

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РСФСР ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 декабря 1982 г. N 148
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ПЛАНИРОВКИ,
ЗАСТРОЙКИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА РАЙОНОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Государственный комитет РСФСР по делам *строительства* постановляет:

1. Утвердить во исполнение Постановления Совета Министров РСФСР от 17 февраля 1982 г. N 154 "Об индивидуальном жилищном **строительстве**" разработанную Главным управлением планировки и застройки городов и поселков городского типа Инструкцию о порядке планировки, застройки и благоустройства районов индивидуального жилищного строительства.
2. Ввести указанную Инструкцию в действие с 1 января 1983 года.
3. Признать утратившей силу Инструкцию о порядке планировки, застройки и благоустройства районов индивидуального жилищного строительства, утвержденную Госстроем РСФСР 6 августа 1963 года.

Заместитель Председателя

Госстроя РСФСР

С.Т.ДЕМЕНТЬЕВ

Утверждена

Постановлением Госстроя РСФСР

от 23 декабря 1982 г. N 148

ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ПЛАНИРОВКИ, ЗАСТРОЙКИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА
РАЙОНОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
РСН 48-82

Инструкция о порядке планировки, застройки и благоустройства районов индивидуального жилищного строительства утверждена Постановлением Госстроя РСФСР от 23 декабря 1982 г. N 148 в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 февраля 1982 г. N 154.

Разработана Главным управлением планирования и застройки городов и поселков городского типа.

Срок введения в действие с 1 января 1983 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящая Инструкция устанавливает порядок планировки, застройки и благоустройства районов индивидуального жилищного строительства РСФСР и является обязательной для всех государственных, кооперативных и других общественных организаций.

1.2. Строительство индивидуальных жилых **домов** с надворными постройками осуществляется в городах, рабочих, курортных и дачных поселках (за исключением населенных пунктов, где это строительство в соответствии с действующим законодательством запрещено) и в сельской местности <*>.

<*> Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР утверждены Постановлением Совета Министров РСФСР от 20 июля 1981 г. N 389.

1.3. Индивидуальное жилищное строительство как в существующих, так и во вновь создаваемых городах и поселках размещается в соответствии с генеральными планами этих населенных пунктов отдельными районами, на специально предусматриваемых для этого вида строительства земельных участках.

Размещение районов индивидуального жилищного строительства при составлении проектов планировки и застройки населенных пунктов производится с учетом обеспеченности транспортной связью с местами приложения труда и основными районами города, поселка, а также с учетом необходимости сохранения индивидуальных жилых **домов** в течение длительного времени.

1.4. Предоставление земель для вновь создаваемых поселков индивидуального жилищного строительства за пределами городской (поселковой) черты города, поселка производится в соответствии со схемами и проектами районной планировки и проектами пригородной зоны, с соблюдением статей 13 и 104 Земельного кодекса РСФСР.

1.5. При определении районов индивидуального жилищного строительства необходимо учитывать народнохозяйственное, административное значение населенного пункта, природно-климатические факторы и другие конкретные условия, а также общую потребность в этом виде строительства.

1.6. Работы по застройке районов индивидуального жилищного строительства, имеющих

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

памятники истории и архитектуры, осуществляются с соблюдением требований, установленных Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

1.7. *Проектирование* и строительство для районов индивидуального жилищного строительства

внеквартальных, внепоселковых и внутрипоселковых инженерных коммуникаций и *сооружений*, включая очистные сооружения децентрализованных систем канализации, электросети и сети связи, в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах (кроме колхозных поселков) осуществляется за счет государственных капитальных вложений.

Предприятия, учреждения и организации, ведущие строительство в районах индивидуального жилищного строительства, принимают в установленном порядке долевое участие в **сооружении** общих сетей водоснабжения, канализации и энергоснабжения, а также в благоустройстве районов.

1.8. Все виды благоустройства в районах индивидуального жилищного строительства производятся с разрешения соответствующего районного, городского поселкового Совета народных депутатов.

1.9. Контроль за качеством возводимых строений и инженерных сооружений, производством работ по благоустройству улиц, проездов, а также за соблюдением установленных проектом красных линий и линий регулирования застройки осуществляется органами по делам строительства и архитектуры исполкомов местных Советов народных депутатов.

Приемка выполненных работ по благоустройству районов индивидуального жилищного строительства производится комиссией, назначаемой в установленном порядке.

2. Планировка, застройка и благоустройство районов индивидуального жилищного строительства

2.1. Индивидуальное жилищное строительство размещается, как правило, на свободных земельных участках в границах запроектированных районов индивидуальной жилой застройки.

При необходимости допускается образование новых участков в кварталах существующей застройки в порядке перепланировки этих кварталов за счет изъятия излишков из земельных участков, размеры которых превышают установленные нормы (большемерных земельных участков).

2.2. Размещение в районах индивидуальной застройки жилых домов с надворными постройками, учреждений и предприятий обслуживания, зеленых насаждений общего пользования, организация уличной сети осуществляются в соответствии с утвержденными проектами планировки и застройки районов индивидуального жилищного строительства и отдельных кварталов.

2.3. Проекты планировки и застройки районов индивидуального жилищного строительства разрабатываются местными проектными организациями и производственными группами отделов по делам строительства и архитектуры с соблюдением действующих строительных норм и правил (СНиП II-60-75*).

2.4. Разработка проектов планировки и застройки, а также проектов благоустройства районов индивидуального жилищного строительства выполняется на основе архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в установленном порядке органами по делам строительства и архитектуры.

2.5. Учреждения и предприятия обслуживания населения размещаются в районах

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [фахверковые дома](#).

индивидуальной застройки на обособленных земельных участках с соблюдением нормативных требований общего расчета культурно-бытового обслуживания населенного пункта.

2.6. В районах индивидуального жилищного строительства необходимо предусматривать участки зеленых насаждений общего пользования с площадками для детских игр и занятий спортом.

2.7. При составлении проектов перепланировки кварталов земельные участки, расположенные в глубине кварталов, обеспечиваются подъездами шириной не менее 3 метров, с радиусом закруглений проезжей части не менее 5 метров.

Тупиковые подъезды для группы земельных участков, расположенных в глубине квартала, обеспечиваются разворотной площадкой размером не менее 12 x 12 кв. м.

Использование разворотной площадки для стоянки автомашин не допускается.

Тупиковые подъезды к группе земельных участков не могут быть более 100 метров.

2.8. Строительство индивидуальных жилых домов (включая многоквартирные) с надворными постройками осуществляется, как правило, по типовым проектам с использованием прогрессивных конструкций заводского изготовления и местных строительных материалов.

Госстрой автономных республик, управления, отделы по делам строительства и архитектуры исполкомов местных Советов народных депутатов оказывают содействие в обеспечении индивидуальных застройщиков необходимыми типовыми проектами с учетом потребностей застройщиков в различных типах домов (квартир) и условий застройки населенного пункта.

2.9. На разработку индивидуального проекта дома проектной организацией между индивидуальным застройщиком и этой организацией заключается договор по установленной форме.

2.10. Строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками может осуществляться как государственными подрядными строительными организациями, так и самими застройщиками.

При строительстве индивидуального жилого дома с надворными постройками подрядной строительной организацией между этой организацией и индивидуальным застройщиком заключается договор по установленной форме.

2.11. Жилые дома располагаются на земельных участках с отступом от красных линий не менее 3 метров, в увязке с застройкой улицы в целом.

Хозяйственные постройки (кроме гаража) следует располагать в глубине участка без выноса на красную линию застройки.

2.12. Расстояния между одно-, двухквартирными домами с приусадебными земельными участками в пределах одной пары домов не нормируются; расстояния от этой пары домов и их хозяйственных построек до домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках должны приниматься не менее указанных в таблице 1.

Таблица 1

-----Т-----

Степень огнестойкости здания	Расстояния, м, при степени огнестойкости здания		
	I, II	III	IV, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IV, V	10	10	15

Расстояния от веранд и стен дома с окнами из жилых комнат до хозяйственного сарая и гаража, а также расстояния от последних до соседнего дома в пределах одной пары домов необходимо принимать не менее 7 м или предусматривать пристройку сарая и гаража к одно-, двухквартирному дому <*>.

<*> Строительные нормы и правила (СНиП) II-60-75*, п. 5.24.

2.13. В сельских населенных пунктах, поселках, а также в районах индивидуальной застройки городов для каждой квартиры допускается принимать размещение хозяйственных построек, возводимых за счет средств населения. Неотапливаемые хозяйственные постройки предусматриваются в составе: помещения для содержания скота и птицы площадью не более 40 кв. м; помещения для хранения грубых кормов, размещаемого в чердачной части хозяйственной постройки; гаража для индивидуальной машины площадью 18 кв. м или гаража для мотоцикла площадью 6 кв. м; летней кухни площадью не более 10 кв. м; летнего душа площадью не более 4 кв. м; теплицы площадью не более <...> кв. м; хозяйственного помещения, оборудованного плитой и водопроводом, общей площадью не более 20 кв. м; хозяйственного навеса площадью не более 15 кв. м и погреба не более 8 кв. м. Кроме того, допускается предусматривать устройство бани площадью не более 12 кв. м.

Устройство погреба допускается под постройками хозяйственного назначения, за исключением построек, в которых содержится скот и птица <*>.

<*> Строительные нормы и правила (СНиП) II-Л1-71. Изменения и дополнения, утвержденные Постановлением Госстроя СССР от 9 июня 1978 г. N 111.

2.14. Ограждение приусадебных земельных участков производится по проектам, согласованным с органами по делам строительства и архитектуры горисполкома, райисполкома.

Высота ограждений приусадебных участков не должна превышать 1,5 метра.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [фахверковые дома](#).

2.15. Если дом принадлежит на праве общей собственности нескольким совладельцам, земельный участок находится в их общем пользовании. Порядок пользования земельным участком определяется совладельцами дома по договоренности. Спорные вопросы о порядке пользования общим земельным участком рассматриваются судами.

Устройство заборов на территории общих земельных участков при определении внутренних границ пользования не разрешается.

2.16. Как минимум, районы индивидуального жилищного строительства должны быть обеспечены следующими видами благоустройства:

- твердое покрытие проездов, улиц, тротуаров;
- открытые водостоки;
- электроосвещение, телефонизация, радификация;
- водоразборные колонки.

2.17. Присоединение индивидуальных жилых домов к инженерным коммуникациям, в том числе к электросетям и сетям связи, устройство выводов при децентрализованных системах канализации, а также устройство децентрализованных систем водоснабжения и горячего водоснабжения, установка сжиженного газа осуществляется за счет средств застройщиков.

Выдача разрешений на производство указанных работ производится по согласованию с органами по делам строительства и архитектуры.