

СОВЕТ МИНИСТРОВ РСФСР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 мая 1970 г. N 280
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ РСФСР

Совет Министров РСФСР постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР.

Председатель
Совета Министров РСФСР
Г.ВОРОНОВ

Управляющий Делами
Совета Министров РСФСР
И.СМИРНОВ

Утверждены
Постановлением
Совета Министров РСФСР
от 6 мая 1970 г. N 280

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РСФСР
I. Общие положения

1. Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР устанавливают порядок оформления разрешений на *строительство* и производство строительных работ, осуществления **строительства** и благоустройства, архитектурно-строительного контроля за строительством и благоустройством.

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

2. Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР являются обязательными для всех государственных, кооперативных и общественных предприятий, организаций и учреждений, а также для индивидуальных застройщиков.

3. При застройке сельских населенных пунктов необходимо исходить из задач постепенного преобразования сел и деревень в благоустроенные поселки, обеспечивающие наилучшие условия для труда, быта и отдыха сельского населения и отвечающие высоким санитарно-гигиеническим, архитектурно-планировочным и экономическим требованиям.

4. Все виды строительства и благоустройства в сельских населенных пунктах производятся с разрешения соответствующего исполкома сельского, поселкового и районного (в районных центрах) Совета депутатов трудящихся.

5. Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами обеспечивается систематический контроль за застройкой сельских населенных пунктов.

6. Руководство благоустройством и озеленением сельских населенных пунктов осуществляется исполкомами районных, сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся.

7. Контроль за выдачей разрешений на производство строительных работ осуществляется райисполкомами.

8. Капитальные вложения и ассигнования на строительство в сельских населенных пунктах должны определяться с учетом очередности и последовательности застройки, обеспечения компактности первоочередного строительства, со *здания* законченных комплексов жилых и общественных зданий, обеспечивающих население, проживающее в них, необходимыми видами коммунального и культурно-бытового обслуживания.

9. Предприятия и организации, ведущие строительство в сельских населенных пунктах, принимают в установленном порядке долевое участие в *сооружении* общих сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения и других объектов, а также в благоустройстве населенных пунктов.

Сельские, поселковые Советы депутатов трудящихся решают по согласованию с колхозами, совхозами, предприятиями и другими организациями, расположенными на территории Советов, вопросы о совместном использовании их средств, выделенных на жилищно-коммунальное строительство и ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства, проводят в необходимых случаях централизацию этих средств.

10. Архитектурно-планировочные задания на строительство отдельных объектов и их комплексов выдаются, в зависимости от определяемой Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами сложности и сметной стоимости указанного строительства, управлениями (отделами) по делам строительства и архитектуры или районными архитекторами.

11. В соответствии с утвержденным проектом районной планировки строительство объектов жилищного, культурно-бытового и производственного назначения осуществляется в перспективных сельских населенных пунктах, подлежащих дальнейшему укрупнению и благоустройству.

В сельских населенных пунктах, не имеющих перспективы дальнейшего развития, осуществление жилищного и культурно-бытового строительства, как правило, не допускается.

Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами, в виде исключения, может быть разрешено осуществление в указанных населенных пунктах (с учетом сроков их сселения) элементарного благоустройства и строительства необходимых *зданий*, связанных с культурно-бытовым обслуживанием населения.

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

12. Для разрешения вопросов, связанных с планировкой, застройкой, инженерным оборудованием, благоустройством и озеленением сельских населенных пунктов, при райисполкомах создаются постоянные комиссии в составе: председателя райисполкома или его заместителя (председатель комиссии), районного архитектора, главного (старшего) инженера-землеустроителя, районного инженера-инспектора государственного архитектурно-строительного контроля, представителей управления сельского хозяйства и отдела (управления) коммунального хозяйства райисполкома, районной санитарно-эпидемиологической станции и инспекции пожарного надзора. При выборе территории под строительство в состав комиссии включается также представитель проектной организации.

В работе комиссии принимают участие депутаты районного и сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся, а также руководители и специалисты заинтересованных предприятий и организаций.

13. Отвод земельных участков государственным, кооперативным и общественным предприятиям, организациям и учреждениям, а также индивидуальным застройщикам для строительства в сельских населенных пунктах производится в установленном порядке.

II. Порядок оформления разрешений на производство строительных работ

14. Выдача разрешений на производство строительных работ, осуществляемых государственными, кооперативными и общественными предприятиями, организациями и учреждениями, а также индивидуальными застройщиками, производится районными инженерами-инспекторами государственного архитектурно-строительного контроля.

15. Для получения разрешения на производство строительных работ государственные, кооперативные и общественные предприятия, организации и учреждения обязаны представить:

- а) заявление застройщика о выдаче разрешения на производство строительных работ;
- б) решение о предоставлении земельного участка для строительства объекта;
- в) план земельного участка и документ, удостоверяющий право пользования земельным участком;
- г) выкопировки из проекта планировки и застройки населенного пункта, а в случае его отсутствия - выкопировки из схемы размещения первоочередного строительства, согласованные с районным архитектором;
- д) проектно-сметную документацию на строительство, утвержденную в установленном порядке;
- е) выписки из приказов строительной организации и организации застройщика о назначении производителя работ и работников технического надзора;
- ж) регистрационную карту объекта, подписи производителя работ и работников технического надзора застройщика, копию утвержденного титульного списка и журнал производства работ.

16. Для получения разрешения на производство работ по строительству жилых *домов* и хозяйственных построек индивидуальные застройщики обязаны представить районному инженеру-

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

инспектору государственного архитектурно-строительного контроля:

- а) заявление застройщика о выдаче разрешения на производство строительных работ;
- б) решение о предоставлении земельного участка под застройку;
- в) типовой или рекомендуемый органами по делам строительства и архитектуры проект жилого **дома**;
- г) план застройки земельного участка;
- д) документ, удостоверяющий право пользования земельным участком.

Индивидуальные застройщики в процессе строительства могут вносить изменения в проект жилого дома только с разрешения районного архитектора, а при увеличении площади застройки - с разрешения органа, предоставившего земельный участок.

17. Обеспечение индивидуальных застройщиков проектами и планами застройки приусадебных участков производится районными архитекторами.

18. При представлении документов, предусмотренных в пунктах 15 и 16 настоящих Правил, разрешение застройщикам на производство строительных работ оформляется в 10-дневный срок.

III. Порядок осуществления строительства и благоустройства

19. Основным направлением в строительстве сельских населенных пунктов, отнесенных проектами районной планировки к перспективным, является их реконструкция путем уплотнения существующей застройки и использования свободных площадей в границах этих населенных пунктов. Развитие сельских населенных пунктов за счет прилегающих к ним земель допускается в установленном порядке при соответствующем технико-экономическом обосновании.

Строительство сельского населенного пункта на новом месте допускается:

- а) в районах освоения новых земель и строительства крупных гидротехнических **сооружений**;
- б) при отсутствии у существующего поселка территории для перспективного развития или при неблагоприятных для строительства грунтах и рельефе местности;
- в) при залегании в границах существующего поселка полезных ископаемых, имеющих промышленное значение.

Строительство сельских населенных пунктов на новом месте в случаях, предусмотренных в подпунктах "б" и "в" настоящего пункта, осуществляется при условии, если не представляется возможным разместить объекты нового поселка в близлежащих населенных пунктах.

20. Выбор территории для строительства жилой и производственной зон проектируемого сельского населенного пункта производится одновременно.

21. При выборе территории под строительство кроме требований действующих строительных норм и правил должны учитываться специальные требования санитарного и пожарного надзора, а также технологические нормы *проектирования* животноводческих и других производственных

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

комплексов.

Выбранная территория должна:

обеспечить удобное взаимное расположение жилой и производственной зон, наиболее рациональные и экономичные решения по инженерной подготовке и инженерному оборудованию ее и создание необходимых санитарно-защитных зон;

иметь достаточную площадь для размещения всех видов строительства с учетом перспектив их развития, а также благоприятные природные условия для строительства и благоустройства сельского населенного пункта.

22. Строительство зданий и сооружений в сельских населенных пунктах, включая индивидуальное жилищное строительство, должно осуществляться, как правило, по типовым проектам, включенным в перечни и каталоги действующих типовых проектов. Строительство зданий и сооружений по индивидуальным и экспериментальным проектам осуществляется в установленном порядке.

23. Основными проектно-планировочными документами, в соответствии с которыми осуществляется строительство в сельских населенных пунктах, являются утвержденные в установленном порядке:

- а) проекты планировки отдельных сельскохозяйственных районов;
- б) проекты планировки и застройки сельских населенных пунктов;
- в) проектно-сметные материалы по привязке к местности отдельных зданий и их комплексов.

24. Строительство в сельских населенных пунктах должно осуществляться по проектам их планировки и застройки. При отсутствии проекта планировки и застройки сельского населенного пункта строительство может осуществляться по схеме размещения первоочередного строительства, составленной с соблюдением требований действующих строительных норм и правил.

Схема размещения первоочередного строительства составляется в соответствии с проектом планировки сельскохозяйственного района, согласовывается с соответствующим управлением (отделом) по делам строительства и архитектуры и другими заинтересованными организациями и утверждается райисполкомом.

25. Схема размещения первоочередного строительства действует до трех лет, в течение которых должен быть разработан проект планировки и застройки сельского населенного пункта.

26. При застройке сельских населенных пунктов не допускается необоснованный снос жилых домов, максимально сохраняются имеющиеся общественные и производственные здания, а также зеленые насаждения.

27. Этажность и типы жилых домов для строительства, осуществляемого в сельских населенных пунктах за счет государственных капитальных вложений, определяются Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами.

28. Благоустройство сельских населенных пунктов следует производить одновременно со строительством жилых, общественных и производственных зданий.

Ко времени сдачи в эксплуатацию жилых и общественных комплексов или отдельных зданий и сооружений должны быть выполнены и сданы в эксплуатацию инженерные сети, подъездные пути и

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

электролинии.

29. На всех застройщиков (в том числе и на индивидуальных) возлагается обязательное проведение работ по озеленению и благоустройству участков, устройству тротуаров в пределах занимаемых ими участков, постоянный уход и содержание в надлежащем порядке как самих участков, так и прилегающих к ним тротуаров и проездов.

30. Застройка и благоустройство участка, отведенного индивидуальному застройщику, должны производиться в строгом соответствии с планом участка, выданным районным архитектором.

31. Помещения для содержания скота и птицы личного подсобного хозяйства граждан, проживающих в домах секционного типа в два и более этажей, рекомендуется размещать на специально отведенных площадках, в стороне от жилой застройки, детских и спортивных площадок, а также участков, предназначенных под зеленые насаждения общего пользования, с учетом санитарных и зооветеринарных требований.

Хозяйственные постройки для одноэтажных блокированных жилых домов и блокированных домов в двух уровнях, а также для домов индивидуальных застройщиков размещаются в глубине приквартирных и приусадебных участков.

32. В целях наиболее рационального использования территории при застройке сельских населенных пунктов, если позволяют грунтовые условия, рекомендуется устраивать в жилых домах всех типов подполья или подвалы.

33. Ширина приусадебных участков одно-, двухквартирных домов и участков блокированных многоквартирных домов по фронту улиц должна быть, как правило, минимальной, допускаемой противопожарными и санитарными нормами.

34. Размещение и строительство производственных комплексов, сельскохозяйственных предприятий и отдельных производственных построек осуществляются в пределах производственной зоны сельского населенного пункта с учетом технологических, санитарных и противопожарных норм.

35. При размещении зданий производственных комплексов и отдельных сооружений должна предусматриваться возможность организации единых общепоселковых сетей водоснабжения, электроснабжения, канализации и дорог.

36. Существующие в жилых районах и кварталах здания и комплексы вредных в санитарном отношении производств не подлежат расширению и в дальнейшем должны быть перемещены на другие участки или обеспечены устройствами по очистке как сточных вод, так и промышленных выбросов.

37. Запрещается строительство временных сооружений на участках, отведенных под застройку, без разрешения соответствующих исполкомов районных, сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся.

Временные здания и сооружения, а также железнодорожные подъездные пути, возведенные в период строительства, должны быть после его окончания разобраны организацией, осуществляющей строительство, а занимаемая ими территория приведена в порядок.

38. В сельских населенных пунктах, в которых предусматривается устройство централизованной канализации, при соответствующих благоприятных геологических и гидрогеологических условиях следует ориентироваться на устройство естественной биологической очистки сточных вод.

Искусственная биологическая очистка должна предусматриваться при невозможности устройства

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

естественной биологической очистки.

39. Зоны санитарной охраны вокруг водозаборных сооружений, а также санитарно-защитные зоны очистных сооружений канализации и центральных котельных создаются в соответствии с санитарными и строительными нормами.

40. Главные улицы, а также улицы, по которым предусматривается движение транспортных средств, должны иметь тротуары, пешеходные переходы и уличное освещение.

41. В сельских населенных пунктах следует предусматривать, как правило, водосточную сеть открытого типа (водоотводящие лотки и кюветы).

42. В жилых комплексах с домами в два и более этажей необходимо предусматривать для размещения мусоросборников площадки с твердым покрытием и удобными подъездами.

Для мусора и жидких нечистот должны предусматриваться (с соблюдением санитарных требований) места свалок, поля запахивания и ассенизации.

43. Участки жилых домов, общественных зданий и производственных комплексов рекомендуется ограждать со стороны улиц и соседних владений оградами в виде живых изгородей из кустарников.

При устройстве ограждений, выходящих на улицу, их конструкция и применяемые материалы согласовываются с районным архитектором.

44. Кладбища и скотомогильники должны размещаться на сухих, возвышенных участках. Территории для кладбищ и скотомогильников выбираются специальной комиссией, утверждаемой райисполкомом. Акт выбора указанных территорий утверждается райисполкомом.

45. Территория сельских населенных пунктов должна быть озеленена с целью улучшения санитарно-гигиенических условий для жизни и отдыха населения, защиты строений от пожаров, сильных ветров, а также шума, пыли и отработанных газов транспорта.

Зеленые насаждения должны служить также для укрепления берегов водоемов, оврагов, откосов и осушения заболоченных территорий.

В мероприятиях по озеленению населенного пункта предусматриваются:

а) озеленение площадей, улиц и проездов;

б) озеленение участков, занимаемых жилыми, общественными, производственными зданиями и сооружениями, а также территорий специального назначения (санитарно-защитных, ветрозащитных, водоохранных, противопожарных);

в) создание общественных парков и садов.

46. Санитарно-защитные, ветрозащитные, водоохранные, противопожарные и другие территории при благоприятных климатических и почвенных условиях следует использовать под многолетние фруктовые насаждения.

47. Предприятия, организации, учреждения и отдельные лица, в пользование которых отводятся земельные участки для строительства, обязаны обеспечить сохранность существующих на этих участках зеленых насаждений. Вырубка деревьев для освобождения площадок под строительство зданий и сооружений производится с разрешения органа, предоставившего земельный участок. В этих случаях застройщики обязаны посадить не менее 10 деревьев взамен одного вырубленного в

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

местах, определяемых соответствующими исполкомами районных, сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся.

48. Запрещается строительство на территории скверов, бульваров и парков зданий, не имеющих отношения к организации отдыха населения.

49. При наличии на территории сельского населенного пункта водоемов (реки, озера, пруда) их берега и прибрежные зоны должны использоваться для устройства парков, садов, пляжей и спортивных сооружений.

50. Строительство памятников, обелисков, монументов и мемориальных сооружений осуществляется в сельских населенных пунктах в установленном порядке.

51. Все виды строительства, проводимые в непосредственной близости к памятникам культуры, памятным местам и местам боевой славы, должны быть согласованы в установленном порядке.

IV. Порядок осуществления архитектурно-строительного контроля за строительством и благоустройством

52. Районные архитекторы и инженеры-инспекторы государственного архитектурно-строительного контроля осуществляют контроль за качеством строительства в сельских населенных пунктах и несут ответственность за их застройку и благоустройство в соответствии с утвержденными проектами.

53. Районные архитекторы и инженеры-инспекторы государственного архитектурно-строительного контроля имеют право:

приостанавливать с разрешения соответствующего исполкома районного, сельского, поселкового Совета депутатов трудящихся строительство в случаях нарушения проекта планировки и застройки сельского населенного пункта или другой проектной документации, по которой осуществляется строительство, с извещением об этом финансирующего банка;

возбуждать ходатайства о привлечении в установленном порядке к ответственности лиц, виновных в самовольном строительстве.

Застройщики, допустившие нарушение проекта планировки и застройки сельского населенного пункта, схемы размещения первоочередного строительства и других проектных документов на строительство, по получении указания районного архитектора или инженера-инспектора государственного архитектурно-строительного контроля обязаны за свой счет устранить допущенные нарушения в установленные сроки. Застройщики, допустившие самовольное строительство, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

54. При строительстве зданий и сооружений, а также производстве работ по благоустройству площадей, улиц и проездов должны строго соблюдаться установленные проектами красные линии и линии регулирования застройки.

Строительные организации, предприятия, учреждения, а также отдельные граждане, допустившие нарушение красных линий или линий регулирования застройки, обязаны своими силами и за свой счет устранить указанные нарушения в сроки, установленные исполкомами районных, сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся.

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

При невыполнении указанных требований устранение нарушений обеспечивается исполкомами районных, сельских, поселковых Советов депутатов трудящихся за счет организаций, предприятий, учреждений и отдельных граждан, допустивших нарушения.

55. Приемка в эксплуатацию законченных строительством предприятий, зданий и сооружений в сельских населенных пунктах производится в установленном порядке.