

СОВЕТ МИНИСТРОВ РСФСР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 20 июля 1981 г. N 389
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ РСФСР

Совет Министров РСФСР постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР.
2. Признать утратившим силу Постановление Совета Министров РСФСР от 6 мая 1970 г. N 280 "Об утверждении Правил застройки сельских населенных пунктов РСФСР" (СП РСФСР, 1970, N 14, ст. 83).

Утверждены
Постановлением
Совета Министров РСФСР
от 20 июля 1981 г. N 389

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РСФСР

I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают порядок подготовки и осуществления застройки и благоустройства сельских населенных пунктов РСФСР.
2. Правила застройки сельских населенных пунктов РСФСР являются обязательными для всех государственных, кооперативных и других общественных предприятий, учреждений и организаций, а также для индивидуальных застройщиков.

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

3. При застройке сельских населенных пунктов необходимо исходить из задач преобразования их в благоустроенные поселки с хорошими жилищными и культурно-бытовыми условиями, удовлетворяющими запросам сельского населения, и соответствующими производствами, позволяющими создать условия для высокопроизводительного труда сельского населения и интенсивного развития сельского хозяйства и учитывающими возможность ведения сельскими жителями личных подсобных хозяйств.

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

5. Госстрои автономных республик, управления (отделы) по делам **строительства** и архитектуры, районные архитекторы в порядке, устанавливаемом Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами, выдают архитектурно-планировочные задания, которые являются основой для разработки проектов планировки и застройки сельских населенных пунктов, проектов застройки жилых зон, общественных центров, отдельных жилых и общественных *зданий*, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, учреждений санаторно-курортного профиля и других объектов строительства в сельской местности.

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

7. Организации, выполняющие инженерные изыскания, сдают на хранение госстроим автономных республик, управлениям (отделам) по делам строительства и архитектуры, районным архитекторам все топографо-геодезические и инженерно-геологические материалы, в том числе и материалы по подземным коммуникациям и *сооружениям*, в порядке, устанавливаемом Советами Министров автономных республик, крайисполкомами и облисполкомами. При этом должны быть определены головные организации, отвечающие за обобщение и систематизацию всех топографо-геодезических и инженерно-геологических материалов, создание и ведение картотеки по этим вопросам. Документация по подземным коммуникациям и **сооружениям**, а также работы по уточнению их положения в натуре выполняются под контролем районных архитекторов совместно с эксплуатирующими организациями и учреждениями.

8. 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 плановой комиссии, производственного управления сельского хозяйства, отдела (управления) коммунального хозяйства и отдела культуры райисполкома, районной санитарно-эпидемиологической станции, инспекции пожарного надзора и органа по регулированию использования и охране вод.

При выборе территории под строительство в состав комиссии включается также представитель проектной организации.

9. Строительство жилых *домов*, объектов культурно-бытового и производственного назначения

должно осуществляться в сельских населенных пунктах на основе утвержденных схем и проектов районной планировки и в строгом соответствии с проектами планировки и застройки сельских населенных пунктов.

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

10. Осуществление любого вида строительства допускается только при наличии у застройщика (землепользователя) разрешения на производство строительных работ.

11. Перенос проекта в натуру выполняется производственной группой районного архитектора. Проверка планового и высотного положения строящихся сооружений, инженерных сетей (надземных и подземных), исполнительная съемка выполняются подрядными строительными организациями и, в виде исключения, могут быть выполнены производственной группой районного архитектора.

12. Капитальные вложения на строительство в сельских населенных пунктах должны определяться с учетом очередности, последовательности и комплексности застройки, обеспечивающей население необходимыми видами коммунального и культурно-бытового обслуживания.

13. Предприятия, учреждения 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.

14. Советами Министров автономных республик, исполкомами местных Советов народных депутатов обеспечивается систематический контроль за застройкой и благоустройством сельских населенных пунктов.

II. Порядок осуществления строительства и благоустройства

15. Застройка сельских поселков должна быть проста и выразительна, иметь четкую организацию уличной сети, обеспечивать связь существующих и вновь размещаемых объектов, способствовать сохранению ценных **зданий** и сооружений, многолетних насаждений, создавать законченные комплексы в архитектурном отношении.

При разработке проектов планировки и застройки сельских населенных пунктов размещение жилых, производственных зон, формирование общественного центра необходимо предусматривать с учетом особенностей участка и условий местности - характера рельефа, наличия лесных массивов, живописных речных долин, открытых водоемов и других элементов природы. Парковая зона должна органично увязываться с природным окружением.

16. Основным направлением строительства в сельских населенных пунктах является реконструкция существующей застройки и использование свободных площадей в границах этих населенных пунктов. Развитие сельских населенных пунктов за счет прилегающих к ним земель допускается в установленном порядке при соответствующих расчетах, подтверждающих необходимость и экономическую целесообразность строительства.

Строительство сельского населенного пункта на новом месте допускается:

в районах освоения новых земель и строительства крупных гидротехнических сооружений;

при залегании в границах существующего поселка полезных ископаемых, имеющих промышленное значение. В этом случае строительство сельских населенных пунктов на новом месте осуществляется при условии, если не представляется возможным разместить объекты нового строительства в близлежащих населенных пунктах.

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

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

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

- а) схемы и проекты районной планировки;
- б) проекты планировки и застройки сельских населенных пунктов;
- в) проектно-сметная документация на строительство зданий и сооружений.

19. При отсутствии проекта планировки и застройки сельского населенного пункта строительство в нем может осуществляться, в виде исключения, с разрешения Совета Министров автономной республики, крайисполкома, облисполкома по схеме размещения первоочередного строительства.

20. Схема размещения первоочередного строительства составляется в соответствии со строительными нормами и правилами, согласовывается с госстроем автономной республики, управлением (отделом) по делам строительства и архитектуры, другими заинтересованными организациями и утверждается райисполкомом.

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

22. Новое строительство должно размещаться в развиваемых на перспективу населенных пунктах.

В населенных пунктах, сохраняемых на расчетный срок, разрешается капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, проведение работ по инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению территории, по улучшению дорог, мостов и тротуаров. В этих населенных пунктах по решению райисполкомов при необходимости может быть допущено строительство отдельных домов для работников совхозов и колхозников, других специалистов, работающих в сельской местности, а также переоборудование существующих зданий и сооружений для размещения культурно-бытовых учреждений повседневного обслуживания.

В населенных пунктах, жители которых селяются в первую очередь, разрешается текущий ремонт зданий и сооружений, проведение работ по благоустройству и озеленению территорий, по улучшению дорог, мостов и тротуаров.

23. Планировка и застройка территории сельскохозяйственных предприятий, расположенных в городах, в пригородных и курортных зонах, осуществляется в соответствии с генеральными планами этих городов и проектами планировки пригородных и курортных зон.

24. На участках, отведенных под застройку, запрещается строительство временных зданий и сооружений без разрешения соответствующих исполкомов районных, поселковых, сельских Советов народных депутатов.

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

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

25. Одним из важнейших требований к *проектированию* и строительству всех видов зданий и сооружений, планировке и застройке сельских населенных пунктов является охрана окружающей среды.

26. Размещение новых и реконструкция действующих предприятий, зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения должны проводиться только при условии исключения влияния вредных для здоровья населения факторов, проведения мероприятий, направленных на охрану водоемов, почвы, атмосферного воздуха от загрязнения, и соответствовать действующим нормативам в части соблюдения санитарно-защитных зон между предприятиями и жилыми зонами населенных пунктов.

27. Существующие в жилых районах и кварталах вредные в санитарном отношении производства не подлежат расширению и в дальнейшем должны быть перемещены на другие участки или осуществлены меры по предупреждению загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, подземных вод и почвы.

28. Работы по застройке сельских населенных пунктов, имеющих памятники истории и культуры, осуществляются с соблюдением требований, установленных Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

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

Застройка производственных зон

30. Строительство и реконструкция сельскохозяйственных комплексов должны осуществляться на основе расчетов, подтверждающих экономическую целесообразность и хозяйственную необходимость **проектирования** и строительства данных комплексов.

При составлении проекта необходимо руководствоваться схемами и проектами районной планировки по виду, мощности и местоположению сельскохозяйственных комплексов.

31. 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.

32. При размещении отдельных зданий в пределах производственных зон необходимо:

рационально использовать существующие постройки, инженерные коммуникации и элементы благоустройства;

предусматривать четко выраженные линии застройки для создания архитектурно-планировочной композиции существующих и вновь размещаемых объектов.

33. При размещении зданий и сооружений в производственной зоне предусматривать возможность организации единых общепоселковых сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, очистных сооружений и дорог.

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

Застройка жилой зоны

34. Проектирование и строительство сельских населенных пунктов необходимо осуществлять с учетом эстетических требований к их застройке и благоустройству. Архитектурно-планировочная композиция застройки сельского населенного пункта должна представлять собой единый ансамбль, включающий группы жилых домов, общественных и культурно-бытовых зданий.

35. В целях повышения архитектурной выразительности застройки сельских населенных пунктов:

при строительстве жилых домов и надворных построек необходимо использовать национальные и местные традиции, опыт народного зодчества. При проектировании и привязке типовых проектов жилых домов, особенно усадебных, следует разрабатывать решения функционально-эстетических элементов сельского дома (скатной кровли, карнизов, цоколя, наличников, фронтонов, крылец и т.п.);

строительство культурно-бытовых зданий рекомендуется сосредотачивать в общественном центре.

36. 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. При этом следует предусматривать преимущественное применение одно-двухэтажных одно-двухквартирных жилых домов усадебного типа и многоквартирных блокированных жилых домов с приусадебными земельными участками. В зависимости от местных условий допускается применение секционных жилых домов не выше четырех этажей.

37. Для всех многоквартирных жилых домов необходимо предусматривать хозяйственные и бытовые помещения. Помещения для содержания скота и птицы личного подсобного хозяйства граждан 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.

38. В целях дальнейшего улучшения жилищно-бытовых условий граждан в сельских населенных пунктах необходимо развивать индивидуальное и кооперативное жилищное строительство с привлечением средств сельского населения. Для кооперативного строительства необходимо отводить участки, свободные от застройки и обеспеченные инженерными коммуникациями.

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

40. В сельских населенных пунктах для населения, проживающего в секционных и многоквартирных домах, разрешается строительство блокированных гаражей.

В зонах усадебной застройки, при согласовании в установленном порядке, разрешается строительство индивидуальных гаражей на приусадебных участках без нарушения линии застройки.

Инженерное оборудование, благоустройство и озеленение

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

41. Инженерное оборудование, благоустройство и озеленение сельских населенных пунктов производится одновременно со строительством жилых домов, общественных и производственных зданий.

Ко времени сдачи в эксплуатацию жилых домов, общественных зданий, других сооружений должны быть закончены работы по инженерному оборудованию и благоустройству территории.

42. Инженерное оборудование сельских населенных пунктов должно осуществляться поэтапно. Общественный центр и кварталы застройки многоквартирными домами обеспечивать централизованными системами инженерного оборудования. В кварталах усадебной застройки на первом этапе предусматривать местные системы водоснабжения и канализации, а на последующих этапах осуществлять строительство централизованных сетей водопровода и канализации с очистными сооружениями с подключением к ним жилых домов.

Теплоснабжение усадебных домов на первом этапе, как правило, осуществлять от местных генераторов тепла.

43. В сельских населенных пунктах следует предусматривать, как правило, водосточную сеть открытого типа.

44. В сельских населенных пунктах, в которых предусматривается устройство централизованной канализации, следует ориентироваться на строительство компактных очистных сооружений, а при соответствующих благоприятных геологических и гидрогеологических условиях - на устройство естественной биологической очистки сточных вод.

45. При домах 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, исключающие вредное воздействие на окружающую среду.

46. 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.

47. 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.

48. Территория сельских населенных пунктов должна быть озеленена в целях улучшения санитарно-гигиенических условий для жизни и отдыха населения, защиты строений от пожаров, сильных ветров, а также шума, пыли и отработанных газов транспортных средств.

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

В мероприятиях по озеленению населенного пункта предусматриваются:

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

а) озеленение площадей, улиц и проездов;

б) создание общественных парков и садов;

в) озеленение участков, занимаемых жилыми, общественными, производственными зданиями и сооружениями, а также территорий специального назначения (санитарно-защитных, ветрозащитных, водоохраных, противопожарных).

49. Ветрозащитные, водоохраные, противопожарные и другие территории при благоприятных климатических и почвенных условиях рекомендуется использовать под многолетние фруктовые насаждения.

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

51. 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.

52. Предприятия, учреждения, организации и отдельные лица, в пользование которых отводятся земельные участки для строительства в сельских населенных пунктах, обязаны обеспечить сохранность существующих на этих участках зеленых насаждений. В случае необходимости вырубки деревьев для освобождения площадки под строительство застройщик должен осуществить новую посадку деревьев в местах и количестве, определяемых исполкомом местного Совета народных депутатов.

III. Порядок оформления разрешений на производство строительных работ

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

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

а) заявление застройщика о выдаче разрешения на производство строительных работ;

б) решение о предоставлении земельного участка под застройку;

в) план земельного участка и документ, удостоверяющий право пользования земельным участком;

г) регистрационную карту объекта;

д) титульный список на строительство объекта;

е) проектно-сметную документацию на строительство, утвержденную в установленном порядке;

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

- ж) стройгенплан (на крупные объекты или комплексы зданий);
- з) карточку учета работников, осуществляющих руководство строительством;
- и) договор с проектной организацией на ведение авторского надзора за строительством объектов;
- к) выписки из приказов застройщика и строительной организации о назначении ответственного лица по технадзору и производителя работ;
- л) журнал производства работ.

55. Для получения разрешения на производство работ по строительству жилых домов и хозяйственных построек индивидуальные застройщики обязаны представить районному инженеру - инспектору государственного архитектурно-строительного контроля или районному архитектору:

- 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, проект оформления фасадной части зданий (дома, гаража, хозпостроек), согласованные с районным архитектором;
- д) документ, удостоверяющий право пользования земельным участком;
- е) разрешение на специальное водопользование при устройстве на приусадебном участке копанных шахтных колодцев, забивных фильтровых колодцев, каптажей источников и других малых сооружений.

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

56. Обеспечение проектами жилых домов и планами застройки усадебных участков по заказу индивидуальных застройщиков производится хозрасчетными производственными группами при районных архитекторах. Этими же группами производится отвод в натуре участка для строительства индивидуального жилого дома и хозяйственных построек.

57. При предоставлении документов, предусмотренных в пунктах 54 и 55 настоящих Правил, разрешение застройщикам на производство строительных работ оформляется в 10-дневный срок.

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

58. Районные архитекторы и инженеры - инспекторы государственного архитектурно-строительного контроля осуществляют контроль за качеством строительства в сельских населенных пунктах и несут ответственность за застройку и благоустройство.

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

59. Районные архитекторы и инженеры - инспекторы государственного архитектурно-строительного контроля в случаях нарушения проекта планировки и застройки сельского населенного пункта или другой проектной документации вносят предложения в соответствующий исполком Совета народных депутатов о запрещении или приостановлении строительства.

Застройщики, допустившие отступления от проектов, обязаны за свой счет устранить допущенные нарушения. Застройщики, допустившие самовольное строительство, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

60. Госстрой автономных республик, управления (отделы) по делам строительства и архитектуры в целях повышения качества сельского строительства привлекают к проведению этой работы архитектурно-строительную общественность.

61. Органы архитектурно-строительного контроля при строительстве зданий и сооружений, а также производстве работ по благоустройству площадей, улиц и проездов осуществляют контроль за соблюдением установленных проектами красных линий и линий регулирования застройки.

Предприятия, учреждения и организации, 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, поселковых, сельских Советов народных депутатов.

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

62. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов в сельских населенных пунктах производится в установленном порядке.