администрации муниципального образования о разрешении проектирования, строительства объекта, архитектурно-планировочного задания, на основании договора, задания на проектирование, материалов инженерно-геодезических изысканий, действующих строительных норм и правил.

4.1.4. Градостроительная документация является собственностью заказчика. Заказчик безвозмездно передает в распоряжение органа архитектуры и градостроительства муниципального образования и Главархитектуры администрации Московской области по одному экземпляру проекта.

На основе утвержденной градостроительной документации органы архитектуры и градостроительства осуществляют контроль за градостроительной организацией территории, строительством объектов жилищно-гражданского и производственного назначения, инженерно-транспортной инфраструктуры и совместно с территориальной проектной организацией Московской области ГУП НИИПИ Градостроительства ведут градостроительный мониторинг.

4.2. Градостроительная подготовка малоэтажного индивидуального жилищного строительства.

4.2.1. Градостроительная подготовка малоэтажного индивидуального жилищного строительства (включая садовые (дачные) объединения граждан) заключается:

- в размещении его в системе расселения административно-территориального образования; в структуре города, поселка, сельского населенного пункта, иного поселения;

- в определении архитектурно-планировочной структуры, функционального и строительного зонирования, основных принципов развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в границах отведенных территорий;

- в выявлении факторов, удорожающих строительство.

4.2.2. На основании утвержденной градостроительной документации (генеральных планов районов, городов, муниципальных образований, поселков, сельских населенных пунктов, иных поселений и территорий) в соответствии с действующим законодательством по ходатайству заказчика (застройщика), органами государственной власти и местного самоуправления осуществляется размещение земельных участков под индивидуальное малоэтажное жилищное строительство.

Рассмотрение ходатайств заказчиков (застройщиков), материалов предварительной градостроительной проработки по размещению земельного участка осуществляется постоянно действующими Комиссиями по выбору земельных участков под застройку в органах местного самоуправления.

4.2.3. До завершения разработки или корректировки градостроительной документации на территории центральной части Московской области решения по размещению объектов хозяйственной деятельности и выделению участков для строительства принимаются Главой муниципального образования по согласованию с Комиссией администрации Московской области по рассмотрению вопросов градостроительного регулирования и организации территории в Центральных районах Московской области.

4.2.4. Градостроительная проработка по размещению объектов малоэтажного жилищного строительства оформляется градостроительным заключением и включает в себя:

- определение соответствия размещаемого объекта действующей градостроительной документации;

- анализ территориальных, архитектурно-технических, социальных и других аспектов, связанных с размещением нового объекта строительства.

По результатам градостроительной проработки могут быть приняты решения: о необходимости корректировки действующей градостроительной документации; стадиях и составе вновь разрабатываемой документации, о рекомендациях по внесению изменений в постановление Главы администрации муниципального образования о разрешении проектирования, строительства, об утверждении выбора земельного участка.

4.2.5. Архитектурно-планировочное задание выдается органом архитектуры и градостроительства органа местного самоуправления по заявке заказчика на основании задания на проектирование и результатов градостроительной проработки размещения объекта и утверждается Главархитектурой Московской области (далее по тексту - Главархитектура), согласовывается Штабом по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям Московской области (далее по тексту - ГО и ЧС).

Допускается совмещение архитектурно-планировочного задания с заданием на проектирование градостроительной документации.

В этом случае задание утверждается заказчиком, согласовывается Главархитектурой, подписывается главным архитектором муниципального образования и проектировщиком.

4.2.6. В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, требованиям государственных надзорных органов, функциональному зонированию территории, положениям правил застройки муниципального образования, города или иного поселения.

Отказ оформляется градостроительным заключением местного органа архитектуры и градостроительства и (или) Главархитектуры и может быть обжалован заказчиком в соответствующий орган местного самоуправления и (или) в суд.

4.2.7. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организация, предприятие, другое юридическое лицо, предоставившее эти данные.

4.2.8. 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". (Утверждена Госстроем России постановлением от 22.12.93. N 18-58.)

4.3. Состав градостроительной документации

4.3.1. Градостроительная документация для территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства, размещаемого в границах городов, других населенных пунктов разрабатывается в соответствии с "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", утвержденной постановлением Госстроя России от 22.12.93 г. N 18-58.

4.3.2. Градостроительная документация для индивидуального малоэтажного жилищного строительства, размещаемого в границах сельских населенных пунктов и на межселенных территориях,

разрабатывается в виде генерального плана, совмещенного с проектом детальной планировки (ГП с ПДП) в составе:

- пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией по п. 5.2; с технико-экономическими показателями по п. 5.4.21; балансом земель;
- схема размещения проектируемого объекта в системе расселения или в структуре населенного пункта с нанесением планировочных ограничений, М 1:10000, 1:5000, 1:2000 (выполняется на копии генерального плана административно-территориального образования или населенного пункта);
- план существующего использования территории (опорный план), М 1:2000;
- генеральный план с эскизом застройки и разбивочным планом красных линий (основной чертеж), М 1:2000;
- схема организации рельефа, М 1:2000;
- схема инженерных сетей и сооружений, М 1:2000.

При необходимости:

- историко-архитектурный опорный план, М 1:2000;
- схема движения транспорта и пешеходов, М 1:2000;
- схема внешнего транспорта, М 1:10000;
- схема внешних инженерных сетей и сооружений, М 1:10000;
- иллюстративный материал.

4.3.3. Для территорий площадью менее 30 га генеральный план, совмещенный с проектом детальной планировки, допускается разрабатывать в составе:

- пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией;
- схема размещения проектируемого объекта в системе расселения или в структуре населенного пункта с нанесением планировочных ограничений, М 1:10000, 1:5000, 1:2000 (выполняется на копии генерального плана административно-территориального образования или населенного пункта);
- план существующего использования территории (опорный план), М 1:1000, 1:500;
- генеральный план с эскизом застройки (основной чертеж), М 1:1000, 1:500;
- разбивочный план, М 1:1000, 1:500;
- схема организации и рельефа, М 1:1000, 1:500;
- схема инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500;
- сводная схема инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500.

При необходимости:

- схематический чертеж генерального плана, М 1:10000, 1:5000;
- схема планировочных ограничений, М 1:1000, 1:500;
- план земляных масс, М 1:1000, 1:500;
- иллюстративный материал.

4.3.4. При отсутствии генерального плана административно-территориального образования в составе проекта планировки и застройки объекта разрабатывается генеральный план группы поселений в масштабе 1:10000, 1:5000, 1:2000.

Проектные решения генерального плана группы поселений учитываются при последующей разработке генерального плана административно-территориального образования и служат временным основанием для размещения индивидуального малоэтажного жилищного строительства, разработки проектной документации.

4.4. Согласование и утверждение градостроительной документации.

4.4.1. Порядок согласования и утверждения установлен постановлением Главы администрации Московской области "О порядке согласования и утверждения градостроительной документации" от 07.07.95 N 133-ПГ.

4.4.2. Изменения утвержденной градостроительной документации допускаются по решению утвердившего ее органа местного самоуправления и согласовываются Главархитектурой Московской области.

4.4.3. Проектная документация подлежит согласованию с органами Госавтоинспекции ГУВД Московской области в зависимости от категории выезда с территории индивидуального малоэтажного жилищного строительства:

- на дороги федерального и областного значения - Управлением ГАИ ГУВД Московской области;
- на улицы городов, поселков, других поселений, дороги местного значения - районными или городскими органами Госавтоинспекции ГУВД Московской области.

5. Проектная документация для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства

5.1. Общие положения.

5.1.1. Настоящий раздел устанавливает состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для застройки кварталов, отдельных участков индивидуального малоэтажного жилищного строительства. Предназначен для применения заказчиками, органами государственного и местного самоуправления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами (в том числе иностранными) - участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

5.1.2. Разработка проектной документации осуществляется при наличии постановления Главы муниципального образования о разрешении проектирования, строительства, о предоставлении земельного участка, утвержденного архитектурно-планировочного задания, на основе договора, задания на проектирование, материалов генеральных планов (предшествующей градостроительной документации) и инженерных изысканий.

5.1.3. Градостроительная проработка по размещению кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства осуществляется органами архитектуры и градостроительства муниципального образования, оформляется архитектурно-планировочным заданием (при необходимости - градостроительным заключением) и включает в себя: уточнение степени соответствия размещаемого объекта функциональному назначению территории по утвержденной градостроительной, проектно-планировочной документации, выявление специфических требований к объекту строительства при размещении на конкретно выбранном земельном участке, рассмотрение возможных альтернативных вариантов его размещения.

5.1.4. В случаях, когда проектируемая застройка территории не предусмотрена в утвержденном генеральном плане, местоположение заявленной застройки с обосновывающими предпроектными градостроительными проработками направляется главным архитектором муниципального образования в Главархитектуру, а при необходимости - в органы управления по охране и использованию памятников культуры Комитета по культуре администрации Московской области, другие областные надзорные службы, ГУП НИИПИ градостроительства, а также авторам (разработчикам) утвержденного или разрабатываемого, корректируемого генерального плана.

По результатам рассмотрения могут быть внесены изменения в утвержденный генеральный план, постановления Главы местного самоуправления о разрешении проектирования, строительства, об утверждении выбора земельного участка, а также принятого решения о разработке необходимой градостроительной документации.

В составе проектной документации для застройки кварталов, отдельных участков индивидуального малоэтажного жилищного строительства допускается разработка необходимой градостроительной документации в соответствии с [п. 4.3.](#)

5.1.5. Разработка проектной документации осуществляется имеющими лицензию на градостроительное проектирование юридическими и физическими лицами по заказу администрации муниципального образования, органов архитектуры и градостроительства, собственника (владельца) земельного участка, коллектива (объединения) индивидуальных застройщиков.

5.1.6. Приступать к освоению земельного участка (квартала, территории) разрешается после геодезического выноса земельного участка и закрепления его границ в натуре, осуществленного в соответствии с утвержденной проектной документацией, при наличии ордера на производство земляных работ.

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

5.1.7. На основании проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий, утвержденной администрацией муниципального образования, по заявке заказчика, главным архитектором города, района выдается разрешение на строительство объектов и ордер на производство земляных работ при наличии акта геодезического выноса проекта в натуре.

5.1.8. Генеральный план квартала, отдельной территории индивидуального малоэтажного жилищного строительства является нормативно-правовым документом для разрешения спорных вопросов, связанных с освоением земельного участка, осуществлением застройки, а также основой разработки проектной документации для строительства зданий и сооружений, инженерных сетей, оборудования, благоустройства территории и т.п.

5.1.9. Один экземпляр согласованной и утвержденной проектной документации передается заказчиком на хранение в орган архитектуры и градостроительства муниципального образования по акту.

5.2. Состав предпроектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства.

5.2.1. Предпроектная подготовка застройки кварталов индивидуального малоэтажного жилищного строительства заключается в оценке соответствия размещаемого объекта ранее разработанной

градостроительной документации, сборе исходных данных, подготовке исходно-разрешительной документации.

5.2.2. Сбор исходно-разрешительной документации осуществляется заказчиком при наличии соответствующей лицензии или по его поручению органом архитектуры и градостроительства муниципального образования, юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.

5.2.3. Состав исходно-разрешительной документации:

- Постановление администрации муниципального образования о разрешении проектирования, строительства.

- Постановление администрации муниципального образования об утверждении выбора земельного участка под строительство.

- Документ, удостоверяющий право заказчика на земельный участок.

- Материалы землеустроительного дела ([приложение 1](#)).

- Архитектурно-планировочное задание, далее по тексту - АПЗ.

- Задание на разработку проектной документации.

- Материалы утвержденной ранее градостроительной документации (при их отсутствии - указание о разработке).

- Материалы инженерных изысканий.

- Технические условия присоединения к инженерным коммуникациям, сетям и сооружениям со схемой, на которой указываются точки присоединения (выдаются соответствующими службами из расчета потребления (расхода) для индивидуального жилого дома общей площадью не менее 120 м²).

При необходимости:

- Решение администрации муниципального образования о сносе строений и зеленых насаждений.

- Материалы инвентаризации и оценочные акты существующих строений, подлежащих сносу, подземных и наземных сетей и сооружений.

- Список земельных участков с особым режимом использования, предоставляемых собственнику, пользователю земли - приложение к документу, удостоверяющему право заказчика на земельный участок.

- Историко-архитектурный опорный план.

5.2.4. Перечень документов, необходимых для разработки и согласования проектной документации уточняется органами архитектуры и градостроительства муниципального образования совместно с заказчиком и автором проекта, при необходимости - разработчиками (авторами) предшествующей градостроительной документации, территориальными проектными организациями Московской области при подготовке архитектурно-планировочного задания.

5.2.5. На основании задания на проектирование, постановления администрации муниципального образования о разрешении строительства (проектирования) по заявке заказчика органом архитектуры и градостроительства муниципального образования выдается архитектурно-планировочное задание (АПЗ).

При разработке проектной документации в соответствии с выполненной ранее градостроительной документацией АПЗ утверждается главным архитектором муниципального образования.

При разработке проектной документации для кварталов и отдельных территорий, размещаемых на ответственных в градостроительном отношении местах (центральные улицы, площади, наличие памятников, видовые точки и др.), а также с отступлениями от решения ранее выполненной градостроительной документации, согласованное главным архитектором муниципального образования АПЗ подлежит утверждению Главархитектурой.

На утверждение в Главархитектуру также направляется АПЗ, согласованные Комитетом по культуре администрации Московской области, для объектов, размещаемых в пределах зон охраны памятников истории, культуры, охраняемого природного ландшафта.

При необходимости АПЗ согласовываются со штабом Гражданской обороны (ГО) и чрезвычайных ситуаций (ЧС) Московской области.

5.3. Состав проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства.

5.3.1. В зависимости от сложности градостроительной ситуации, инвестиционного процесса, степени соответствия размещаемого объекта решениям предшествующей градостроительной документации предусматриваются следующие стадии проектной документации:

- эскизный проект застройки, далее по тексту - ЭПЗ;

- проект застройки, далее по тексту - ПЗ;

- рабочий проект застройки, далее по тексту - РПЗ;

- рабочая документация, далее по тексту - РД.

5.3.2. На основании утвержденного генерального плана, совмещенного с проектом детальной планировки, далее по тексту - ГП с ПДП, проекта детальной планировки, далее по тексту - ПДП, проектная документация разрабатывается:

- а) в одну стадию - РПЗ;
- б) в две стадии - ПЗ, РД.

При отсутствии необходимости в одновременной разработке планировочной и проектно-сметной документации, далее по тексту - ПСД, допускается выполнение ПСД в одну стадию - РПЗ.

5.3.3. На основании утвержденного генерального плана проектно-сметная документация разрабатывается:

- а) в две стадии - ПЗ, РД;
- б) в три стадии - ЭПЗ, ПЗ, РД.

При отсутствии необходимости в одновременной разработке планировочной и ПСД допускается разработка планировочной документации:

- а) в одну стадию: ПЗ;
- б) в две стадии: ЭПЗ, ПЗ.

5.3.4. При комплексной застройке кварталов, отдельных участков индивидуального малоэтажного жилищного строительства могут дополнительно составляться ЭПЗ и технико-экономические обоснования, далее по тексту - ТЭО-проект.

5.3.5. В состав планировочной документации стадии ПЗ (утверждаемая часть проекта) входят:

- Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией (по [п.5.2.](#)).
- Ситуационный план, М 1:10000, М 1:5000.
- План существующего использования территории (опорный план) в М 1:1000, 1:500.
- Генеральный план с эскизом застройки (основной чертеж), М 1:1000, 1:500.
- Разбивочный план, М 1:1000, 1:500 (применительно к ГОСТ 21.508-93).
- Схема организации рельефа, М 1:1000, 1:500.
- Сводная схема инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500.

При необходимости:

- Историко-архитектурный опорный план, М 1:1000, 1:500.
- Схема планировочных ограничений и сервитутов.
- Иллюстративный материал (развертки застройки улиц, площадей, общие виды, фрагменты, иллюминированный чертеж генплана, макет и т. п.).

5.3.6. В состав планировочной документации стадии РД основного комплекта раздела генерального плана, далее по тексту - ГП, входят (применительно к ГОСТ 21.508-93):

- Общие данные по рабочим чертежам раздела ГП.
- Разбивочный план, М 1:1000, 1:500.
- План организации рельефа, М 1:1000, 1:500.
- План земляных масс, М 1:1000, 1:500.
- План благоустройства территории, М 1:1000, 1:500.
- Планы инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500.
- Выносные элементы (фрагменты, узлы), М 1:1000, 1:500.

5.3.7. В состав планировочной документации на стадии РПЗ входят утверждаемая часть и рабочие чертежи.

В утверждаемую часть включается:

- общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией (по [п.5.2.](#));
- ситуационный план, М 1:10000, 1:5000;
- план существующего использования территорий (опорный план), М 1:1000, 1:500;
- генеральный план с привязкой застройки, М 1:1000, 1:500;
- разбивочный план, М 1:1000, 1:500;
- план организации рельефа, М 1:1000, 1:500;
- план земляных масс, М 1:1000, 1:500;
- сводный план инженерных сетей и сооружений, М 1:1000, 1:500;
- план благоустройства территории, М 1:1000, 1:500.

При необходимости:

- план планировочных ограничений и сервитутов, М 1:1000, 1:500;
- историко-архитектурный опорный план, М 1:1000, 1:500;
- иллюстративный материал.

Рабочие чертежи РПЗ разрабатываются по разделам проекта в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, государственных стандартов и территориальных строительных норм Московской области.

5.3.8. В состав планировочной документации стадии ЭПЗ входят:

- Общая краткая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией (по [п. 5.2.](#))
- ситуационный план, М 1:10000, 1:5000;
- план существующего использования территории (опорный план), М 1:1000, 1:500;

- схема генерального плана с эскизом застройки, М 1:1000, 1:500.

При необходимости:

- схема организации рельефа, М 1:1000, 1:500;

- опорный историко-архитектурный план, М 1:1000, 1:500;

- схема планировочных ограничений и сервитутов, М 1:1000 1:500;

- иллюстративный материал: развертки застройки улиц, площадей, общие виды, фрагменты, иллюминированный чертеж генерального плана и т. п.

5.3.9. На основе утвержденного проекта застройки допускается поэтапная разработка рабочей документации по отдельным видам инженерного обустройства (улично-дорожная сеть, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение и др.) в соответствии с требованиями действующих территориальных строительных норм Московской области.

5.4. Содержание графических и текстовых материалов проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства.

5.4.1. Графические материалы выполняют и оформляют с соблюдением государственных стандартов. Рабочую документацию - применительно к ГОСТ 21.508-93.

5.4.2. Графические материалы выполняют на материалах инженерно-геодезической съемки (кроме чертежа баланса земельных масс).

5.4.3. Допускается разбивочный план, сводный план инженерных сетей и план благоустройства территории выполнять без нанесения горизонталей рельефа местности.

5.4.4. Контуры проектируемых зданий и сооружений наносят на план по архитектурно-строительным рабочим чертежам, принимая разбивочные оси зданий и сооружений совмещенными с внутренними гранями стен.

5.4.5. Для изображения повторяющихся на различных чертежах элементов применяют однотипные условные обозначения.

5.4.6. При иллюминировании чертежей должны, как правило, применять прозрачные краски, не закрывающие топографо-геодезической подосновы.

5.4.7. Основной чертеж, генеральный план, подписывается руководством проектной организации, авторами и ответственными исполнителями. Остальные чертежи и схемы подписываются в порядке, установленном стандартами разработки проектно-сметной документации, далее по тексту - СПСД.

5.4.8. Содержание графических материалов. Ситуационный план (М 1:10000, 1:5000, 1:2000).

Для проектируемой территории, разрабатываемой на основании утвержденной градостроительной документации, ситуационным планом является выкопировка из ГП, ГП с ПДП, ПДП.

На ситуационном плане показывают:

- границы землеотвода;

- красные линии существующих или проектируемых кварталов жилой, общественной или иной застройки;

- существующие (проектируемые) подъезды к территории;

- наименования землепользователей, территории которых примыкают к проектируемому объекту; экспликация зданий и сооружений;

- транзитные магистральные инженерные коммуникации;

- существующие (проектируемые) инженерные коммуникации с точками подсоединения по ТУ.

При необходимости:

- санитарно-защитные, водоохранные зоны, прибрежные полосы;

- границы зон охраны памятников с зонами ограничения строительства;

- на чертеже ситуационного плана в М 1:25000 дается схема размещения проектируемой территории в районе с указанием транспортных и социальных связей с прилегающими населенными пунктами.

5.4.9. На плане существующего использования территории (опорный план) показывают:

- границы отведенной территории;

- красные линии существующей (проектируемой) прилегающей застройки;

- названия улиц, проездов;

- существующие (сохраняемые и сносимые) здания и сооружения;

- существующие инженерные сети и сооружения;

- точки присоединения к инженерным сетям;

- экспликация зданий и сооружений;

- санитарно-защитные, водоохранные зоны, прибрежные полосы, зоны ограничения строительства;

- зоны охраны памятников истории, культуры, ландшафта (при необходимости);

- границы сохраняемых зеленых насаждений;

- названия пользователей прилегающих территорий.

На генеральном плане с эскизом застройки показывают:

- границы отведенной территории;

- проектируемые красные линии кварталов с границами индивидуальных участков, участков с габаритами общественных зданий и сооружений, зеленых насаждений общего пользования, в т.ч. существующих сохраняемых (границы благоустройства);
- красные линии прилегающих кварталов существующей застройки или ранее запроектированных кварталов с нанесением ранее запроектированных зданий и сооружений;
- наименование пользователей прилегающих территорий;
- на индивидуальных участках проектируемых кварталов показываются жилые дома и предусмотренные заданием на проектирование хозяйственные постройки и гаражи;
- внутриплощадочные проезды, проходы, стоянки автомашин, подъезды к индивидуальному участку;
- санитарно-защитные, водоохранные зоны, прибрежные полосы, границы зон охраны памятников истории, культуры, природы, зоны ограничения строительства;
- существующие инженерные сети и сооружения;
- экспликация зданий и сооружений;
- баланс территории;
- технико-экономические показатели;
- поперечные профили улиц и проездов с раскладкой инженерных сетей;
- на генеральном плане с привязкой застройки наносятся габариты конкретно привязываемых жилых домов, хозяйственных построек, гаражей с показом координационных осей зданий;
- при наличии на участке (или на группу участков) индивидуальных (локальных) систем водоснабжения и водоотведения показываются контуры указанных сооружений с их санитарно-защитными зонами.

5.4.11. Разбивочный план кварталов и отдельных территорий выполняют с координатной или размерной привязкой (применительно к ГОСТ 21.508-93) на чертеже генерального плана в М 1:1000, 1:500.

Допускается разбивочный план выполнять без нанесения горизонталей рельефа местности.

Координатную привязку кварталов осуществляют от геодезической сетки.

Размерную привязку осуществляют от разбивочного базиса. Разбивочным базисом может быть любая прямая линия, проходящая через две закрепленные на местности точки, которые обозначают прописными буквами русского алфавита. Базисными разбивочными линиями могут служить вынесенные в натуру границы проектируемых кварталов и отдельных территорий.

На разбивочном плане указывают: координаты вынесенных и закрепленных в натуре границ проектируемых территорий с указанием по контуру отвода расстояний между реперными точками; размеры красных линий кварталов и мест общего пользования; размеры всех сторон индивидуального земельного участка; ширину улиц и проездов; размеры автостоянок, разворотных и разъездных площадок, радиусы поворотов улиц и проездов; расстояние от красных линий до линии застройки; нормируемые санитарные и противопожарные разрывы между жилыми домами, надворными постройками и инженерными сооружениями как внутри отдельного индивидуального участка, так и расстояние до жилых домов, надворных построек и инженерных сооружений на прилегающих индивидуальных земельных участках.

Разбивку зданий и сооружений на индивидуальных участках и в зонах общего пользования производят в соответствии с ГОСТ 21.508-93 п.5.

5.4.12. На плане организации рельефа показывают проектные и натурные отметки полов первых этажей зданий и сооружений, проектные и натурные отметки земли по их углам, проектные горизонтали, уклоны по осям проездов, проектные и натурные отметки на пересечениях осей проездов и пешеходных дорог в местах перелома их продольного профиля, проектные отметки верха решеток дождеприемных колодцев очистных сооружений.

На плане организации рельефа может выполняться схема инженерной подготовки территории.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

5.4.13. На схеме организации рельефа показываются принципиальные решения организации поверхностного стока ливневых вод. Проектные и натурные отметки земли в местах пересечения осей проездов и пешеходных дорог и в местах перелома их продольного профиля, уклоны по осям проездов, расположение дождеприемных колодцев, очистных сооружений ливневой канализации, водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков и др.).

5.4.14. На плане земляных масс показываются граница проектируемой территории, контуры основных зданий и сооружений, строительная координатная сетка или базисная линия, квадраты с проектными, фактическими и рабочими отметками по их углам и объемами грунта в пределах каждого квадрата, линию "нулевых" работ с выделением площади выемки штриховкой под углом 45° к основанию сетки. На чертеже приводится баланс земляных масс в табличной форме.

5.4.15. На схеме инженерных сетей и слаботочных линий показываются трассы водопровода, канализации, ливневой канализации, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения, телефонизации, радиофикации и телевидения с их основными параметрами, размещение сооружений инженерного оборудования, дренажная сеть, а также места подключения коммуникаций к внеплощадочным сетям и сооружениям.

5.4.16. Сводный план инженерных сетей выполняются на основе разбивочного плана, но без абсолютных отметок зданий, сооружений и обозначения координатных осей зданий, сооружений.

5.4.17. Инженерные сети наносят по рабочим чертежам соответствующих основных комплектов с координатной или линейной привязкой оси сети на каждом характерном участке, с изображением ниш, колодцев, камер и пр.

5.4.18. План благоустройства территорий выполняется на основе разбивочного плана без указания координатных осей, координат и размерных привязок, абсолютных отметок зданий, сооружений.

На плане благоустройства территорий наносят и указывают:

а) проектируемые и сохраняемые проезды;

б) тротуары, дорожки и их ширину;

в) площадки различного назначения и их размеры (спортивные, детские, отдыха, хозяйственные, для мусоросборников и т.п.);

г) проектируемые и сохраняемые зеленые насаждения с указанием их ассортимента;

д) малые архитектурные формы и переносные изделия площадок для отдыха.

На чертеже в масштабе 1:20 показываются конструктивные разрезы (сечения) проездов, дорог и площадок.

5.4.19. Состав и содержание пояснительной записки.

I. Пояснительная записка состоит из следующих разделов:

1. Введение.

2. Существующее положение.

3. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения, в том числе:

- примененные типы жилых и общественных зданий, их конструктивные решения;

- обеспечение учреждениями культурно-бытового обслуживания;

- очередность строительства.

4. Инженерное благоустройство и организация рельефа.

5. Благоустройство и озеленение территории.

6. Инженерные сети и сооружения.

7. Инженерное оборудование зданий.

8. Охрана окружающей среды.

9. Противопожарные мероприятия.

10. Основные технико-экономические показатели.

11. ГО и ЧС (при необходимости).

12. Основные мероприятия по организации строительства.

13. План земляных масс с суммарными объемами насыпи и выемки.

II. Исходно-разрешительная документация (по п. 5.2).

5.4.20. Рекомендуемое содержание разделов:

1) В разделе 1 "Введение" указывается:

- основные документы, на основании которых разрабатывается проектная документация;

- сведения о заказчике, его адрес, телефон;

- сведения о разработчике проекта, его адрес, телефон, номер лицензии, кем и когда выдана, данные о регистрации в Лицензионно-экспертном управлении, далее по тексту ЛЭУ Московской области;

- сведения об исполнителе инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий, его адрес, телефон, номер договора, лицензии, кем и когда выдана, данные о регистрации в ЛЭУ Московской области;

- сведения об исполнителе инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий, его адрес, телефон, номер договора, лицензии, кем и когда выдана, данные о регистрации в ЛЭУ Московской области;

- ссылка на используемую предшествующую проектную документацию;

- используемые нормативные документы.

2) В разделе 2 "Существующее положение" указывается:

- размещение проектируемого объекта в системе административно-территориальной единицы, внешние транспортные связи, инженерные коммуникации, возможность использования сложившейся системы обслуживания в районе размещения малоэтажной застройки, названия прилегающих улиц и пр.

- общие данные по проектируемой территории: природные условия, планировочные ограничения, наличие памятников истории, культуры, природы и прочие, существующие и сохраняемые здания и сооружения, наличие инженерных сетей и коммуникаций и др.

3) В разделе 3 "Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения" указывается:

- основные принципиальные положения градостроительных решений;
- организация движения транспорта и пешеходов;
- расчет и размещение учреждений обслуживания;
- принципы планировки индивидуального участка;
- краткая характеристика применяемых проектов, их конструктивные решения;
- предполагаемая очередность освоения территории.

4) В разделе 4 "Инженерное благоустройство и организация рельефа" указывается:

- принципы использования и благоустройства неудобных территорий, состав инженерно-технических мероприятий по их освоению и объемы работ;

- принципы организации отвода и очистки поверхностных ливневых вод.

5) В разделе 5 "Благоустройство и озеленение" указываются:

- принципы организации отдыха и занятия спортом взрослого населения и детей;
- примененные породы деревьев, кустарников, мощение садовых дорожек, малые архитектурные формы;
- подсчет объема мусора и твердых бытовых отходов и организация его вывоза с проектируемой территории.

6) В разделе 6 "Инженерные сети и сооружения" указывается: обоснование примененных систем инженерного оборудования территорий, зданий и сооружений;

Пояснительная записка подписывается руководителями организации-разработчика и авторами проектной документации.

В пояснительной записке должна быть запись главного инженера (архитектора) проекта о соответствии проектных решений нормативно-правовым документам и действующим государственным стандартам.

5.4.21. Основные технико-экономические показатели проекта застройки.

№ п/п Количество	Показатель	Единица измерения
1	2	3
I.	Площадь отведенной территории в том числе:	га/кв.м
	1. Жилые кварталы в пределах красных линий	
	2. Территории жилой застройки, из них:	
	- территории индивидуальной застройки	
	- территории блокированной застройки	
	3. Участки учреждений и предприятий обслуживания	
	4. Территория общего пользования, из них:	

	- зеленые насаждения общего пользования		
	- проезды, разворотные площадки, автостоянки		
	- прочие территории из общей территории:		
	- земли государственной собственности		
	- земли муниципальной собственности		
	- земли частной собственности		
II.	Население		
	1. Численность населения		
III.	Жилищный фонд		
	1. Количество индивидуальных домов		
	2. Количество блокированных домов		
	3. Количество квартир в блокированных домах		
	4. Существующие сохраняемые жилые дома		
IV.	Учреждения и предприятия обслуживания		
V.	Инженерное оборудование и благоустройство		
	1. Общее водопотребление (при централизованной системе), в том числе на 1 индивидуальный жилой дом (усадыбу)	тыс.куб.м воды/сут.	
	2. Суммарный расход сточных вод, в том числе на 1 индивидуальный жилой дом (усадыбу)		
	3. Суммарная электрическая нагрузка, в том числе на 1 индивидуальный дом (усадыбу)	МВт	
	4. Расход газа	млн.куб.м/год	
	5. Сметная стоимость строительства в	млн. руб.	

	ценах 1984 года		
VI.	Общая стоимость строительства, в том числе:		
	1. Жилищное строительство		
	2. Культурно-бытовое строительство		
	3. Дорожная сеть		
	4. Инженерное оборудование и благоустройство		
VII.	Удельные затраты на 1 человека	тыс. руб.	
	на 1 м2 общей площади нового жилищного строительства		

Примечание:

Технико-экономические показатели используются:

1. Для получения технических условий на подключение к инженерным сетям и сооружениям в эксплуатируемых организациях.

2. В качестве технических условий на подключение индивидуального жилого дома (усадыбы) к инженерным сетям и сооружениям кварталов, отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства.

3. При превышении индивидуальным застройщиком принятых проектных нагрузок дополнительные технические условия определяются энергоснабжающими и эксплуатационными организациями в индивидуальном порядке.

5.5. Согласование и утверждение проектной документации для застройки кварталов и отдельных территорий индивидуального малоэтажного жилищного строительства

5.5.1. Проектная документация, разработанная в соответствии с ранее утвержденным генеральным планом, направляется заказчиком на согласование в организации, перечень которых определен в АПЗ.

Соответствие разработанной проектной документации нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям, выданным органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, подтверждается подписью главного инженера (архитектора) проекта. При отсутствии указанного, документация подлежит согласованию с государственными надзорными органами и заинтересованными организациями. Согласование с органами Госавтоинспекции ГУВД Московской области проводится по [п.4.4.3.](#)

Согласующие организации должны в месячный срок с момента представления им материалов согласовать их или сообщить свои замечания заказчику и проектировщику. В случае непредставления заключений в указанный срок проектная документация считается согласованной.

5.5.2. Проектная документация с заключениями согласующих организаций представляется заказчиком в орган архитектуры и градостроительства муниципального образования.

После согласования градостроительным или техническим советом проектная документация согласовывается главным архитектором муниципального образования.

При наличии соответствующей записи в АПЗ или возникновении разногласий при рассмотрении архитектурно-планировочных решений между заказчиком, проектировщиком, органом архитектуры и градостроительства муниципального образования проектная документация направляется главным архитектором муниципального образования в Главархитектуру.

5.5.3. Заказчик имеет право представить на предварительное рассмотрение в органы архитектуры и градостроительства муниципального образования или Главархитектуру незаконченную проектную документацию на любой стадии разработки проекта.

5.5.4. В согласовании проектной документации может быть отказано в случаях:

- нарушения требований действующего законодательства Российской Федерации и Московской области;
- несоблюдения защищаемых законом прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе реализации рассматриваемого проекта;
- несогласованных отступлений от действующих строительных норм и правил, настоящих норм;
- необоснованных изменений архитектурно-планировочных решений, предусмотренных ранее утвержденной градостроительной документацией;
- невыполнения требований утвержденного АПЗ, требований и условий по размещению объекта, технических условий.

5.5.5. Согласованная проектная документация подлежит утверждению заказчиком.

5.5.6. Изменения в утвержденную проектную документацию могут вноситься с разрешения органа, утвердившего проект, при согласовании главного архитектора муниципального образования, а также автора проекта.

5.5.7. Комплексная проектная документация (планировочная, проектно-сметная) для государственного, муниципального и коммерческого малоэтажного жилищного строительства представляется заказчиком на государственную вневедомственную экспертизу в порядке, установленном администрацией Московской области.

6. Проектная документация для нового строительства на индивидуальном земельном участке

6.1. Общие положения.

6.1.1. Настоящий раздел устанавливает состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации на новое строительство на земельных участках, предоставленных в соответствии с генеральным планом города, поселка, иного поселения, проектов детальной планировки, планировки и застройки.

Предназначен для применения заказчиками, органами государственного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами, в том числе иностранными - участниками индивидуального малоэтажного жилищного строительства, инвестиционного процесса.

6.1.2. Разработка проектной документации осуществляется при наличии постановления, распоряжения администрации муниципального образования о строительстве, утвержденного архитектурно-планировочного задания.

6.1.3. В случаях, когда объект строительства на индивидуальном земельном участке, предлагаемый заказчиком, по функциональным признакам, объемно-планировочным параметрам, воздействию на окружающие памятники архитектуры, истории, культуры, археологии, если таковые имеются, предполагает изменения генерального плана поселения или другой градостроительной проектно-планировочной документации, по решению главного архитектора муниципального образования, месторасположение заявленного объекта с обосновывающими предпроектными градостроительными проработками подлежат представлению на рассмотрение и согласование в Главархитектуру, а при необходимости - в органы управления по охране и использованию памятников культуры при Комитете по культуре администрации Московской области, другие областные надзорные службы. По результатам рассмотрения могут быть внесены изменения в генеральный план застройки, а также в постановление администрации муниципального образования о размещении строительства.

6.1.4. Разработка проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства осуществляется проектными организациями, иными юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

6.1.5. Приступить к освоению земельного участка разрешается после геодезического выноса и закрепления его границ в натуре (на местности), осуществляемого юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на проведение указанных работ, с оформлением и передачей застройщику выполненных работ по акту, получения паспорта проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка, ордера на производство земельных работ.

6.1.6. На основании утвержденной заказчиком, согласованной главным архитектором муниципального образования проектной документации для строительства зданий и сооружений, по заявке заказчика (застройщика) органом архитектуры и градостроительства муниципального образования выдается ордер на производство земляных работ и разрешение на строительство, которое служит обоснованием для открытия кредита (ссуды) на строительство, а также дает заказчику (застройщику) право приступить к строительным работам по благоустройству земельного участка, возведению надворных построек,

включенных в согласованный строительный паспорт проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка.

6.1.7. Разрешение на ведение строительно-монтажных работ по возведению жилого дома выдается органами Госархстройнадзора Московской области на основании Закона "О Государственном архитектурно-строительном надзоре Московской области" (принят 06.01.97 N 56 (97-03)).

6.2. Состав предпроектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке.

6.2.1. Предпроектная подготовка строительства индивидуального малоэтажного жилого дома и надворных построек заключается в сборе исходных данных и разработке исходно-разрешительной документации.

6.2.2. Состав исходно-разрешительной документации:

1. Постановление администрации муниципального образования о разрешении строительства.

2. Документ, удостоверяющий право заказчика на земельный участок.

3. Архитектурно-планировочное задание ([приложение 2](#)).

4. Задание на разработку проектной документации ([приложение 3](#)).

5. Ситуационный план, М 1:10000, 1:5000, 1:2000.

6. Выкопировка из генерального плана соответствующей градостроительной проектно-планировочной документации, М 1:2000, 1:1000, 1:500.

7. Инженерно-геодезические изыскания, М 1:1000, 1:500.

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

При необходимости:

- обмерочные чертежи существующих на участке строительства зданий;

- историко-архитектурный план в охранных зонах памятников истории, культуры, археологии и природы;

- справки и заключения по экологическим и санитарным характеристикам территории окружающей застройки и санитарных зон;

- инженерно-геологические изыскания;

- градостроительное заключение.

6.2.3. Перечень документов, необходимых для разработки и согласования проектной документации для индивидуального строительства в проектных границах населенного пункта, имеющего градостроительную документацию, определяется в зависимости от конкретных условий при подготовке архитектурно-планировочного задания.

6.2.4. Сбор исходно-разрешительной документации осуществляется заказчиком или по его поручению юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.

6.2.5. Архитектурно-планировочное задание выдается органом архитектуры и градостроительства муниципального образования по заявке заказчика.

Архитектурно-планировочное задание на разработку проектной документации для строительства индивидуального жилого дома:

- общей площадью до 500 кв.м утверждается главным архитектором города, района;

- общей площадью более 500 кв.м утверждается Главархитектурой.

По решению главного архитектора муниципального образования на утверждение в Главархитектуру могут направляться архитектурно-планировочные задания на строительство жилых домов, независимо от их общей площади, если они размещаются на ответственных в градостроительном отношении местах, на земельных участках с ценным природным ландшафтом или историко-культурным окружением.

В выдаче архитектурно-планировочного задания может быть отказано, если намерения заказчика (застройщика) противоречат действующему законодательству, нормативным правовым актам, градостроительным нормативам, положениям утвержденной градостроительной документации, правилам застройки города или иного поселения. Отказ в выдаче архитектурно-планировочного задания может быть обжалован заказчиком (застройщиком) в соответствующий орган администрации муниципального образования, в Главархитектуру или в суд.

6.2.6. Задание на проектирование передается заказчиком проектировщику (автору проекта) в соответствии со ст. 759 ГК Российской Федерации.

В случае составления по поручению заказчика задания на проектирование проектировщиком (автором проекта), требования задания становятся обязательными для сторон с момента его утверждения заказчиком.

6.3. Состав проектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке.

6.3.1. Проектная документация для строительства малоэтажного индивидуального жилого дома и надворных построек состоит из двух частей:

- проектная документация в зависимости от объема и сложности объекта, желания заказчика разрабатывается:

а) в одну стадию - рабочий проект, далее по тексту РП,

б) в несколько стадий - эскизный проект, далее по тексту ЭП, проект, далее по тексту П, рабочая документация, далее по тексту РД,

- паспорт проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка, который разрабатывается на основе утвержденной проектной документации, является нормативно-правовым документом для участников градостроительной деятельности.

6.3.2. В состав проектной документации на стадии РП входят:

А. При разработке индивидуального, значительной корректировке (переработке) типового или повторно применяемого проекта:

1) Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией по [п.6.2.2.](#)

2) Ситуационный план, М 1:10000, 1:5000, 1:2000.

3) План существующего использования территории, М 1:1000, 1:500 (при необходимости).

4) Генплан участка, М 1:1000, 1:500.

5) Разбивочный план, М 1:1000, 1:500.

6) План организации рельефа, М 1:1000, 1:500.

7) План дорожных покрытий, благоустройства и озеленения, М 1:1000,1:500.

8) Сводный план инженерных сетей, М 1:1000, 1:500.

9) Чертежи архитектурно-строительных решений, М 1:1000,1:500.

10) Чертежи решений по инженерному оборудованию, М 1:1000,1:500.

При необходимости - сметная документация; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и по предупреждению чрезвычайных ситуаций; охране окружающей среды; организация строительства; баланс земляных масс.

Б. При разработке РП привязки типового или повторно применяемого проекта:

1) Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией по [п.6.2.2.](#)

2) Ситуационный план, М 1:10000, 1:5000, 1:2000.

3) Лист общих данных.

4) План существующего использования территории, М 1:1000,1:500.

5) Генплан участка, совмещенный с разбивочным чертежом, с вертикальными отметками посадки здания в М 1:1000,1:500.

6) Сводный план инженерных сетей.

7) Альбомы типового или повторно применяемого проекта (привязка фундаментов производится в альбомах проекта).

При необходимости - сметная документация.

В. При разработке проектов простейших жилых домов общей площадью до 50 кв.м, надворных построек:

1) Исходно-разрешительная документация по [п.6.2.2.](#)

2) Генплан участка, М 1:1000, 1:500 с общими данными по проекту.

3) Разбивочный план, М 1:1000, 1:500.

4) Чертежи архитектурно-строительных решений, М 1:100.

При необходимости - сводный план инженерных сетей, М 1:1000, 1:500, чертежи по инженерному оборудованию, сметная документация.

6.3.3. В состав архитектурно-строительной документации на стадии ЭП входят:

1) Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией по [п.6.2.2.](#)

В случаях, когда ЭП является основой для составления АПЗ и задания на проектирование, исходно-разрешительная документация подготавливается в сокращенном объеме, ее состав определяется заказчиком (застройщиком) и автором проекта.

2) Ситуационный план, М 1:5000, 1:2000.

3) Опорный план (план существующего использования территории), М 1:1000,1:500.

4) Схема генерального плана, М 1:1000, 1:500.

5) Схемы планов этажей, фасадов, разрезов, М 1:200, 1:100, 1:50.

При необходимости - демонстрационный материал (макет, общий вид, цветовое решение).

6.3.4. В состав проектной документации на стадии П входят:

1) Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией по [п.6.2.2.](#)

2) Ситуационный план, М 1:1000, 1:5000, 1:2000.

3) Опорный план (план существующего использования территории), М 1:1000,1:500.

4) Генеральный план участка застройки, М 1:1000, 1:500.

5) Разбивочный план, М 1:1000, 1:500.

6) План организации рельефа, М 1:1000, 1:500.

- 7) План дорожных покрытий, благоустройства и озеленения, М 1:1000, 1:500.
- 8) Архитектурно-строительные решения.
- 9) Решения по инженерному оборудованию.

При необходимости - сметная документация, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и предупреждению чрезвычайных ситуаций; охрана окружающей среды, организация строительства, демонстрационный материал.

6.3.5. Состав архитектурно-строительной документации на стадии РД определяется соответствующими государственными стандартами СПДС и уточняется заказчиком и разработчиком в задании на проектирование.

Рекомендуемые государственными стандартами марки основных комплектов рабочих чертежей:

- генеральный план	ГП
- архитектурные решения	АР
- интерьеры	АИ
- конструкции железобетонные	КЖ
- конструкции металлические	КМ
- конструкции деревянные	КД
- архитектурно-строительные решения	АС
- отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	ОВ
- внутренние водопровод и канализация	ВК
- наружные сети водоснабжения и канализации	НВК
- электрическое освещение	ЭО
- электроснабжение	ЭС
- связи и сигнализация	СС
- газоснабжение	ГС
- наружные сети и сооружения газоснабжения	НГ
- тепловые сети	ТС

Государственные стандарты, а также чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в рабочих чертежах, не входят в состав рабочей документации и могут передаваться заказчику, если это оговорено в задании на проектирование.

Сметная документация (сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы) при необходимости.

6.3.6. Паспорт проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка - проектная документация, являющаяся нормативно-правовым документом постоянного хранения, разрабатывается в следующем составе:

- Титульный лист ([приложение 4](#)).
- Договор на строительство индивидуального жилого дома ([приложение 5](#)).
- Общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией в составе, предусмотренном [п.6.2.2](#) настоящих норм.
- Ситуационный план, М 1:10000, 1:5000, 1:2000.
- Опорный план (план существующего использования территории), М 1:1000,1:500.
- Генеральный план застройки индивидуального земельного участка, совмещенный со схемой инженерных сетей и оборудования, М 1:1000, 1:500.
- Планы этажей, М 1:200, 1:100.
- Фасады, М 1:200,1:100.
- Разрезы (продольный и поперечный), М 1:200, 1:100.
- Материалы согласования архитектурно-строительной документации.
- Акт выноса в натуру границ земельного участка и осей зданий ([приложение 6](#)).

6.3.7. Дополнительные проектные работы, в том числе возникшие во время строительства по просьбе заказчика, не предусмотренные в утвержденном задании на проектирование, выполняются по отдельному договору или дополнительно соглашению.

6.4. Содержание графических и текстовых материалов предпроектной документации для строительства и паспорта проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка.

6.4.1. Содержание исходно-разрешительной документации:

- 1) Решение местной администрации муниципального образования о разрешении строительства.

2) Документ, удостоверяющий право заказчика на земельный участок.

3) Архитектурно-планировочное задание ([приложение 2](#)).

Архитектурно-планировочное задание должно содержать положения утвержденной градостроительной документации, обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования по охране памятников истории и культуры, указания на строительство в особых условиях, требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Не допускается включение в архитектурно-планировочное задание требований к архитектурным и конструктивным решениям, внутреннему оборудованию, внутренней отделке объекта, а также иных требований и условий, ограничивающих права заказчика (застройщика) и автора архитектурного проекта, если такие требования и условия не основаны на положениях действующего законодательства, нормативных правовых актов, градостроительных нормативов, утвержденной градостроительной документации, не обоснованы необходимостью сохранения характера сложившейся застройки города или иного поселения, природной среды и охраны памятников истории и культуры.

4) Задание на разработку проектной документации ([приложение 3](#)) должно содержать комплекс основных данных и требований к объекту, находящихся в компетенции заказчика и разработчика проекта.

5) Ситуационный план, на котором показываются:

- размещение проектируемого здания в застройке поселения;
- функциональное зонирование территории;
- красные линии;
- названия улиц, проездов;
- направление север-юг;
- существующие и проектируемые внешние коммуникации, инженерные сети;
- санитарно-защитные, водоохранные зоны, прибрежные полосы;
- зоны регулирования застройки;
- охранные зоны памятников истории и культуры.

Выкопировка из генерального плана соответствующей градостроительной, проектно-планировочной документации выполняется на фрагмент проектируемой жилой застройки или участка группы жилых зданий, включая противоположную сторону улиц и прилегающие территории. На ней показываются:

- проектируемые, сохраняемые и реконструируемые здания и сооружения;
- режимы использования территории;
- линии застройки;
- границы благоустройства;
- внутриплощадные проезды, проходы;
- экспликация или наименование зданий и сооружений, их этажность.

7) Инженерно-геодезическая съемка, на которой изображают специальными знаками:

- ситуацию участка, объекты, имеющие подписи (опорные пункты, высотные точки и др.);
- линейные контуры путей сообщения, линии связи, просеки и т. п.;
- элементы гидрографии (колодцы, родники и ключи, берега рек, озер);
- границы всех угодий;

- элементы рельефа (обрывы, пески, горизонталы, бергштрихи). Горизонталы не должны пересекать водоемы, улицы, профилированные дороги;

- надписи и условные знаки.

8) Условия присоединения к сетям со схемами:

- технические условия, далее по тексту ТУ, эксплуатационных и энергоснабжающих организаций, в том числе:

- ТУ инженерного обеспечения жилого дома и надворных построек автономными или централизованными системами водоснабжения, канализования, теплоснабжения, газоснабжения и электроснабжения;

- ТУ присоединения проектируемых инженерных систем и сооружений, а также внутриплощадных сетей к существующим наружным и внешним системам;

- ситуационный план или схема с существующими и проектируемыми инженерными сетями и точками подключения проектируемых инженерных систем и сооружений к наружным или внешним сетям и коммуникациям;

- заключение органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора на условия сброса очищенных сточных вод от автономных (централизованных) систем канализации непосредственно в водоем (река, ручей) или грунт, а также согласование при всех вариантах условий вывоза осадка очистных сооружений.

6.4.2. Содержание материалов паспорта проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка, далее паспорт застройки:

1) Титульный лист, ([приложение 4](#)), на котором указывают:

- наименование объекта строительства;
- место (адрес) строительства;
- фамилия, имя, отчество владельца, физического лица или наименование юридического лица;
- паспортные данные физического лица или реквизиты (юридический адрес, телефон, расчетный счет) юридического лица;
- наименование проектной организации и реквизиты (юридический адрес, телефон, номер лицензии);
- место подписи и печати главного архитектора муниципального образования, число, месяц, год согласования;
- место подписи и печати главного архитектора муниципального образования при согласовании изменений и дополнений, вносимых в паспорт с указанием числа, месяца, года согласования, номеров листов с изменениями и дополнениями;
- место подписи и штампа ответственного за хранение лица, число, месяц, год принятия на хранение;
- место подписи заказчика (застройщика), число, месяц, год подписания строительного паспорта.

2) Договор на строительство индивидуального жилого дома ([приложение 5](#)).

3) Пояснительная записка, которая должна содержать:

- исходно-разрешительную документацию по [п. 6.4.1.](#);
- основные технико-экономические показатели;
- характеристику зданий;
- основные планировочные решения застройки и благоустройства участка;
- сведения о потребности в топливе, воде и электрической энергии;
- решения по обеспечению зданий и сооружений инженерными сетями, коммуникациями и инженерному оборудованию, обоснования возможности сброса стоков в водоем или канализационную сеть, строительство очистных сооружений;
- противопожарные мероприятия, степень огнестойкости здания;
- охрана окружающей и природной среды;
- характеристику стеновых и изоляционных материалов;
- указания по наружной отделке зданий и сооружений;
- перечень зданий и сооружений, размещенных на земельном участке, а также список зданий и сооружений, подлежащих строительству, на основании проектной документации, по которой составлен паспорт.

Список зданий и сооружений составляется с учетом возможности внесения дополнений, возникающих при освоении земельного участка, и может размещаться на листе с генеральным планом застройки.

4) Ситуационный план разрабатывают на геоподоснове в соответствии с [п. 6.4.1, п/пункт 5](#).

5) Опорный план (план существующего использования территории) разрабатывают на геоподоснове.

На опорном плане показывают:

- зоны планировочных ограничений, санитарно-защитные, зооветеринарные, технические и эксплуатационные коридоры коммуникаций и сооружений и тому подобное, их границы и, при необходимости, размеры;
- существующие и проектируемые красные линии и линии застройки (линии регулирования застройки) по имеющейся предшествующей градостроительной документации;
- границы участка (границы ограждения);
- номера зданий и сооружений и их участков;
- направление меридиана север-юг.

На листе опорного плана размещают экспликацию зданий и сооружений, таблицу условных обозначений.

6) На генеральном плане застройки индивидуального земельного участка, совмещенном со схемой организации рельефа, инженерных сетей и оборудования, показывают:

- границы участка (границы ограждения);
- красные линии;
- линии застройки (линии регулирования застройки);
- существующие, сохраняемые, сносимые здания и сооружения, включая противоположную сторону улиц и прилегающие территории;
- проектируемые здания и сооружения, включая противоположную сторону улиц и прилегающие территории, при необходимости, координационные оси и размеры;
- номера строений и их участков;
- подъезды к участку, хозяйственные проезды, проходы;

- границы благоустройства, элементы планировочного рельефа, водоотвод;
- абсолютную отметку, соответствующую нулевой отметке здания;
- размеры привязки проектируемых зданий и сооружений (к границе участка, красной линии, соседним зданиям, опорным знакам и т. п.);
- функциональные зоны участка (хозяйственных построек и площадок, палисадника, сада, огорода, игровых площадок и площадок отдыха и т.п.);
- существующие и сохраняемые деревья;
- направления уклонов по осям проездов, дренажных и мелиоративных сооружений и устройств;
- все существующие и проектируемые коммуникации с их основными параметрами;
- сооружения инженерного оборудования и дренажную сеть;
- места подключения коммуникаций к внеплощадочным сетям и сооружениям;
- в случае, когда вертикальные линии генплана не ориентированы по направлению меридиана, указывается направление север-юг.

На листе с генеральным планом, как правило, размещают экспликацию зданий и сооружений, основные технико-экономические показатели (площадь земельного участка в кв.м, этажность, материал стен жилого дома и надворных построек), таблицу условных обозначений, таблицы согласований и регистрации.

7) На планах этажей наносят и указывают:

- разбивочные оси здания по характерным местам, расстояние между ними и крайними осями;
- отметки участков, расположенных на разных уровнях;
- оконные и дверные проемы с направлениями их открывания;
- наименование помещений, их площади и размеры;
- лестницы, балконы, веранды, террасы, крыльца и прочие архитектурные элементы;
- линии разрезов;
- санитарно-техническое оборудование;
- встроенное оборудование.

8) На фасадах наносят и указывают:

- крайние разбивочные оси здания;
- отметки уровня земли, входных площадок, крылец, верха стен, низа и верха проемов и расположенных на разных уровнях элементов фасадов, например: козырьки, карниз;
- наружную отделку здания;
- декоративные элементы фасадов;
- цветовое решение фасадов, наименование элементов фасада и образцы колеров.

9) На разрезах наносят и указывают:

- разбивочные оси здания и расстояния между ними и крайними осями;
- габариты несущих и ограждающих конструкций, лестницы, перекрытия;
- входы, оконные и дверные проемы;
- фундаменты и отметки их заложения;
- отметки уровня земли, чистого пола этажей и площадок;
- отметки низа несущих конструкций перекрытия этажей;
- отметку низа опорной части заделываемых в стены элементов конструкций;
- отметку верха стен, карнизов, уступов стен;
- размеры и привязку по высоте проемов в стенах и перегородках, изображаемых в сечении;
- для проемов с четвертями размеры указывают по наименьшей величине проема;
- толщину стен и их привязку к разбивочным осям, при необходимости.

При выполнении разреза здания положение мнимой вертикальной плоскости разреза принимают, как правило, с таким расчетом, чтобы в изображение попадали проемы окон, наружных дверей и ворот.

Пол на грунте изображают одной сплошной толстой линией, пол на перекрытии и кровлю изображают одной сплошной тонкой линией независимо от числа слоев в их конструкции.

6.5. Согласование и утверждение проектной документации для нового строительства на индивидуальном земельном участке.

6.5.1. Проектно-сметная документация и паспорт застройки представляются заказчиком на согласование главному архитектору муниципального образования. При необходимости проектная документация представляется главным архитектором муниципального образования на согласование в Главархитектуру.

6.5.2. При согласовании проектной документации рассматриваются следующие вопросы:

- соответствие состава, содержания проектной документации, принятых проектных решений требованиям архитектурно-планировочного задания, предшествующей градостроительной документации (генеральному плану города, иного поселения, проектам детальной планировки и застройки), правил застройки, действующих строительных норм и правил, настоящих норм, наличие записи ответственного

лица за проект о соответствии принятых проектных решений действующим государственным нормам, правилам и стандартам;

- качество архитектурно-художественного решения фасадов строений, соответствие их прилегающей застройке, природному и историко-культурному окружению;
- соблюдение экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, защищаемых законом прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе реализации данного проекта.

6.5.3. Согласование проектной документации на стадии рабочий проект (РП), проект (П) производится главным архитектором муниципального образования по представлению заказчика (застройщика), при наличии заключения соответствующего органа архитектуры и градостроительства или решения градостроительного или технического совета.

Проектная документация подлежит согласованию организациями, перечень которых определен архитектурно-планировочным заданием.

В случае отсутствия в проектной документации записи (СНиП 11.01.95. пп.3.4; 3.5) ответственного лица за проект о соответствии принятых проектных решений действующим государственным нормам, правилам, стандартам, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, проектная документация направляется заказчиком в государственные надзорные органы и службы: Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора Московской области, Государственный комитет по охране окружающей среды Московской области, Комитет по водному хозяйству Московской области, Управление Государственной противопожарной службы, Управление Государственной автомобильной инспекции ГУВД Московской области, Комитет по культуре администрации Московской области, Главное Управление по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области. Согласование проекта с органами Госавтоинспекции ГУВД Московской области проводится по [пп.4.4.3.](#)

Согласующие организации должны в месячный срок с момента представления им материалов согласовать их или сообщить свои замечания заказчику или автору проекта. В случае непредставления заключения в указанный срок проектная документация считается согласованной.

6.5.4. Согласование проектной документации на стадии эскизный проект производится главным архитектором муниципального образования по представлению заказчика (застройщика).

По решению главного архитектора муниципального образования ЭП может быть направлен заказчиком (застройщиком) на рассмотрение в градостроительный или технический совет муниципального образования, Главархитектуру, государственные надзорные органы, иным заинтересованным субъектам градостроительной деятельности.

6.5.5. Согласование проектной документации заверяется главным архитектором муниципального образования подписью и печатью на генеральном плане объекта, оформляется заключением органа архитектуры и градостроительства муниципального образования или протоколом градостроительного, технического совета муниципального образования, Главархитектуры.

6.5.6. Согласованная главным архитектором муниципального образования проектная документация утверждается заказчиком.

6.5.7. Утверждение паспорта застройки производится главным архитектором муниципального образования по представлению заказчика (застройщика) на основании утвержденной и согласованной в соответствии с настоящими нормами проектной документации.

Утверждение паспорта застройки заверяется главным архитектором подписью и печатью на титульном листе и генеральном плане.

Экземпляры утвержденного паспорта застройки передаются заказчиком (застройщиком) для постоянного хранения в орган архитектуры и градостроительства муниципального образования - 1 экземпляр и в администрацию или архив муниципального образования - 1 экземпляр.

Передача на хранение оформляется соответствующей записью на титульном листе паспорта и заверяется на экземпляре заказчика подписью ответственного за хранение лица и соответствующим штампом.

6.5.8. Проектная документация может быть отклонена от согласования, если она не отвечает одному из требований [п. 6.5.2](#) настоящих норм, действующему законодательству Российской Федерации и Московской области.

Отказ в согласовании проектной документации оформляется обоснованным заключением органа архитектуры и градостроительства муниципального образования или Главархитектуры.

6.5.9. При рассмотрении проектной документации органы архитектуры и градостроительства обязаны в 15-дневный срок оформить согласование или представить заказчику (застройщику) перечень необходимых дополнительных согласований или обоснованное заключение об отказе в согласовании.

6.5.10. Изменения проекта, отступления от проекта при строительстве, согласованные с разработчиком проекта и главным архитектором муниципального образования вносятся по представлению

заказчика в паспорт застройки в порядке, соответствующем п.6.5.7 настоящих норм, о чем на титульном листе паспорта, генеральном плане и исправляемых листах делается отметка.

7. Проектная документация для застройки садоводческих, дачных объединений граждан

7.1. Общие положения.

7.1.1. Настоящий раздел предназначен для пользования проектными и строительными организациями, органами архитектуры и градостроительства, иными юридическими и физическими лицами, участвующими в ведении садоводства и дачного хозяйства и устанавливает состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации по планировке и застройке территорий садоводческих (дачных) объединений граждан.

7.1.2. Проектирование застройки территорий садоводческих (дачных) объединений осуществляется в соответствии с СНиП 30-02-97, положениями СП 11-106-97 и настоящим документом.

7.1.3. По решению органов государственной власти, а также местной администрации муниципального образования при согласовании с общим собранием членов садоводческого, дачного объединения допускается проектирование застройки территории садоводческого, дачного объединения по нормам, установленным для поселений сельского или городского типа. При этом состав, содержание, согласование и утверждение проектной документации осуществляется в порядке, установленном [разделами 5, 6](#) настоящих норм.

7.1.4. Организация и застройка территории садоводческого, дачного объединения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом планировки и застройки, являющимся нормативно-правовым документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения территории садоводческого, дачного объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией муниципального образования.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих, дачных объединений.

7.1.5. При установлении границ территории садоводческого, дачного объединения должны соблюдаться требования охраны окружающей среды, защиты территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

7.1.6. Разработка проектной документации по планировке и застройке территорий садоводческих, дачных объединений граждан осуществляется имеющими лицензию на градостроительное проектирование юридическими и физическими лицами.

7.1.7. Разработка проектной документации для застройки индивидуального садового, дачного участка осуществляется в составе проекта планировки и застройки по отдельному заданию или на его основании по заказу собственника (владельца) участка имеющими соответствующую лицензию юридическими и физическими лицами.

7.1.8. Освоение территории садоводческих, дачных объединений граждан допускается после геодезического выноса и закрепления их границ в натуре (на местности) с оформлением и передачей застройщику выполненных работ по акту, при наличии утвержденного проекта планировки и застройки.

Застройка и инженерное благоустройство территории садоводческих, дачных объединений граждан, строительство дорог, улиц, проездов, инженерных сетей и сооружений и тому подобное разрешается после геодезического выноса проекта планировки и застройки в натуре (на местности) с оформлением и передачей застройщику выполненных работ по акту, получения ордера на производство земляных работ.

Застройка индивидуального участка осуществляется в закрепленных границах по согласованному паспорту застройщика.

Геодезический вынос границ и проектов в натуре (на местности) осуществляется юридическими и физическими лицами, имеющими лицензию на проведение указанных работ.

7.2. Состав и содержание предпроектной документации для застройки садоводческих, дачных объединений граждан.

7.2.1. Предпроектная подготовка освоения территории садоводческих, дачных объединений заключается в сборе исходных данных и исходно-разрешительной документации.

7.2.2. Состав исходно-разрешительной документации:

- постановление администрации муниципального образования о строительстве, проектировании;
- государственный акт на право пользования землей;
- материалы землеустроительного дела;

- задание на разработку проекта планировки и застройки территорий садоводческих, дачных объединений граждан, утвержденное заказчиком;
- архитектурно-планировочное задание, выдаваемое органом архитектуры и градостроительства муниципального образования по заявке заказчика;
- допускается совмещение задания на проектирование с архитектурно-планировочным заданием;
- инженерно-геодезическая съемка территории (в масштабе 1:1000, 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м), инженерно-геологические изыскания (при необходимости);
- технические условия на инженерное обеспечение территории, выдаваемое соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение и так далее).

7.3. Состав и содержание проектной документации для застройки садоводческих, дачных объединений граждан.

7.3.1. В состав проекта планировки и застройки территории садоводческого, дачного объединения граждан входят:

1. Схема размещения (ситуационный план) территории в системе расселения прилегающих территорий с нанесением населенных пунктов, территорий малоэтажной застройки, садоводческих, дачных объединений граждан, учреждений отдыха, специальных объектов, границ землепользований, внешних связей и сооружений внешней зоны (транспортные и пешеходные связи, места свалок и скотомогильников, трансформаторные подстанции, газораспределительные станции и т. д.) в масштабе 1:10000 или 1:25000.

2. Генеральный план с эскизом застройки территории садоводческого, дачного объединения, М 1:1000, 1:500.

3. Схема вертикальной планировки, М 1:1000, 1:500.

4. Чертеж перенесения проекта на местность, М 1:1000, 1:500.

5. Схемы инженерных сетей, М 1:1000, 1:500.

6. Рекомендуемые проекты садовых домов.

7. Пояснительная записка.

8. Концепция генерального плана предшествует разработке планировочной документации для застройки территорий садоводческих (дачных) объединений и содержит основные положения по развитию внешних связей с системой поселений, транспортных коммуникаций, социальной и инженерной инфраструктуры. (Разрабатывается только для группы, массива коллективных садов, занимающих площадь более 50 га, на топографической основе М 1:10000, 1:25000).

Паспорт застройки индивидуального садового, дачного участка, в виде фрагмента генерального плана в масштабе 1:500 - личного садового, дачного участка, с нанесением всех его элементов и построек, красных линий и линий регулирования застройки, разрабатывается в составе проекта планировки и застройки по отдельному заданию или на основе утвержденного проекта планировки и застройки по заказу собственника (владельца) участка до начала его освоения.

При планировке и застройке территории садоводческого, дачного объединения граждан по нормам, установленным для поселений сельского и городского типа, паспорт разрабатывается в соответствии с требованиями [раздела 6](#) настоящих норм.

7.3.2. Разработка рабочей документации для строительства инженерных сетей и сооружений осуществляется в соответствии с [разделом 5](#) и [Приложения 7](#) настоящих норм и действующими территориальными строительными нормами Московской области по строительству и эксплуатации инженерных систем и оборудования (см. [раздел 2](#). "Нормативные ссылки").

7.4. Согласование и утверждение проектной документации.

7.4.1. Согласованный местным органом архитектуры и градостроительства муниципального образования, органами охраны природы, санитарно-эпидемиологической службы, государственной противопожарной службы, органами Госавтоинспекции (по [п.4.4.3](#)), а также органами и службами, согласование с которыми обусловлено условиями предоставления земельного участка, проект планировки и застройки представляется заказчиком в Главархитектуру.

7.4.2. Согласованный Главархитектурой проект планировки и застройки подлежит утверждению администрацией муниципального образования. Решение об утверждении проекта планировки и застройки территории садоводческого, дачного объединения является обязательным для исполнения всеми участниками организации и ведения садоводства.

7.4.3. Организации и учреждения, которым направлен для согласования проект планировки и застройки территории садоводческого, дачного объединения, в месячный срок согласовывают его или сообщают свои замечания заказчику и проектировщику.

7.4.4. Защита проекта планировки и застройки территории садоводческого, дачного объединения возлагается на проектную организацию при содействии заказчика.

7.4.5. Согласованный правлением садоводческого, дачного объединения граждан паспорт застройки индивидуального садового участка представляется собственником (владельцем) садового дачного участка

или по его поручению правлением на рассмотрение в местный орган архитектуры и градостроительства муниципального образования.

Паспорт подлежит утверждению главным архитектором муниципального образования и по его усмотрению может быть направлен в надзорные органы и службы на дополнительное согласование.

8. Проектная документация для реконструкции индивидуальных малоэтажных жилых домов, планировки и застройки индивидуальных земельных участков

8.1. Настоящий раздел устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации на реконструкцию индивидуальных малоэтажных жилых домов, надворных построек, земельных участков.

Предназначен для применения заказчиками, проектировщиками, государственными органами и органами местного самоуправления и надзора, заинтересованными юридическими и физическими лицами.

8.2. Разработка проектной документации для реконструкции осуществляется при наличии постановления органа местного самоуправления о разрешении строительства, реконструкции имеющими соответствующие лицензии юридическими и физическими лицами на основании задания на проектирование, договора, в соответствии с генеральным планом города, поселка, сельского населенного пункта, иного поселения.

8.3. Задание на проектирование составляется заказчиком совместно с проектировщиком и утверждается заказчиком.

Состав и содержание задания на проектирование зависит от назначения и объема реконструкции объекта, включает основные данные и требования заказчика (застройщика) и проектировщика (автора), а также требования по проведению инженерных изысканий, обмеров, технического обследования, сбору исходных данных и технических условий по инженерному оборудованию по [п. 6.4.1, п/п 8.](#)

8.4. Задание на проектирование подлежит согласованию с органами архитектуры и градостроительства муниципального образования при проведении реконструкции, связанной с изменениями габаритов жилого дома и надворных построек, возведением новых или изменений функционального назначения существующих строений на индивидуальном земельном участке.

При реконструкции объектов, расположенных в охранных зонах памятников истории и культуры, задание на проектирование согласовывается также с Комитетом по культуре администрации Московской области.

8.5. При согласовании задания на проектирование органами архитектуры и градостроительства проводится градостроительная оценка соответствия намечаемой реконструкции генеральному плану поселения, сложившемуся функциональному зонированию индивидуальных земельных участков.

На основании градостроительной оценки в задании на проектирование указываются архитектурно-планировочные требования применительно к [п. 6.2.5.](#)

8.6. Заказчик несет ответственность за достоверность исходных данных, включенных в задание на проектирование, правомерность реконструкции, разрешение имущественных и земельных споров, связанных с ее проведением.

8.7. В зависимости от объема и характера реконструкции проектная документация разрабатывается в составе, применительно к [пп.6.3.2, 6.3.3, 6.3.5](#) в одну или несколько стадий:

- рабочий проект (РП);
- эскизный проект (ЭП) - рабочий проект (РП);
- эскизный проект (ЭП) - рабочая документация (РД);
- эскизный проект (ЭП).

На основании согласованной проектной документации на реконструкцию вносятся соответствующие изменения в паспорт застройки участка или разрабатывается новый паспорт застройки участка в соответствии с [пп.6.3.6, 6.4.2](#) настоящих норм.

8.8. При строительстве нового дома взамен старого, разработка проектной и предпроектной документации осуществляется в соответствии с разделом 6 настоящих норм.

8.9. Проектирование реконструируемых инженерных систем и оборудования осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами по строительству и эксплуатации инженерных систем и оборудования.

8.10. При разработке проекта реконструкции проектировщик обязан сообщить заказчику о применяемых проектных решениях, реализация которых затрагивает защищаемые законом права владельцев соседних земельных участков, совладельцев реконструируемых объектов.

Заказчик уведомляет субъектов градостроительной деятельности, интересы которых затрагиваются намечаемой реконструкцией, и разрешает возникшие споры в установленном действующим законодательством порядке.

Для разрешения споров рекомендуется разрабатывать эскизный проект реконструкции.

8.11. Согласование и утверждение проектной документации производится в соответствии с требованиями, установленными в задании на проектирование применительно к п. 6.5 настоящих норм.

8.12. На основании утвержденной проектной документации и разрешительных документов (п. 6.1.6) заказчик осуществляет реконструкцию при разрешении споров, связанных с ее проведением, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

Приложение 1

Примерный перечень материалов для оформления землеустроительного дела по выбору земельного участка

№ п/п	Наименование	№ листов
1.	Письмо-заявка.	
2.	Пояснительная записка-обоснование заказчика.	
3.	Согласие Администрации Московской области на выбор (отвод) земельного участка*.	
4.	Постановление _____ округа от _____ N _____ о (об) _____ земельного участка .	
5.	Постановление Главы администрации муниципального образования от _____ N _____ о (об) _____ земельного участка.	
6.	Акт выбора земельного участка или градостроительное заключение.	
7.	Проект отвода земельного участка.	
8.	Акт технического обследования лесных площадей*.	
9.	План обследования лесных площадей*.	
10.	Заключение Главного управления сельского хозяйства Московской области*.	
11.	Заключение Московского управления лесами*.	
12.	Заключение районного центра ГСЭН.	
13.	Заключение районного отряда военизированной пожарной охраны.	
14.	Заключение Государственного комитета по охране окружающей среды муниципального образования.	
15.	Заключение Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования.	
16.	Заключение Территориального комитета по водному хозяйству Московской области ("Мособлкомвода").	
17.	Заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Московской области*.	
18.	Заключение Государственного комитета по охране окружающей среды Московской области*.	
19.	Заключение Московского научно-производственного центра геолого-экологических исследований и использования недр "Геоцентр-Москва" (МНПЦ "Геоцентр-Москва").	
20.	Справка о наличии полезных ископаемых.	
21.	Заключение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области*.	
22.	Заключение Комитета по культуре администрации Московской области*.	
23.	Заключение Федеральной службы лесного хозяйства*.	
24.	Заключение Государственного инспектора по использованию и охране земель.	
25.	Пояснительная записка исполнителя.	
26.	Заключение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Московской области ("Мособлкомзема").	
27.	Постановление Правительства Московской области об изменении целевого назначения участка*.	
28.	Постановление Правительства Российской Федерации о переводе лесных площадей в нелесные*.	
29.	Заключение органов Управления Госавтоинспекции ГУВД Московской области.	

В деле сброшюровано и пронумеровано _____ листов.

Опись составил _____.

Дата: "___" _____ 199___ г. _____

* Согласования в случае изменения целевого назначения земельного участка и при необходимости.

Примечания:

1. При необходимости, в случае размещения земельного участка вблизи трасс инженерных коммуникаций, в землеустроительное дело включаются заключения ОАО "Мосэнерго", предприятия "Мострансгаза", ТЦМС-22 и другие.

2. При организации выезда с территории малоэтажной застройки на автодороги местной и федеральной сети в землеустроительное дело включаются заключения и Московской федеральной дирекции автомобильных дорог.

3. Для объектов, размещаемых на территориях районов центральной части Московской области, до утверждения в установленном порядке генерального плана, в землеустроительное дело включается выписка из протокола заседания комиссии администрации Московской области по градостроительному регулированию и организации территории в районах центральной части Московской области.

Приложение 2

Администрация _____
муниципального образования

Управления (отдел) архитектуры и градостроительства

Утверждаю:

Главный архитектор
муниципального образования

М.П. _____
"___" _____ г.

Архитектурно-планировочное задание на проектирование индивидуального жилого дома площадью менее 500 м² и надворных построек на стадии эскизный проект, проект, рабочий проект (нужное подчеркнуть)

Проектируемый объект _____

Адрес строительства _____

Застройщик (заказчик) _____

наименование, адрес, телефон

Разработчик _____

наименование, реквизиты лицензии

Основание для подготовки и выдачи АПЗ:

Постановление: _____

Задание на проектирование _____

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1	2	3

	<p>I. Общие данные и описание участка</p>	
1.	<p>Границы участка и его площадь. Наличие и характеристика существующих зданий, инженерных коммуникаций и других сооружений, расположенных на участке и прилегающих к нему территориях. Наличие зеленых насаждений. (Необходимость выполнения подеревной съемки)</p>	
2.	<p>Сведения о наличии имеющихся в границах участка топографических съемок, материалов инженерно-геологических и гидро-геологических изысканий и указания по их выполнению</p>	
3.	<p>Сведения о наличии действующих проектных материалов на данный участок и окружающую территорию: (генплан, ПДП, проекты застройки, проекты строительства отдельных объектов, примыкающих к выбранному участку и так далее)</p>	
4.	<p>Особые условия расположения участка</p>	
	<p>II. Рекомендации и требования</p>	
5.	<p>По размещению объекта относительно существующей и намечаемой на перспективу смежной застройки и ориентации его по условиям ландшафта; красные линии, красные отметки.</p>	
6.	<p>По эффективному использованию территории (размещение строений, снос ветхих и малоценных строений, размещение хозяйственных построек и так далее). Обременения и ограничения использования земельного участка.</p>	
7.	<p>По сносу малоценных строений и переносу инженерных коммуникаций.</p>	
8.	<p>По архитектурно-планировочному решению и этажности (ориентировочно), использования типового, повторно применяемого проекта.</p>	
9.	<p>По решению фасада (материал стен, фактура, цвет и так далее).</p>	
10.	<p>Инженерные сети: а) водопровод - б) канализация - в) теплофикация - г) горячее водоснабжение - д) электрификация - е) слабые точки (радио, телефон) -</p>	
11.	<p>По благоустройству, озеленению территории, сохранению зеленых насаждений и учету особенности рельефа.</p>	
12.	<p>По охране окружающей среды.</p>	
13.	<p>Противопожарные требования.</p>	

14.	По составу и содержанию проектной документации.	
15.	По порядку согласования проектной документации.	

Срок действия АПЗ с "___" _____ г. по "___" _____ г.

занимаемая должность, подпись, фамилия и инициалы составителя АПЗ

**Приложение N 2
(продолжение)**

**Администрация Московской области
Министерство строительства
Главное Управление архитектуры и градостроительства**

Утверждаю:
Начальник Главархитектуры
М.П. _____
"___" _____ г.

**Архитектурно-планировочное задание
на проектирование индивидуального жилого дома площадью более 500 м2
и надворных построек на стадии эскизный проект, проект, рабочий
проект
(нужное подчеркнуть)**

Проектируемый объект _____

Адрес строительства _____

Застройщик (заказчик) _____

наименование, адрес, телефон

Разработчик _____

наименование, реквизиты лицензии

Основание для подготовки и выдачи АПЗ:

Постановление _____

Задание на проектирование _____

N п/п	Наименование разделов	Содержание
1	2	3
1.	<p>1. Общие данные и описание участка Границы участка и его площадь. Наличие и характеристика существующих зданий, инженерных коммуникаций и других сооружений, расположенных на участке и прилегающих к нему территориях. Наличие зеленых насаждений. (Необходимость выполнения</p>	

	подеревной съемки)	
2.	Сведения о наличии имеющихся в границах участка топографических съемок, материалов инженерно-геологических и гидро-геологических изысканий и указания по их выполнению	
3.	Сведения о наличии действующих проектных материалов на данный участок и окружающую территорию: (генплан, ПДП, проекты застройки, проекты строительства отдельных объектов, примыкающих к выбранному участку и т. д.)	
4.	Особые условия расположения участка 2. Рекомендации и требования	
5.	По размещению объекта относительно существующей и намечаемой на перспективу смежной застройки и ориентации его по условиям ландшафта; красные линии, красные отметки.	
6.	По эффективному использованию территории (размещение строений, снос ветхих и малоценных строений, размещение хозяйственных построек и т. д.). Обременения и ограничения использования земельного участка.	
7.	По сносу малоценных строений и переносу инженерных коммуникаций.	
8.	По архитектурно-планировочному решению и этажности (ориентировочно), использования типового, повторно применяемого проекта.	
9.	По решению фасада (материал стен, фактура, цвет и т.д.).	
10.	Инженерные сети: а) водопровод - б) канализация - в) теплофикация - г) горячее водоснабжение - д) электрификация - е) слабые точки (радио, телефон) -	
11.	По благоустройству, озеленению территории, сохранению зеленых насаждений и учету особенности рельефа.	
12.	По охране окружающей среды.	
13.	Противопожарные требования.	
14.	По составу и содержанию проектной документации.	
15.	По порядку согласования проектной документации.	

Срок действия АПЗ с "___" _____ г. по "___" _____ г.

По истечении указанного срока архитектурно-планировочное задание подлежит пересмотру Главным архитектором муниципального образования и утверждению Главархитектурой Московской области.

Главный

архитектор

муниципального образования

М.П.

"___" _____

г.

Приложение 3

Утверждаю:
(заказчик)

**Задание на разработку проектной документации для строительства
индивидуального жилого дома и надворных построек**

_____ наименование и
месторасположение объекта: наименование разработчика проекта

N п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1	2	3
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11.	Основание для проектирования. Стадийность проектирования. Требования по вариантной разработке. Особые условия строительства. Основные характеристики здания. Примерный состав и площади основных помещений (в том числе встроенных, пристроенных, надворных). Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций. Основные требования к инженерному оборудованию. Особые требования: - по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения; - к благоустройству участка и малым архитектурным формам; - по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Требования о необходимости выполнения демонстрационных материалов, их составе и форме. Материалы инженерных изысканий.	

_____ подпись разработчика

М.П.

Приложение 4

Титульный лист

Московская область

Герб



"Рисунок герба Московской области"

Администрация _____
муниципального образования

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства

Регистрационный N _____

Утверждаю:

Экз. _____
кому

Главный архитектор
муниципального образования

М.П. _____
подпись

" ____ " _____ г.
число

Паспорт проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка

Адрес строительства _____

Застройщик _____
ф.и.о., паспортные данные физического лица,

наименование юридического лица, адрес, расчетный счет

Разработчик проекта _____
юридический адрес, номер лицензии

Составлено
(застройщик)

Согласовано:

" ____ " _____ г.
подпись

подпись, ф.и.о. составителя

" ____ " _____ г.
число

В 3 экз.
1 экз. - застройщику
1 экз. - в администрацию
1 экз. - управление (отдел)
архитектуры и градостроительства
муниципального образования
_____ г.

Оборот титульного листа

Отметка о внесении изменений и дополнений в проект

" ____ " _____ г.

подпись лица, отвечающего за хранение

Место штампа

" ____ " _____ г.

подпись лица, отвечающего за хранение

Место штампа

" ____ " _____ г.

подпись лица, отвечающего за хранение

Место штампа

" ____ " _____ г.

подпись лица, отвечающего за хранение

Место штампа

**Приложение 4
(продолжение)**

Примерный перечень материалов, входящих в паспорт проекта индивидуального жилого дома и застройки земельного участка

1. Договор на застройку земельного участка.
2. Постановление администрации муниципального образования о разрешении строительства.
3. Документ, удостоверяющий право застройщика на земельный участок.
4. Архитектурно-планировочное задание.
5. Задание на разработку проектной документации.
6. Ситуационный план в масштабе.
7. Выкопировка из генерального плана соответствующей градостроительной документации в масштабе.
8. Инженерно-геодезические изыскания в масштабе.
9. Технические условия присоединения к инженерным сетям со схемой.
10. Общая пояснительная записка.
11. Опорный план в масштабе.
12. Генеральный план застройки индивидуального земельного участка, совмещенный со схемой инженерных сетей в масштабе.
13. Планы этажей в масштабе.
14. Фасады в масштабе.

15. Разрезы в масштабе.

16. Материалы согласования проектной документации.

17. Акт выноса в натуру границ земельного участка и осей здания со схемой.

После завершения строительства, реконструкции в состав паспорта дополнительно включаются документы о приемке зданий и сооружений в эксплуатацию:

18. Акт госприемки.

19. Постановление Главы администрации муниципального образования об утверждении акта госприемки.

Приложение 5

Договор на строительство индивидуального жилого дома

Московской области

" ____ " _____ года

Мы, Управление архитектуры и градостроительства, в лице Главного архитектора _____, действующего на основании доверенности Главы администрации муниципального образования N _____ от " ____ " _____ г., с одной стороны, и господин (госпожа) _____, именуемый в дальнейшем "Застройщик", с другой стороны, составили договор, согласно которому:

1. "Застройщик" строит индивидуальный жилой дом на земельном участке, принадлежащем ему по праву собственности в городе, поселке, деревне, селе _____

района Московской области, по улице _____ под N _____

площадью _____

по фасаду _____

по задней меже _____

по правой меже _____

по левой меже _____

отведенном на основании Постановления Главы администрации муниципального образования

от " ____ " _____ года за N _____

и свидетельства на право собственности за N _____

серия _____ от " ____ " _____ года.

2. На указанном земельном участке "Застройщик" имеет право построить из доброкачественного материала жилой _____ этажный каменный, деревянный, смешанный и так далее дом общей площадью _____ кв.м и надворные постройки _____

соответствии с проектом, согласованным Главным архитектором " ____ " _____ года.

3. Земельный участок должен быть огорожен в соответствии с проектом, согласованным с Главным архитектором, в 3-месячный срок со дня отвода участка в натуре (на местности). К строительству жилого дома "Застройщик" приступает после получения у Главного архитектора ордера на производство земляных работ и разрешения на строительство и в органе Госархстройнадзора разрешение на ведение строительномонтажных работ.

Строительные работы должны вестись с таким расчетом, чтобы вся постройка была закончена в течение трех лет со дня получения разрешения согласно ст. 284 ГК Российской Федерации.

4. Изменения в проекте на строительство жилого дома производятся с разрешения Главного архитектора, согласовавшего проект. Строительство на земельном участке дополнительных нежилых строений, не упомянутых в пункте 2 настоящего договора, не допускается без разрешения администрации местного самоуправления и последующего согласования Главного архитектора.

5. В случае отступления от согласованного проекта на строительство жилого дома, либо возведения дополнительных строений без соблюдения условий, предусмотренных пунктом 4 настоящего договора, вступают в силу последствия, предусмотренные статьей 222 ГК Российской Федерации.

6. "Застройщик" обязан обеспечивать сохранность жилого дома и производить за свой счет как текущий, так и капитальный ремонт дома.

7. "Застройщик" производит посадку плодовых деревьев, размещенных на расстоянии трех метров, кустарников - один метр от границ земельного участка.

8. На "Застройщика" возлагается благоустройство земельного участка, постоянный уход и содержание в надлежащем порядке как участка, так и прилегающих к нему тротуаров и проездов.

9. Устройство на земельном участке инженерных сооружений производится в соответствии с согласованной проектной документацией.

10. "Застройщик" обеспечивает сохранность существующих на земельном участке зеленых насаждений лесного фонда. Вырубка и пересадка древесных насаждений допускается только с разрешения администрации местного самоуправления и Управления лесами.

11. По окончании строительства "Застройщик" обязан сдать жилой дом приемочной комиссии, назначенной администрацией местного самоуправления, проведя предварительно инвентаризацию домовладения в Бюро технической инвентаризации, с последующей государственной регистрацией.

12. Адреса сторон:

1. Управление архитектуры и градостроительства _____

2. Застройщик _____

О перемене адреса "Застройщик" обязан письменно известить Управление архитектуры и градостроительства.

13. Все расходы по составлению настоящего договора относятся на счет "Застройщика".

14. Статьи 222 и 284 ГК Российской Федерации разъяснены.

Приложение: постановление о предоставлении земельного участка, свидетельство на право собственности, акт отвода участка в натуре, план размещения строений на участке и согласованный проект дома.

Главный архитектор _____

Застройщик _____

" ____ " _____ г. настоящий договор удостоверен мной _____ нотариусом нотариального округа Московской области. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, дееспособность, а также правоспособность администрации муниципального образования Московской области и полномочия ее представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре за N _____

Взыскан тариф: _____

Нотариус: _____

Приложение 6

Акт выноса в натуре границ земельного участка и разбивки строений

Я, _____, представитель _____

_____ наименование, реквизиты лицензии, адрес, телефон

на основании _____
_____ постановления, договора
в соответствии с проектной документацией, согласованной главным архитектором
_____ муниципального образования " _____ " _____ г.

установил в натуре границы земельного участка, принадлежащего господину (госпоже)
_____ на праве _____

_____ собственности, аренды, пользования и т.п.
для строительства _____ и хозяйственных построек
в присутствии _____ представителя _____

_____ Ф.И.О. _____ наименование органа власти
Площадь земельного участка составляет _____ м².

Земельный участок находится _____

Земельный участок граничит _____

_____ указать фамилии владельцев участка или кому принадлежат

_____ свободный от застройки участок, ориентация по сторонам света

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 натуре границ земельного участка и разбивка строений
прилагаются.

Границы участка и строений
установил _____

_____ подпись исполнителя

Застройщик _____

_____ подпись

Представитель _____
_____ наименование

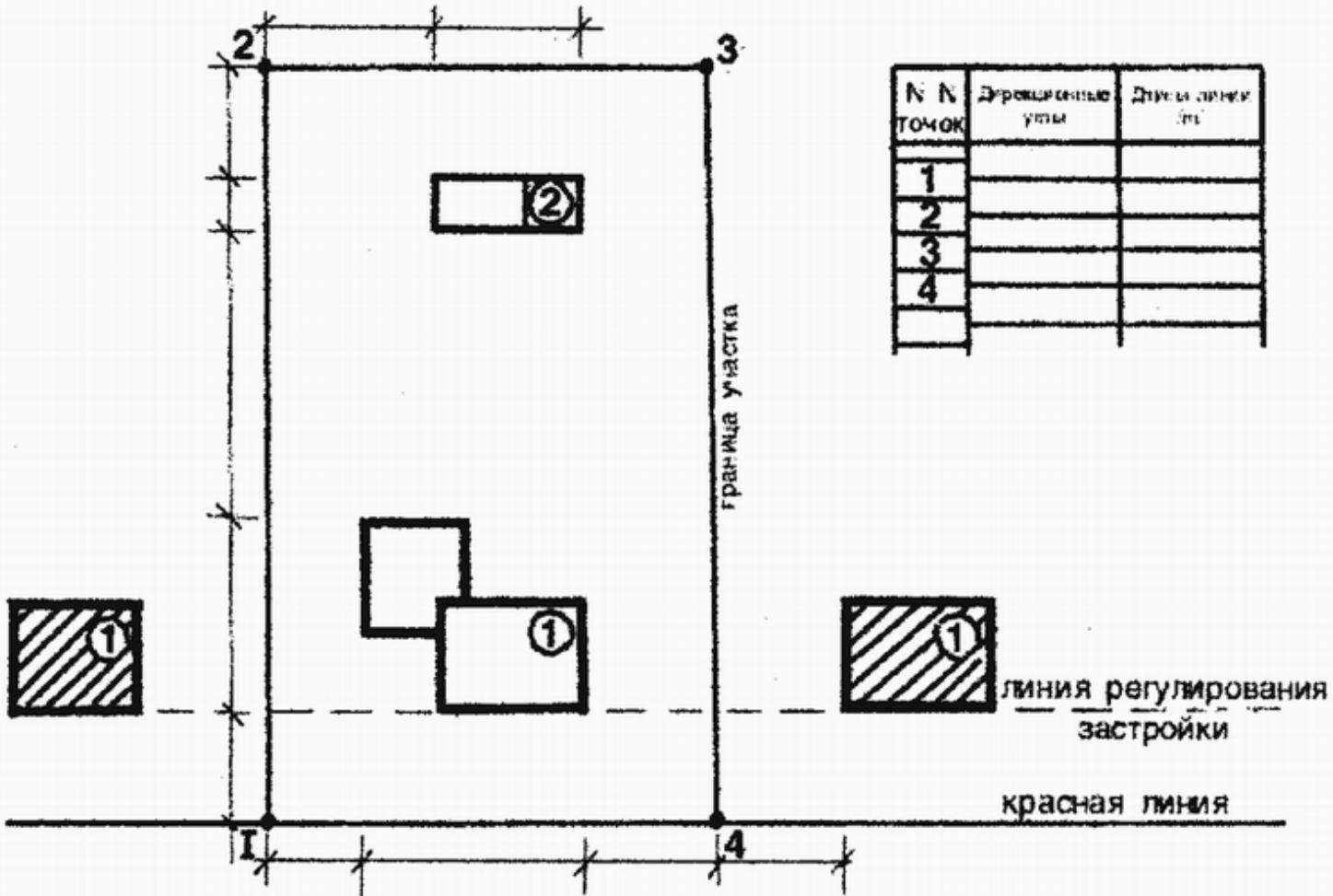
_____ подпись

_____ органа власти

**Схема
выноса в натуре границ земельного участка и осей зданий
М 1:500**

**Схема
выноса в натуру границ земельного участка и осей зданий**

М 1:500



"Схема выноса в натуру земельного участка и осей зданий"

Экспликация Составил _____

1. Жилой дом " _____ " _____ г.

2. Хозяйственная постройка

Примечание: Указанные в схеме размеры принимаются с учетом рекомендуемых для строительства зданий и сооружений, санитарных и противопожарных разрывов в строгом соответствии с генпланом и постановлением о выделении земельного участка.

Приложение 7

**Требования к предпроектной и проектной документации
по инженерному оборудованию, водоснабжению, водоотведению,
электроснабжению, газоснабжению и теплоснабжению объектов
малозэтажного индивидуального жилищного строительства**

1. Общие положения

1.1. Проектирование систем инженерного оборудования территорий малоэтажного индивидуального жилищного строительства осуществляется и согласовывается в составе градостроительной и проектно-сметной документации.

1.2. При необходимости изменения утвержденных проектных решений по инженерному оборудованию заказчик должен получить соответствующие новые технические условия, разработать и согласовать новую проектную документацию.

Проекты систем инженерного оборудования должны быть увязаны с генеральным планом застройки с соблюдением санитарных и природоохранных нормативных требований.

1.3. Разработка проектной документации по отдельным системам инженерного оборудования осуществляется юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, при наличии постановления администрации муниципального образования о разрешении проектирования, строительства, утвержденного архитектурно-планировочного задания, на основе договора, задания на проектирование, материалов генеральных планов (предшествующей градостроительной документации) и инженерных изысканий.

1.4. В случаях, когда территории под сооружения систем инженерного оборудования кварталов, отдельных территорий малоэтажного индивидуального жилищного строительства, садоводческих, дачных объединений граждан не предусмотрены в утвержденном генеральном плане, градостроительная проработка по размещению инженерных сетей и сооружений осуществляется по п. 4.2.3 настоящих ТСН.

1.5. При размещении территории, квартала индивидуального строительства необходимо учитывать особенности инженерного благоустройства, связанные с применением автономных систем, в частности, с размещением инженерных сооружений, возможностью подъезда к ним автотранспорта, сброса сточных вод и другое.

1.6. При невозможности подключения к существующим централизованным сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения следует предусматривать требуемые для применяемых автономных сооружений санитарно-защитные зоны.

1.7. Решение о выборе системы и схемы инженерного обеспечения следует принимать на основе технико-экономического сравнения вариантов по приведенным затратам с использованием укрупненных показателей стоимости строительства сетей, сооружений и оборудования.

1.8. Присоединение инженерных систем строений к существующим инженерным коммуникациям должно осуществляться с соблюдением технических условий эксплуатационных организаций по согласованному с органами государственного надзора проекту на основании договора застройщика с исполнительными органами местного самоуправления.

1.9. Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ выдается Заказчику на основании постановления администрации муниципального образования о строительстве объекта (приказ Минстроя России N 131 от 03.06.92). Разрешение выдается органами Госархстройнадзора на срок действия, необходимый для строительства объекта. Разрешение подлежит продлению, если строительство не закончилось в оговоренный период или строительно-монтажные работы отложены.

1.10. Для получения разрешения на выполнение всех строительно-монтажных работ Заказчик представляет в Территориальное управление Главного управления Госархстройнадзора заявление, оформленное в установленном порядке.

1.11. Территориальное управление Главного управления Госархстройнадзора в срок не более 3 недель рассматривает представленные заказчиком документы и материалы и в случае положительного решения выдает ему соответствующее разрешение.

Отказ в выдаче разрешения оформляется в письменной форме с мотивированным объяснением причин. При повторном обращении заказчика Территориальное управление Главного управления Госархстройнадзора рассматривает вопрос о выдаче разрешения в срок не более 7 дней с момента представления необходимых документов.

1.12. Копия разрешения на выполнение строительно-монтажных работ должна храниться на строительной площадке и предъявляться по первому требованию надзорных органов.

1.13. Выполнение строительно-монтажных работ на объекте без полученного или не прошедшего в установленные сроки перерегистрированного разрешения, равно как и выполнение не указанных в разрешении видов работ, является самовольным и влечет за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

1.14. Технический надзор за строительством инженерных систем осуществляет Заказчик. Авторский надзор осуществляют представитель проектной организации и (или) разработчик и (или) изготовитель оборудования.

1.15. Построенные и подлежащие приемке в эксплуатацию сооружения, в том числе сертифицированные установки заводского изготовления, должны быть выполнены по утвержденному проекту с соблюдением всех требований, технических условий и нормативов по строительству.

1.16. Приемка в эксплуатацию систем инженерного оборудования осуществляется в соответствии с действующим законодательством и правилами приемки законченных строительством объектов (СНиП 3.01.04-87).

1.17. Для обеспечения бесперебойной, надежной и долговечной работы систем инженерного обеспечения, быстрого устранения неполадок, ликвидации аварийных ситуаций и снижения стоимости обслуживания необходима правильно организованная их эксплуатация.

Эксплуатацию централизованных и автономных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, слаботочных устройств целесообразно на договорных началах включать в сферу обслуживания служб эксплуатации инженерных систем городов, поселков, сельских населенных пунктов.

2. Водоснабжение и водоотведение

2.1. Основные решения по системам водоснабжения и водоотведения территорий индивидуальной малоэтажной жилой застройки должны приниматься и согласовываться в составе градостроительной и проектно-планировочной документации.

2.2. Разработка рабочей документации систем водоснабжения и водоотведения может осуществляться как одновременно с проектом застройки квартала, отдельных территорий, индивидуального участка, так и самостоятельно, в том числе при необходимости проведения работ по реконструкции инженерных сетей и сооружений.

2.3. Централизованные системы водоснабжения (водозаборы, сети и сооружения, очистные станции) следует проектировать в соответствии со СНиП 2.04.02-84* - "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения" и ТСН ВиВ-97 МО - "Территориальные строительные нормы систем водоснабжения и водоотведения районов жилой малоэтажной застройки Московской области".

Проект зоны санитарной охраны источников водоснабжения (водозабора) является составной частью проекта водоснабжения и разрабатывается в соответствии с СанПиН 2.1.4.027-95 - "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения" и СанПиН 2.1.031-95 - "Зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения г.Москвы".

При проектировании и строительстве объектов малоэтажной жилой застройки следует учитывать требования "Положения о водоохраных зонах (водных объектов) и их прибрежных защитных полосах", утвержденных Правительством Российской Федерации 23.11.96, N 1404.

2.4. Централизованные системы водоотведения объектов малоэтажной застройки следует проектировать в соответствии со СНиП 2.04.03-85 - "Канализация, наружные сети и сооружения" и ТСН ВиВ-97 Московской области.

Систему отвода и очистки поверхностных (атмосферных) вод следует проектировать в соответствии со СНиП 2.04.03-85.

2.5. Выбор площадки, планировку, застройку и благоустройство территории очистных сооружений, организацию санитарно-защитных зон следует проводить в соответствии со СНиП 2.07.01-89* - "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СНиП 2.04.03-85, СП 11-101-95 - "Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений", СНиП 11-01-95 - "Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений", ТСН ВиВ-97 Московской области.

2.6. При проектировании малоэтажной индивидуальной жилой застройки в структуре города, поселка, сельского и иного населенного пункта в первую очередь следует рассматривать возможность присоединения строящегося объекта к централизованным системам водоснабжения и водоотведения. При невозможности такого подключения следует проектировать индивидуальные системы (см. [раздел 3](#) "Термины и определения"). При соответствующем обосновании допускается проектировать накопители сточных вод.

2.7. При подключении к централизованным системам водоснабжения и водоотведения застройщик обязан:

1. Получить разрешение органов местного самоуправления на строительство, технические условия на присоединение к наружным водопроводной и (или) канализационной сетям в организации, эксплуатирующей эти системы, АПЗ у главного архитектора муниципального образования.

2. Разработать и согласовать проект систем водоотведения и водоснабжения (в соответствии с [пп. 5.5; 6.5; 7.4](#)).

3. В органах архитектуры и градостроительства муниципального образования получить разрешение на строительство и ордер на производство земляных работ.

4. В территориальных управлениях Главного управления Госархстройнадзора получить разрешение на производство строительно-монтажных работ.

5. При окончании строительства оформить в эксплуатирующей организации акт приемки в эксплуатацию систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с ТСН ВиВ-97 Московской области.

2.8. При проектировании индивидуальной системы питьевого водоснабжения застройщик обязан:

- получить разрешение администрации муниципального образования и, при необходимости, заключение Московского научно-производственного центра геолого-экологических исследований и использования недр "Геоцентр-Москва";

- согласовать место расположения водозабора и величину зоны санитарной охраны в органах архитектуры и градостроительства муниципального образования и Госсанэпиднадзора при заборе воды из первого от поверхности водоносного горизонта, не являющегося источником централизованного водоснабжения;

- получить лицензию на право пользования подземными водами (кроме первого от поверхности водоносного горизонта, не являющегося источником централизованного водоснабжения) в Лицензионно-экспертном управлении администрации Московской области, которое осуществляет лицензирование пользования недрами совместно с Центральным региональным геологическим центром (ЦРГЦ);

- разработать проект скважины с зоной санитарной охраны и регламентом эксплуатации и согласовать его в органах Московского областного центра Госсанэпиднадзора;

- получить в органах архитектуры и градостроительства разрешение на строительство и ордер на производство земляных работ;

- в территориальных управлениях Главного управления Госархстройнадзора получить разрешение на производство строительно-монтажных работ;

- при окончании строительства и опробования скважины получить в Региональном центре государственного санитарно-эпидемиологического надзора заключение по качеству подземных вод и возможности их использования для питьевых целей;

- оформить в Московском научно-производственном центре геолого-экологических исследований и использования недр "Геоцентр-Москва" (МНПЦ "Геоцентр-Москва") акт приемки скважины в эксплуатацию.

2.9. При проектировании индивидуальной системы водоотведения застройщик обязан:

- получить в администрации муниципального образования разрешение на строительство систем водоотведения и в местных органах Комитета по охране окружающей среды технические условия на выпуск сточных вод;

- разработать проект очистных сооружений водоотведения или проект привязки сертифицированной установки полной заводской готовности с зоной санитарной защиты и регламентом эксплуатации и провести экологическую экспертизу (согласование) в органах Мособлкомприроды муниципального образования.

2.10. Построенные системы водоснабжения и водоотведения сдать в эксплуатацию в соответствии с требованиями ТСН ВиВ-97 Московской области.

2.11. При изменении инженерного обустройства индивидуального дома, по желанию владельца, с целью повышения степени его благоустройства следует разрабатывать и согласовывать проект реконструкции систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с [п.2.9](#), [п.2.10](#), [п.2.11](#) настоящего раздела.

3. Электроснабжение

3.1. Состав исходно-разрешительной документации для проектирования электроснабжения:

- разрешение энергоснабжающей организации на отпуск необходимой электрической мощности для электроснабжения проектируемых объектов;

- технические условия энергоснабжающей или эксплуатирующей организации с указанием: - точек присоединения; - уровня напряжения и согласованной нагрузки подключаемых объектов; - требований к устройству защиты, автоматики, изоляции и защиты от перенапряжения; - сведения о коррозионной активности грунтов и грунтовых вод по отношению к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей; - требования к расчетному учету электроэнергии; - данные о перспективе развития электросети; - рекомендации по эксплуатации электроустановок; энергоснабжающие и эксплуатирующие организации, выдающие технические условия, несут ответственность за их достаточность в обеспечении безопасной эксплуатации присоединения к сетям электроустановок;

- разрешение Мособлгосэнергонадзора на использование электроэнергии для приготовления, отопления и горячего водоснабжения;

- акты выбора трасс ЛЭП и инженерных изысканий по этим трассам в объеме требований СНиП 11-02-96, (СНиП 1.02.07-87) "Инженерные изыскания для строительства", в случае отсутствия утвержденных в установленном порядке схем электроснабжения городов, поселков и других населенных пунктов.

3.2. Для получения разрешения на использование автономного источника электроэнергии потребитель должен обратиться с заявкой в администрацию муниципального образования и органы Госэнергонадзора.

В заявке следует указать:

- наименование объекта и его месторасположение;
- расчетную нагрузку, кВт; - тип, мощность и место размещения автономного источника электроэнергии; - уровень шума, производимого автономным источником электроэнергии; - месторасположение, объем и способ организации хранения топлива.

При использовании автономной системы электроснабжения в качестве резервной потребитель должен получить технические условия для подключения к внешним сетям в энергоснабжающей организации в установленном порядке и разрешение на установку автономного источника в администрации муниципального образования.

Автономные системы электроснабжения для индивидуальных жилых домов рекомендуется применять в следующих случаях:

- при отсутствии централизованного электроснабжения;
- при отсутствии возможности присоединения к централизованной системе электроснабжения;
- в качестве резервной системы электроснабжения.

Для применения в электрических установках допускаются оборудование и материалы, выпускаемые как отечественной промышленностью, так и иносфирмами.

При этом оборудование и материалы, выпускаемые отечественной промышленностью, должны соответствовать требованиям государственных и отраслевых стандартов и техническим условиям на изготовление, утвержденным в установленном порядке, и быть включенными в соответствующие реестры, разрешающие их применение.

Документами, подтверждающими пригодность импортных материалов и оборудования, применяемых в строительстве, являются техническое свидетельство или Сертификат соответствия, выданные в установленном порядке.

3.3. Состав проектной документации на электроснабжение.

1. Для объектов индивидуального строительства при суммарной установленной мощности 10 кВт и более выполняется проект электроснабжения, в котором должны быть представлены:

- схема внешнего и внутреннего электроснабжения;
- схема внутренних проводок с указанием типов проводок и способа их прокладки;
- схемы вводных устройств;
- расчет электрических нагрузок;
- выбор вставок автоматов и плавких вставок предохранителей;
- переключающие устройства с рабочего источника питания на резервный;
- заземление и зануление, при необходимости;
- установка устройства защитного отключения;
- решение по учету электрической энергии является обязательным при наличии централизованного электроснабжения, при отсутствии централизованного электроснабжения учет электроэнергии выполняется по желанию потребителя.

2. Для объектов индивидуального строительства при суммарной установленной мощности до 10 кВт разрабатывается чертеж-проект, в котором должны быть представлены следующие решения:

- схема внешнего и внутреннего электроснабжения с указанием типов и вставок защитных аппаратов, переключаемых аппаратов с рабочего на резервное питание, при необходимости, сечений жил и марок проводов, расчетных токов, приборов учета электроэнергии, при необходимости, присоединения к питающей сети;
- ситуационный план расположения электрооборудования, прокладки кабелей, проводов, заземляющих и зануляющих проводников;
- спецификация электрооборудования, изделий и материалов;
- пояснения, указания, примечания, по необходимости.

Для разработки проекта или чертежа-проекта электроснабжения следует привлекать специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии.

Проект электроснабжения или чертеж-проект подлежит согласованию с Территориальным управлением Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора.

3.4. При использовании автономной системы электроснабжения в качестве резервной проект электроснабжения подлежит также согласованию с энергоснабжающей или эксплуатирующей организацией, выдавшей технические условия на подключение к сетям централизованного электроснабжения.

3.5. Техническая документация, представляемая в Госэнергонадзор для получения разрешения на включение дизельной электростанции, далее по тексту ДЭС:

1. Технические условия на проектирование.
2. Отступления от технических условий, если имеются согласования с организациями, выдавшими технические условия.
3. Проект электроснабжения или чертеж-проект.
4. Отступление от проекта, если имеются согласования с проектной организацией.
5. Акт на скрытые работы по устройству фундамента.
6. Акт на устройство гидроизоляции.
7. Акт на устройство перекрытий.
8. Акт на устройство кровли.
9. Гарантийное письмо на кровлю.
10. Форма СС-1.
11. Авизовка.
12. Строительные данные: фундамент, стены, покрытие, объем, высота.
13. Протокол испытания повышенным напряжением электрооборудования установки.
14. Электрическая схема (паспорт).
15. Описание установленного электрооборудования.
16. Протокол наладки электрооборудования.
17. Протокол проверки контактных соединений.
18. Протокол проверки защиты.
19. Испытательная схема заземляющего устройства с актом на скрытые работы.
20. Протокол проверки сопротивления контура заземления и всего электрооборудования станции.
21. Протокол испытания защитных средств.
22. Заводская инструкция на электроагрегат.
23. Расписка о назначении ответственного за эксплуатацию станции.

Размещение оборудования ДЭС должно выполняться в соответствии с требованиями "Правил устройства электроустановок", "Правил эксплуатации электроустановок потребителей", "Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей".

Мероприятия по защите от шума предусматривать в соответствии со СНиП 11-12-77.

3.6. Проектирование электрического освещения производить в соответствии со СНиП 23-05-95.

3.7. Разработка электрической части состава проекта должна предусматривать выполнение:

- новых рекомендаций по расчету электрических нагрузок жилых домов (дополнение к разделу 2 РД 34.20.185-94);
- инструкции по проектированию индивидуальных жилых домов и других частных сооружений, утвержденной Минтопэнерго Российской Федерации 16.03.94;
- ГОСТа 50571.15-97 "Выбор и монтаж электрооборудования. Электропроводки";
- ГОСТов по электробезопасности;
- инструкции о порядке согласования применения электрокотлов и других электронагревательных приборов, утвержденной 26.01.93 Главгосэнергонадзором России:
- правила устройства электроустановок;
- правила пользования электрической энергией;
- правила учета электрической энергии.

При применении систем электроотопления следует соблюдать требования действующих нормативных документов по устройству электроустановок: "Правила технической эксплуатации" и "Правила технической безопасности электроустановок потребителей".

В целях энергосбережения, как правило, в том числе используемой на термические цели, должны применяться многотарифные электросчетчики. Место установки и тип используемых расчетных счетчиков согласовывается с энергоснабжающей организацией.

4. Газоснабжение

4.1. Состав исходно-разрешительной документации для проектирования газоснабжения:

- разрешение газоснабжающей организации по использованию газа в качестве топлива;

- разрешение Государственного унитарного предприятия газового хозяйства Московской области "Мособлгаз" на газоснабжение данного субъекта и справка о выделенном лимите газа;
 - технические условия на присоединение к газопроводу, получаемые от предприятий газового хозяйства;
 - данные о направлении использования газа (приготовление пищи, горячее водоснабжение, отопление, технологические нужды сельскохозяйственного производства и др.);
 - перечень существующих и проектируемых потребителей газа с указанием технологических нагрузок по теплоте (непосредственное целевое использование газа);
 - постановление администрации муниципального образования о газификации района.
- 4.2. Газоснабжение малоэтажной индивидуальной застройки может производиться как от централизованных сетей газоснабжения, так и автономных.
- 4.3. Для подключения дома к централизованным сетям заказчику необходимо:
1. Подать заявку в межрайонный трест газового хозяйства с указанием подключаемых приборов и их назначения.
 2. Представить в межрайонный трест газового хозяйства:
 - поэтажные планы дома с указанием площадей помещений и их высоту в чистоте. При реконструкции существующего дома поэтажные планы выдаются в бюро технической инвентаризации;
 - паспорта устанавливаемого оборудования. При установке импортного оборудования должны быть представлены паспорт и сертификат качества.
 - 4.4. На основании представленных заказчиком материалов трест газового хозяйства выдает технические условия на подсоединение с выкопировкой плана сетей и указанием места врезки.
 - 4.5. В соответствии с техническими условиями Заказчик заключает договор на разработку проекта газификации дома с проектной организацией, иными юридическими или физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.
 - 4.6. Согласование проекта проводится проектировщиком и заказчиком в организации, выдавшей технические условия.
 - 4.7. После согласования 1 экземпляр проекта передается в трест газового хозяйства для регистрации и постановки на учет для последующего обслуживания.
 - 4.8. Разрешение на газификацию индивидуальных жилых домов от индивидуальных баллонных или резервуарных установок сжиженного газа выдают эксплуатационные организации газового хозяйства по заявлению владельца дома.
 - 4.9. При газификации сжиженным газом от индивидуальных газобаллонных установок изготавливают эскизы, представляющие собой поэтажные планы домов в масштабе 1:100 или 1:200 с указанием на них расположения баллонов, шкафа, плиты и газопровода.
 - 4.10. Эскизы составляются в двух экземплярах и представляются домовладельцем в предприятие газового хозяйства перед обследованием для определения возможностей газификации при выдаче разрешений.
Один экземпляр эскиза остается в эксплуатационной организации, а второй передается владельцу дома для представления монтажникам вместо проекта.
 - 4.11. Строительство резервуарной установки сжиженного газа выполняется специализированной организацией на основании утвержденной проектной документации.
 - 4.12. Разработку проектной документации при централизованном газоснабжении, а также установку баллонов сжиженного газа в доме, расчет годовых расходов газа населением, в том числе сжиженного, производят в соответствии с требованиями СНиП 2.04.08-87*.
 - 4.13. Условия размещения бытового газового оборудования следует принимать в соответствии с СНиП Российской Федерации "Инструкция по размещению тепловых агрегатов, предназначенных для отопления и горячего водоснабжения одноквартирных или блокированных жилых домов", Минстрой России, М.: 1996 г., принята и введена в действие постановлением Минстроя России от 13.09.1996 N 18-69.

5. Теплоснабжение

- 5.1. Состав исходно-разрешительной документации для проектирования систем теплоснабжения:
- утвержденная схема теплоснабжения населенного пункта (района);
 - данные о рельефе местности;
 - технические условия эксплуатирующей организации, зарегистрированные в органах Госэнергонадзора, и возможность обеспечения теплоснабжения проектируемого объекта от существующих источников с указанием располагаемых напоров в точке подключения и тепловых потоков;
 - характеристика существующих реконструируемых или проектируемых источников теплоснабжения (котельная или автономные теплогенераторы, вид топлива, отпускаемые параметры теплоносителей)*;

- требования по резервированию (надежности) подачи тепла;
- схемы тепловых сетей, системы теплоснабжения;
- сведения о коррозионной активности грунтов и грунтовых вод по отношению металлов трубопроводов;

- размещение тепловых пунктов (ЦТП, ИТП);
- выбор оборудования и схемы работы тепловых пунктов;
- очередность строительства*.

В случае проектирования источника теплоснабжения необходимо указывать следующие сведения:

- тип устанавливаемых котлов, их технические характеристики, вид топлива (твердое, жидкое, газообразное), объем и вид резервного топлива.

При работе котлов на газообразном топливе представляется следующий перечень документов:

- решение администрации области (города, района) о газификации объекта;
- разрешение на отпуск газа (при производительности котельной свыше 1 гкал/час);
- заключение о возможности использования природного газа*;
- о технической возможности поставки газа*;
- получение технических условий на подсоединение газопровода и его защиту*.

При работе котлов на жидком топливе или использовании его как резервного должны быть указаны:

- количество выделенного топлива*;
- условия доставки топлива (автомобильный или железнодорожный)*;
- требования к запасу топлива и очистным сооружениям стоков, загрязненных нефтепродуктами;
- сведения о тепловых нагрузках существующих и проектируемых потребителей*;
- данные об источнике водоснабжения и анализа исходной воды*;
- ТУ органов надзора:
 - Комитета по жилищно-коммунальному хозяйству АМО;
 - Центра Госсанэпиднадзора;
 - органов Госпожнадзора,
 - Комитета по экологии и природопользованию;
- технические условия на подключение котельной к инженерным сетям;
- разрешение на подключение электрической мощности от электросетей.

5.2. Проектирование газоснабжения тепловых агрегатов, использующих в качестве топлива природный газ, следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.04.08-87* и "Правил безопасности в газовом хозяйстве".

5.3. Дымоходы от котлов должны выполняться в соответствии с требованиями СНиП 2.04.05-91* "Отопление, вентиляция и кондиционирование".

5.4. Вытяжные каналы вентиляции следует выполнять в соответствии с требованиями СНиП 2.04.05-91*.

5.5. Нормируемое количество удаляемого вытяжной вентиляцией воздуха принимается по СНиП 2.08.01-89* - "Жилые здания".

Примечания:

Исходные данные, необходимые при проектировании автономных систем теплоэнергоснабжения домов, отмечены "...*".