



ТОЛЯТТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

Самарская область, Тольятти

3.08.99, № 540

**О Положении о порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках**

Рассмотрев проект Положения о порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках, городская Дума

**решила:**

1. Принять Положение о порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках в первом чтении (Приложение № 1).
2. Поручить постоянной комиссии по градостроительству, экологии и земельным отношениям (г-н Зыков Ю.Д.) доработать вышеназванное Положение с учетом предложений аналитического управления и представить на рассмотрение городской Думе 16.06.99г.
3. Контроль за выполнением решения возложить на председателя городской Думы *г-на Дроботова А.Н.*

Мэр города

С.Ф.Жылкин

Председатель Думы

А.Н.Дроботов

Приложение № 1  
к решению городской Думы  
№ 540 от 2.06.99г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках (принято в первом чтении)**

**I. Общие положения.**

1.1. Данное положение разработано на основании действующего законодательства РФ, "Земельного Кодекса РСФСР", Закона Самарской области «О земле» № 90 от 25.06.98г, Положения «О порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в РФ», утвержденного Постановлением Совета Министров Правительства РФ № 1362 от 23.12.93г., Инструкции "О порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель по вопросам, отнесенным к компетенции Минстроя России", утвержденной Приказом Госстроя России N 17-14 от 2.03.94г., Федерального закона "Об архитектурной деятельности в РФ" № 160-ФЗ от 17.11.95г., Градостроительного кодекса РФ, № 73-ФЗ от 7.05.98г., Правил застройки г.Тольятти, утвержденных городской Думой № 262 от 10.07.96г.

1.2. Основными задачами настоящего Положения являются:

- а) улучшение архитектурного облика города;
- б) улучшение качества проектирования и строительства в индивидуальном секторе;
- в) укрепление градостроительной дисциплины при застройке земельных участков;
- г) упорядочение оформления разрешительной документации на проектирование и строительство в индивидуальном жилом строительстве.

1.3. Действие Положения распространяется на всю территорию муниципального образования г.Тольятти.

**II. Требования к застройке на земельных участках:**

2.1. Возведение строений на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности или праве бессрочного пользования, должно осуществляться с учетом сложившейся окружающей застройки, природных условий, геологии местности, по индивидуальному или типовым проектам, утверждаемым в установленном данным Положением порядке.

2.2. При размещении строений в границах земельного участка должны быть учтены нормы СНиП 2.08.01-89 "Жилые здания", СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", пожарные и санитарные нормы, соблюдено целевое использование земельного участка, а также выдержана линия застройки.

2.3. Все капитальные строения должны размещаться гражданами в той части земельного участка, на которую имеется свидетельство на право собственности на землю или на право бессрочного пользования. На арендуемых земельных участках строительство капитальных строений не допускается.

2.4. Этажность и площадь жилых строений на земельных участках определяется проектом в соответствии с действующими нормами.

2.5. Допускается блокирование жилых или хозяйственных построек на смежных земельных участках по обоюдному согласию их владельцев, при условии устройства стока дождевых вод с крыши строения на собственный земельный участок.

**III. Порядок строительства (реконструкции) и приема в эксплуатацию индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек на земельных участках, предоставленных для этих целей.**

3.1. Граждане осуществляют строительство (реконструкцию) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (гаражи, сараи, бани и т.д.), именуемые в дальнейшем

«объекты», на основании основных требований к индивидуальным жилым домам и хозяйственным постройкам (приложение 6), в соответствии с Правилами застройки города Тольятти, данным Положением и при наличии следующей разрешительной документации:

а) постановления мэрии о предоставлении гражданину земельного участка на правах собственности или бессрочного пользования под индивидуальное жилищное строительство и его дальнейшую эксплуатацию;

б) утвержденного главным архитектором района индивидуального проекта либо типового проекта с привязкой к конкретному земельному участку. Проект должен быть разработан архитектором, либо проектной организацией, имеющими соответствующие лицензии;

в) постановления районной администрации на строительство (реконструкцию) индивидуальных жилых домов и (или) хозяйственных построек по утвержденному проекту.

г) разрешения районной администрации на строительство (реконструкцию) индивидуальных жилых домов и (или) хоз. построек (приложение 1). При оформлении данного разрешения застройщик подписывает обязательство о соблюдении условий на строительство (реконструкцию) (приложение 2);

По истечению срока действия вышеуказанного разрешения и незавершении строительства (реконструкции) гражданин обязан обратиться в районный отдел архитектуры, для продления срока действия разрешения на строительство (реконструкцию).

3.2. По завершении строительства гражданин обязан представить возведенные объекты приемной комиссии, в состав которой входят представители районного отдела архитектуры, пожарной и санитарной инспекций, подрядчика-застройщика, для определения их годности к дальнейшей эксплуатации с составлением соответствующего акта (приложение 3).

3.3. Прием в эксплуатацию объекта проводится только при наличии исполнительной съемки построенных объектов и коммуникаций.

3.4. Принятые в эксплуатацию объекты подлежат обязательной государственной регистрации, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" N 122-ФЗ от 21.07.97г., с получением технического паспорта в МП «Инвентаризатор».

#### IV. Ответственность за нарушения Положения "О порядке строительства (реконструкции) жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках"

4.1. За нарушение земельного законодательства граждане, в соответствии с Земельным кодексом РСФСР, законом Самарской области «О земле», Кодексом РСФСР «Об административных правонарушениях», Градостроительным кодексом РФ, а также Указом Президента РФ № 2162 от 16.12.93г. «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы», подвергаются штрафу, налагаемому в административном порядке (Приложения 4,5);

4.2. Уполномоченные органы налагают штрафы за:

а) самовольное занятие земельного участка, а также противоправные действия должностных лиц, повлекшие за собой самовольное занятие земель;

б) самовольное строительство;

в) использование земельного участка не по целевому назначению, нарушения утвержденной градостроительной документации при отводе земель;

г) уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписаний, по вопросам устранения нарушений земельного законодательства, выданных должностными лицами органов архитектуры и градостроительства.

Председатель  
городской Думы



А.Н.Дроботов

Приложение 1 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках"

### РАЗРЕШЕНИЕ на строительство (реконструкцию)

Администрация \_\_\_\_\_ района, в лице \_\_\_\_\_

действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_  
В соответствии с постановлением администрации \_\_\_\_\_  
района от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ и предъявленных  
застройщиком документов на право пользования земельным участком

\_\_\_\_\_  
наименование, N документа и дата выдачи

разрешает гр. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., паспортные данные, адрес)

на земельном участке N \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_  
произвести строительство (реконструкцию) \_\_\_\_\_  
жилого дома (хоз. постройки)

внешней площадью \_\_\_\_\_ кв.метров, в количестве \_\_\_\_\_ комнат,  
этажностью \_\_\_\_\_, согласно проекту, согласованному в установленном  
порядке, с условием окончания строительства до \_\_\_\_\_

(сноса старого дома и хоз.построек)

Гр-н (гр-ка) \_\_\_\_\_ обязан (а) по окончании строительства  
сдать дом (хоз. постройки) в эксплуатацию в течение \_\_\_\_\_

В случае невыполнения строительства в срок, установленный настоящим разрешением застройщик обязан за месяц до истечения этого срока возбудить ходатайство перед администрацией \_\_\_\_\_ района о продлении срока строительства, путем подачи заявления, с указанием причин нарушения срока окончания строительства.

Архитектор \_\_\_\_\_ района

Действие разрешения продлено до \_\_\_\_\_

Архитектор \_\_\_\_\_ района.

Приложение 2 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках»

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

гражданина, о соблюдении условий строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома (хоз. построек) на принадлежащем ему на правах собственности или пользования земельном участке

г.Тольятти, 199 \_\_ г. \_\_\_\_\_ месяца \_\_\_\_\_ дня

Гражданин \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., паспортные данные, адрес)

дает настоящее обязательство, согласно которому:

1. Гражданин, именуемый в дальнейшем "застройщик", берет на себя обязательства построить (реконструировать) жилой дом (хоз. постройки) на земельном участке в г.Тольятти по улице \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, по фасаду \_\_\_\_\_ метров, по задней меже \_\_\_\_\_ метров, по левой меже \_\_\_\_\_ метров, по правой меже \_\_\_\_\_ метров, отведенном на основании постановления мэрии г.Тольятти N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 199 \_\_ г., закрепленным на правах собственности или бессрочного пользования (свидетельство серия N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 199 \_\_ г.).

2. На указанном земельном участке застройщик обязуется построить (реконструировать) из \_\_\_\_\_ доброкачественного \_\_\_\_\_ материала

\_\_\_\_\_ жилой \_\_\_\_\_ этажный дом полезной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,

\_\_\_\_\_ в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., а также хоз. постройки \_\_\_\_\_,

в соответствии с проектом, утвержденным \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 199 \_\_ г.

3. Земельный участок должен быть огорожен в соответствии с проектом, согласованным главным архитектором, в 3-х месячный срок со дня отвода земельного участка в натуре (на местности).

4. При использовании земельного участка не по целевому назначению он подлежит изъятию в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством.

5. К строительству (реконструкции) жилого дома (хоз.построек) застройщик должен приступить после получения разрешения на строительство (реконструкцию) в администрации \_\_\_\_\_ района г.Тольятти

6. Временное строение, возведенное на период строительства, сносится застройщиком по окончании строительных работ до принятия в эксплуатацию жилого дома (хоз.построек).

7. Внесение изменений в проект жилого дома (хоз.построек) производится только с разрешения отдела архитектуры администрации \_\_\_\_\_ района г.Тольятти.

8. Возведение на земельном участке иных строений, не упомянутых в п.2 настоящего обязательства не допускается

9. В случае отступления от утвержденного проекта, либо возведения дополнительных строений не предусмотренных в п.2, настоящего обязательства, застройщик обязан произвести за свой счет изменения и исправления, согласно указаниям архитектурно-строительного надзора, санитарного и пожарного надзора в установленные ими сроки.

При отказе застройщика или неисполнении им в установленные сроки исправлений и изменений в произведенном строительстве по постановлению городской и районной администраций применяются санкции в соответствии с действующим законодательством.

10. Застройщик должен обеспечивать сохранность существующих на земельном участке ценных зеленых насаждений.

11. По окончании строительства застройщик обязан сдать жилой дом (хоз.постройки) районной приемной комиссии. Приемка жилого дома (хоз.построек) в эксплуатацию производится на основании заявления застройщика.

Жилой дом (хоз.постройки) считается принятыми в эксплуатацию после утверждения акта соответствующим постановлением районной администрации.

Гражданин (г-ка) \_\_\_\_\_

О перемене адреса застройщик обязан письменно известить

администрацию \_\_\_\_\_ района г.Тольятти

Приложение 3 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках"

А К Т

приемки в эксплуатацию жилого дома (хоз. построек)

N \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " 199 \_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, члены районной приемной комиссии в составе представителей:

- 1. Администрации \_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_
2. Инспекции противопожарного надзора \_\_\_\_\_
3. ЦГСЭН \_\_\_\_\_

произвели технический осмотр \_\_\_\_\_ жилого дома (хозяйственных построек), принадлежащего(их)

гг. \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., адрес, паспортные данные)

расположенного на земельном участке N \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

Обследованием установлено:

- 1. Жилой дом (хоз.постройки) выстроен(ы) из \_\_\_\_\_

(материал стен жилого дома)

(материал стен хоз.построек)

- 2. Кровля крыта \_\_\_\_\_
3. Размер жилого дома (хоз.построек): \_\_\_\_\_ м.

4. Число жилых комнат \_\_\_\_\_, жилая площадь (без кухни) \_\_\_\_\_ кв.м.,

5. Вспомогательная площадь (кухня) \_\_\_\_\_ кв.м., прочее \_\_\_\_\_ кв.м.,

6. Площадь участка по плану БТИ \_\_\_\_\_ кв.м., фактически \_\_\_\_\_ кв.м.

7. Участок с улицы огорожен \_\_\_\_\_

8. Озеленение на участке \_\_\_\_\_

9. Тротуар на участке \_\_\_\_\_

10. Оценка строительства объекта \_\_\_\_\_ (хорошо, удовлетворительно, плохо)

и объект для эксплуатации \_\_\_\_\_ (годен, негоден)

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Table with 3 columns and 4 rows for special conditions.

Приложение 4 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках"

ПРЕДПИСАНИЕ

о нарушении земельного законодательства

" \_\_\_\_ " 199 \_\_\_\_ г.

место составления

Выдано \_\_\_\_\_ (гражданину, Ф.И.О., паспортные данные, адрес)

по \_\_\_\_\_ (наименование строящегося объекта)

расположенного по адресу \_\_\_\_\_ (место расположения объекта)

В результате проведенной проверки установлено \_\_\_\_\_ (Наименование нарушений правовых

норм при организации строительства, качества выполняемых строительными работ

с указанием нормативных актов и области строительства требования которых нарушены)

(меры по устранению нарушений с указанием сроков)

За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего предписания гражданин несет административную ответственность, предусмотренную Инструкцией "О порядке осуществления Госземконтроля по вопросам, отнесенным к компетенции Госстроя России".

О выполнении настоящего предписания прошу письменно уведомить лицо, составившее данное предписание, по адресу \_\_\_\_\_ в срок до \_\_\_\_\_

Должность \_\_\_\_\_

(наименование органа Госархстройнадзора, Ф.И.О. лица составившего предписание)

(подпись)

Предписание к исполнению принял \_\_\_\_\_

(гражданин, Ф.И.О., адрес, паспортные данные)

(подпись)

Приложение 5 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках»

**ПРОТОКОЛ**  
о нарушении земельного законодательства

"\_\_" \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

\_\_\_\_\_ место составления

В соответствии с земельным законодательством, Положением "О порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. N 1362, мною

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., должность лица составившего протокол, место работы)

составлен настоящий протокол о следующем

\_\_\_\_\_ (описание, время и место нарушения

\_\_\_\_\_ земельного законодательства, наименование нормативных актов, глав, разделов,

\_\_\_\_\_ параграфов, пунктов этих актов, требования которых нарушены)

Виновным в допущенных нарушениях считаю:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., место работы, адрес гражданина)

Особые условия:

Настоящий протокол предлагается рассмотреть

\_\_\_\_\_ (должностному лицу

\_\_\_\_\_ органа архитектуры и градостроительства,

\_\_\_\_\_ должностному лицу Госархстройнадзора России, либо комиссии - указать ее наименование)

Протокол оглашен работником

\_\_\_\_\_ (органа архитектуры и градостроительства, органа Госархстройнадзора России)

Записан правильно.

Присутствующие

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подписи)

\_\_\_\_\_ (подписи должностного лица, составившего протокол)

Приложение 6 к Положению "О порядке строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек гражданами на принадлежащих им на правах собственности или пользования земельных участках»

**Основные требования к индивидуальным жилым домам и хозяйственным постройкам.**

**1. Оформление, разработка и согласование документации для индивидуального строительства.**

Согласно законодательству Российской Федерации (ст.6 Закона «Об общих принципах организации самоуправления в РФ»; ст.13 Закона «Об основах градостроительства в РФ»; «Градостроительный кодекс РФ») строительство индивидуальных домов на территории поселений ведется на основании решений органов местного самоуправления по проектам, согласованным органами архитектуры и градостроительства.

Право на застройку земельных участков, предоставленных или приобретенных для жилищного строительства, а также реконструкцию существующего жилья возникает при наличии разрешительной документации, выдаваемой органами местного самоуправления.

Работы по строительству, реконструкции отдельных жилых зданий, их частей и комплексов осуществляются в рамках разрешения на строительство в соответствии с утвержденной документацией.

Разрешение на строительство и проект застройки участка в обязательном порядке входят в состав разрешительной документации.

Проектная документация разрабатывается на основании договора между заказчиком и проектировщиком, имеющим соответствующую лицензию, согласовывается с контролирующими органами и подлежит рассмотрению органами государственной вневедомственной экспертизы в части требований по надежности, устойчивости и эксплуатационной безопасности.

Застройка земельных участков, предоставленных или приобретенных для жилищного строительства, подлежит контролю в соответствии с «Положением о государственном архитектурно-строительном надзоре в Российской Федерации», утвержденным Министром России от 17.12.91г.

**2. Планировка и благоустройство территории индивидуального строительства.**

Градостроительные документы определяют место расположения дома, его размещение по линии застройки или с отступом от нее, а также подъезд к усадьбе, дому, наличие хозяйственного проезда и зоны хозяйственных построек.

Состав и размеры хозяйственных и бытовых построек и сооружений на приусадебном участке определяются с учетом особенностей конкретного участка, с соблюдением архитектурно-строительных и противопожарных требований. (СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания»).

Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на участке до жилых домов и построек на соседних земельных участках принимаются по табл.№ 1 (СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Расстояние между жилыми зданиями, а также жилыми зданиями и хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями) не нормируется при суммарной площади застройки, включая незастроенную площадь между ними.

Расстояние между хозяйственными постройками (сараями, гаражами, банями), расположенными вне территории усадебных участков, не нормируется при условии, если площадь застройки заблокированных хозяйственных построек не превышает 800 кв.м.

Расстояние между группами заблокированных хозяйственных построек принимается согласно табл.1 СНиПа 2.07.01.-89\*

Жилые дома располагаются на земельных участках с отступом от красной линии: магистральных улиц - не менее 5 метров, жилых - не менее 3 метров.

Хозяйственные постройки следует располагать в глубине участка, без выноса на красную линию застройки. Допускается блокировка хозяйственно-бытовых помещений между собой или жилым домом. Хозяйственные помещения, кроме помещений для содержания скота, дворовой уборной и мусоросборника, допускается размещать в цокольных и подвальных этажах жилого дома. Допускается устройство погреба под отдельными хозяйственными помещениями. Чердаки под хозяйственными отдельно стоящих построек рекомендуется проектировать эксплуатируемыми.

Посадки на приусадебных участках рекомендуется располагать от зданий и сооружений в соответствии с требованиями табл.3 СНиПа 2.07.01.-89\*

### 3. Объемно-планировочное решение зданий и сооружений.

Для индивидуального строительства применяются проекты, согласованные в установленном порядке. При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи в том числе технический, мансардный, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше планировочной отметки не менее чем 2 м.

Размещать жилые комнаты в цокольных и подвальных этажах не разрешается.

Этажи следует считать:

■ надземными - при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли,

■ мансардными - этажи в чердачном пространстве, фасады которых полностью или частично образованы поверхностью (поверхностями) наклонной или ломанной крышей, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

■ цокольными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

■ подвальными - при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту более половины высоты помещений.

Высота жилых этажей принимается от пола до потолка не менее 2,5м, высота хозяйственных построек, а также хозяйственных помещений не менее 2,0м, высоту мансардного этажа допускается уменьшить до 2,3м

Общую площадь квартиры следует подсчитывать как сумму площадей жилых и подсобных помещений дома (квартиры, веранд, встроенных шкафов, лоджий, балконов, террас со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5

### 4. Конструктивные решения зданий и сооружений.

Выбор конструкций дома обусловлен рядом факторов: наличие местных строительных материалов, традициями строительства в данной местности или населенном пункте, квалификацией строителей, финансовыми возможностями застройщика.

Фундаменты зданий проектируются в соответствии со СНиП 2.02.01083 «Для зданий без подвалов расположенных на участках с однородными по составу грунтами, рекомендуется применять незаглубленные или мелко заглубленные фундаменты.

Фундаменты предназначены для передачи нагрузки от дома на грунт основания.

От правильного устройства фундамента зависят надежность и долговечность здания.

Фундаменты должны распределять нагрузку от дома таким образом, чтобы не было превышено передаваемое давление на грунт сверх допустимого и чтобы разность осадок частей здания и осадка дома в целом не достигли опасных размеров.

Необходимо обеспечить устойчивость фундамента на воздействие неблагоприятных природных факторов - морозного пучения грунта, просадки грунтов основания, воздействие грунтовых вод. Для этого необходимо правильно сконструировать и устроить фундамент, т.е. учесть свойства грунтов, на которых закладывают фундаменты, использовать строительные материалы, обладающие требуемой прочностью и устойчивостью к внешним воздействиям.

Для устройства фундаментов используют дерево, природный камень, бутобетон, кирпич, железобетон. Для того чтобы принять правильное решение о том, как выполнять фундаменты необходимо знать какими грунтами образовано основание. Сведения о грунтовых условиях площадки строительства приводятся в материалах инженерных изысканий.

В конструкции усадебного дома определяющим является материал и конструкции стен. При выборе материала стен, помимо перечисленных выше факторов следует также учитывать его долговечность, санитарно-гигиенические и теплотехнические качества.

Стены - основной элемент дома, определяющий их качество. Они должны обладать необходимой прочностью, долговечностью, звукоизоляцией, обеспечивать архитектурную выразительность. По расположению в доме стены разделяют на наружные и внутренние. Толщина наружных стен зависит от климатических условий и используемых для устройства стен материалов, а внутренних определяется требованиями прочности и звукоизоляции.

Индивидуальные жилые дома возводятся из конструктивных материалов: бревен и бруса, штучных каменных материалов (кирпича, камня, керамических блоков, легкбетонных и ячеистобетонных), камней и др. К числу важнейших требований, предъявляемых к проектированию жилья, относится необходимость увеличения теплозащиты зданий, которая регламентируется новыми нормами проектирования «Строительная теплотехника».

Применение внутренней теплоизоляции также снижает теплопотери здания при меньших одновременных затратах, однако устройство внутреннего теплоизоляционного слоя требует определенных условий. Оконные блоки должны приниматься с тройным остеклением. В качестве утеплителя стен, чердачного и цокольного перекрытий могут использоваться пенополистирол, штапельное стекловолокно (стекловата) и другие материалы.

Для внутренней отделки рекомендуется применение гипсокартонных листов, что исключает выполнение «мокрых» процессов в строительстве.

### 5. Инженерное оборудование.

Жилые и хозяйственные постройки для индивидуального строительства проектируются с инженерным благоустройством с учетом сложившейся застройки. Подключение постройки к инженерным коммуникациям должно осуществляться при согласовании с соответствующими органами государственного надзора с соблюдением технических эксплуатационных организаций. Снабжение питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно от подземных водозаборов типа шахтных, мелкотрубчатых колодцев. Для полива следует использовать открытые водоемы, грунтовые воды. Места для устройства водозаборов следует выбирать при участии органов санитарного надзора. Территории индивидуальной застройки как правило должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением от наружных водопроводных сетей. При их отсутствии используются естественные водисточники или устраиваются противопожарные водоемы.

Устройство внутреннего водопровода в индивидуальных жилых домах допускается, как правило при наличии местных канализационных очистных сооружений или при подключении к централизованной системе канализации.

Размещение местных очистных сооружений должно согласовываться с органами санитарного надзора. Отопление и горячее водоснабжение предусматривается, как правило от поквартирных теплогенераторов. Проектирование автономных систем отопления следует производить в соответствии со СНиП 2.04.05.-97. Газоснабжение может производиться природным газом от поселковых газовых сетей или резервуарных установок со сжиженным газом, а также от газобаллонных установок сжиженного газа в соответствии с нормативными требованиями и последующим согласованием с районными газовыми службами.

Перечисленные в разделах требования к размещению объектов на участке, объемно-планировочному и конструктивному решению, а также оборудованию и благоустройству объектов учитываются проектировщиком в процессе разработки проектной документации в каждом конкретном случае и составляют наряду с архитектурным решением объектов основную суть проекта.