

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс
саласындағы мемлекеттік нормативтер
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЕРЕЖЕЛЕР ЖИНАҒЫ

Государственные нормативы в области
архитектуры, градостроительства и строительства
СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**ЖЕКЕ ТҮРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫНА
ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫ ӘЗІРЛЕУ, КЕЛІСУ,
БЕКІТУ МЕН ҚҰРАМЫНЫҢ ТӘРТІБІ**

**ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ,
УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**ҚР ЕЖ 1.02-108-2014
СП РК 1.02-108-2014**

**Ресми басылым
Издание официальное**

**Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің
Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер
ресурстарын басқару комитеті**

**Комитет по делам строительства и жилищно–коммунального
хозяйства и управления земельными ресурсам Министерства
национальной экономики Республики Казахстан**

Астана 2015

АЛҒЫ СӨЗ

- 1 ӘЗІРЛЕГЕН:** «ҚазҚСҒЗИ» АҚ, «Монолит-Строй2011» ЖШС
- 2 ҰСЫНҒАН:** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің Техникалық реттеу және нормалау басқармасы
- 3 БЕКІТІЛГЕН ЖӘНЕ ҚОЛДАНЫСҚА ЕНГІЗІЛГЕН:** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің 2014 жылғы 29-желтоқсандағы № 156-НҚ бұйрығымен 2015 жылғы 1-шілдеден бастап

ПРЕДИСЛОВИЕ

- 1 РАЗРАБОТАН:** АО «КазНИИСА», ТОО «Монолит-Строй2011»
- 2 ПРЕДСТАВЛЕН:** Управлением технического регулирования и нормирования Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан
- 3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ:** Приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от «29» декабря 2014 года № 156-НҚ с 1 июля 2015 года

Осы мемлекеттік нормативті Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті мемлекеттік органының рұқсатысыз ресми басылым ретінде толық немесе ішінара қайта басуға, көбейтуге және таратуға болмайды

Настоящий государственный норматив не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения уполномоченного государственного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан

МАЗМҰНЫ

| | |
|--|----|
| КІРІСПЕ | IV |
| ҚОЛДАНУ САЛАСЫ | 1 |
| 2 НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР | 1 |
| 3 ТЕРМИНДЕР МЕН АНЫҚТАМАЛАР | 2 |
| 4 ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР | 4 |
| 5 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫН ӘЗІРЛЕУ ТӘРТІБІ | 5 |
| 6 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫНА КЕЛІСІМ АЛУ ТӘРТІБІ | 7 |
| 7 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫН САРАПТАМАДАН ӨТКІЗУ ЖӘНЕ БЕКІТУ ТӘРТІБІ..... | 7 |
| 8 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫНЫҢ ҚҰРАМЫ МЕН МАЗМҰНЫ | 8 |
| А қосымшасы (ақпараттық) Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамаларын әзірлеу шарты..... | 10 |
| Б қосымшасы (ақпараттық) Жеке тұрғын үйді жобалауға берілетін тапсырма..... | 13 |
| В қосымшасы (ақпараттық) Жеке тұрғын үй құрылысының жобасына (жұмыстық жобасына) енгізілетін, бекітілген техникалық-экономикалық көрсеткіштердің тізбес..... | 14 |
| Г қосымшасы (ақпараттық) Қабаттылықты анықтау және аудандарды есептеу ережесі | 15 |
| Д қосымшасы (ақпараттық) Жеке тұрғын үйлердің құрылысын жүргізу жобасының (жұмыстық жобаның) төлқұжаты..... | 16 |

КІРІСПЕ

Қазақстан Республикасының «Жеке тұрғын үйлердің құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамаларын әзірлеу, келісім алу, бекіту және құрамы» ережелер жинағы сәулет, қала салу және құрылыс жүргізу нормативті-техникалық құжаттамаларын жетілдіру мақсатында және жеке тұрғын үй құрылысының көлемі өсуіне байланысты Қазақстан Республикасының заңнамалық және нормативтік актілерінің негізінде қайта жасалды.

Қазақстан Республикасындағы жеке тұрғын үйлер көлемінің өсуі жобалық-сметалық құжаттамаларға қойылатын талаптардың күшейе түсуіне себеп болды. Жобалық-сметалық құжаттамалар адамдардың толыққанды өмір сүру және тіршілік ету ортасын қалыптастыруға, жобаланушы нысандардың орнықты қызмет көрсету қауіпсіздігін қамтамасыз етуге, оларды автоматтандырылған түрде басқарудың («ақылды үй») инженерлік жүйесімен жабдықтауға, материалды-техникалық және еңбек шығындарын оңтайландыруға, қоршаған ортаны қорғауға, табиғи қорлардың рационалды пайдалануына бағытталған талаптарға сай болады.

Мемлекеттік нормативті қайта жазу және өзгертулер мен толықтырулар енгізу тұтас алғанда Қазақстан Республикасындағы құрылыс саласын техникалық реттеу жүйесінің реформасына, сонымен қоса жеке тұрғын үйлердің құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамаларын әзірлеу, келісім алу және бекіту істерінде қазіргі кездері туындап жататын маңызды мәселелерді реттеп отыратын жекелеген нормативтік ережелерді жүйеге келтіру мұқтаждығына байланысты қажеттіліктен туып отыр.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЕРЕЖЕЛЕР ЖИНАҒЫ

СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫНА
ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫ ӘЗІРЛЕУ, КЕЛІСУ, БЕКІТУ
МЕН ҚҰРАМЫНЫҢ ТӘРТІБІ**

**ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Енгізілген мерзімі - 2015-07-01

ҚОЛДАНУ САЛАСЫ

1.1 Осы ережелер жинағы жаңа жеке тұрғын үйлердің құрылысын жүргізудің және (немесе) бар жеке тұрғын үйлерді өзгертудің (қайта салу, қайта жоспарлау, кеңейту, жанарту, күрделі жөндеу) жобалық (жобалық-сметалық) құжаттамаларын әзірлеу, келісу, бекіту тәртібін және құрамын белгілейді.

1.2 Осы ережелер жинағы тапсырыс берушілерге (инвесторларға), жобалық құжаттаманы әзірлеушілерге, мемлекеттік басқару және қадағалау органдарына, кәсіпорындарға, ұйымдарға, басқа да заңды және жеке тұлғаларға (соның ішінде шетелдік) – Қазақстан Республикасы аумағында сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің субъектілеріне арналған.

2 НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР

Осы ережелер жинағын қолдану үшін келесі сілтеме нормативтік құжаттар қажет:

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Ерекше бөлім) 1999 жылғы 1 шілдедегі № 409-І.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442-ІІ.

Қазақстан Республикасының «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» 1994 жылғы 03 қарашадағы № 213-ХІІІ Заңы.

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94-І Заңы.

Қазақстан Республикасының «Сәулет, қала құрылыс және құрылыс қызметі туралы» 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242-ІІ Заңы.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы «Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер телімдеріне құқық беру ережесін бекіту туралы» № 726 Қаулысы.

Ресми басылым

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 6 мамырдағы «Құрылыс нысандары

ҚР ЕЖ 1.02-108-2014

үшін шығыс материалдарын (мәліметтерді) рәсімдеу мен беру тәртібін және құжат беруді жеңілдету жөніндегі кейбір шаралар туралы» № 425 қаулысы.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2002 жылғы 19 тамыздағы «Құрылыс жүргізудің жобаалды (техникалық-экономикалық негіздемеге) және жобалық (жобалық-сметалық) құжаттамаларына қаржыландыру көздеріне қарамастан сараптама жүргізу, сонымен қатар мемлекеттік инвестициялар есебінен салынатын жобаларды бекіту ережелері туралы» № 918 қаулысы.

ҚР ҚН 1.01-01-2011 Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтер. Негізгі ережелері.

ҚР ҚН 1.02-03-2011 Құрылыс жүргізудің жобалық құжаттамасынәзрлеу, келісу, бекіту тәртібі және құрамы.

ҚР ҚН 3.01-02-2012 Жеке тұрғын үй құрылысының ауданын жоспарлау және құрылыс салу.

ҚР ҚН 8.02-02-2002 Қазақстан Республикасында құрылыстың сметалық құнын анықтау тәртібі.

ҚР ҚНжЕ 1.01-32-2005* Құрылыс терминологиясы.

ҚР ҚНжЕ 3.02-27-2004 Бірпәтерлі тұрғын үйлер.

ҚР ҚЕ 4.02-16-2005 Бірпәтерлі тұрғын үйлердің инженерлік жүйесін жобалау және салу.

ҚЕ 11-111-99 «Аз қабатты тұрғын үй құрылысы аумағында құрылыс жүргізудің жобалық-жоспарлау құжаттамасын әзірлеу, келісу, бекіту және оның құрамы».

ҚҚН (СНБ) 1.03.02-96 «Құрылыстағы жоба құжаттамасының құрамы, әзірлеу тәртібі мен келісімі»

Ескертпе – осы мемлекеттік нормативтерді қолдану барысында сілтеме жасалған құжаттардың күшін ағымдағы жылға арналған жыл сайын жасалатын ақпарат көздерінен «Қазақстан Республикасы аумағында қолданылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы нормативтік құқықтық және нормативтік-техникалық актілер тізбесінен», «Қазақстан Республикасының стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттары көрсеткішінен» және «Мемлекетаралық нормативтік құжаттар көрсеткішінен» тексерген дұрыс. Егер сілтеме жасалған құжат ауыстырылған (өзгертілген) болса, онда осы нормативтерді қолдану барысында ауыстырылған (өзгертілген) құжатты басшылыққа алу қажет. Егер сілтеме жасалған құжат өзгертусіз жойылған болса, онда сілтеме жасалған ереженің сілтемеге қатысы жоқ бөлігі қолданылады.

3 ТЕРМИНДЕР МЕН АНЫҚТАМАЛАР

Осы нормативтік-техникалық құжатта тиісті анықтамалармен келесі терминдер қабылданды.

3.1 Сәулеттік-жоспарлық тапсырма: Нысанды нақты жер телімінде белгілеуге, негізгі параметрлерге және оны орналастыруға қатысты талаптар кешені, сонымен қатар осы елді мекен үшін қала құрылысы регламентіне сәйкес жобалауға және құрылыс салуға қойылатын міндетті талаптар, шарттар және шектеулер.

Сәулеттік-жоспарлық тапсырма жергілікті сәулет және қала құрылысы органымен жасалады және тапсырыс берушіге беріледі.

3.2 Бас жоспар (генплан): Құрылыс нысанын жоспарлау және көріктендіру, ғимараттарды, имараттарды, көлік коммуникацияларын, инженерлік тораптарды

орналастыру, шаруашылық және тұрмыстық қызмет көрсету жүйесін ұйымдастыру мәселелерінің кешенді шешімін қамтитын жоба бөлігі.

3.3 Жобалауға арналған тапсырма (жобалық құжаттама дайындауға арналған тапсырма): Тапсырыс беруші құрастыратын және бекітетін құжат мердігер келісімшартын (контракт) жасау кезінде жоба ұйымына (бас жобалаушыға) беріледі. Жобалауға арналған тапсырма негізгі бастапқы деректерді, белгіленген параметрлерді, белгіленген нысан үшін инженерлік қамтамасыз ету көздерін, жобаланатын құрылыс нысанына тұтыну сипаттамасын және басқа да талаптарды, жобалау қиындықтарын, кезендері мен мерзімін белгілейді.

3.4 Құрылыс салушы (тапсырыс беруші): Құрылыс мердігерлігі келісімшартының негізінде өздігінен немесе мердігер ұйымның көмегімен жылжымайтын нысанның құрылысын жүзеге асыратын заңды немесе жеке тұлға.

3.5 Жер телімі: Заң белгілеген тәртіппен тұрғын үйге бекітілген жер аумағы.

3.6 Жеке тұрғын үй: Жеке (отбасы) тұруына арналған, үй-жай телімінде орналасқан және шаруашылық және басқа да құрылыстармен бірге және жас көшеттермен қоса азаматтың меншігіндегі үй.

3.7 Жеке тұрғын үй құрылысы: Азаматтардың өздеріне белгіленген тәртіпте тіркелген жер теліміне өз күшімен, мердігерлікпен немесе заң тыйым салмайтын басқа тәсілмен жеке тұрғын үй салуы.

3.8 Жоба төлқұжаты: Негізгі қасбеттер, жоспарлар мен тіліктер (кималар) схемалық бейнесі, қысқаша сипаттама және негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштер, оның ішінде эксплуатациялық сипаттамалар келтірілетін құжат. Жеке жобаларды әзірлегенде немесе оларды қайта қолданғанда, сонымен қатар типтік жобаға жалғау үшін төлқұжатта нысан орнының ситуациялық схемасы келтіріледі.

3.9 Жобалық құжаттама: Нысанның құрылыс-жинақтау жұмыстарын орындау және нысанды пайдалану үшін қажет, техникалық тапсырма мен құрылыс нормаларына сәйкес дайындалған жоба, жұмыс құжаттамасы, техникалық шарттар, материал төлқұжаттары (сертификаттар), конструкциялар, жабдықтар, жиынтықтаушы бұйымдар, дайындаушы зауыт құжаттамасы және т.б.

3.10 Жобалық-іздістіру жұмыстары: Жобалау және құрылысқа қажет инженерлік іздістіру жұмыстарын жүргізу бойынша жұмыс кешені, сондай-ақ қала құрылысы жобаларын (қала құрылысын жоспарлау), құрылыстың жобаалды және жобалық (жобалық-сметалық) құжаттамасын әзірлеу.

3.11 Үй-жай телімі: Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен азаматқа жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргізу үшін берілген жер телімі.

3.12 Жоба сараптамасы: Тапсырыс берушінің (инвестордың) жобаға инвестиция салу мен оны жүзеге асырудың мақсатқа сәйкес келетіндігі туралы шешімінің алдындағы жобаалды немесе жобалық құжаттаманы әзірлеу кезеңі. Сараптама құжаттамаға талдау жүргізу мен инвестицияның тиімділігін анықтауды, сонымен қатар мемлекеттік, қоғамдық және жеке мүдделерді, адам өміріне қолайлы және қауіпсіз жағдайды, жобаланатын нысандардың тұрақты жұмыс істеуін қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік шарттар

мен талаптарға сәйкестігі мен сәйкес еместігін анықтау арқылы жоба сапасын бағалауды білдіреді.

3.13 Эскиз (эскиздік жоба): Сұлба, сызба, алғашқы нобайы (суреті) түрінде орындалған жобалық (жайғасымдық, кеңістік, архитектуралық, технологиялық, құралымдық, инженерлік, сәндік немесе басқа) шешімнің жеңілдетілген түрі және сол шешімді түсіндіретін түпкі ой.

3.14 Қайта жабдықтау: Үй-жайлардың (үй-жайлар) өзгеруі, әдетте, оның (олардың) функционалдық мақсатының өзгеруімен, тіршілікті қамтамасыз ету, пайдалану, небір өнімді шығару, қызмет көрсету және тағы сол сияқтыларға қажет болғандықтан, технологиялық және (немесе) инженерлік жабдықтардың ішкі жүйесін толық немесе жартылай ауыстырумен байланысты.

3.15 Қайта құрылымдау: Әдетте, өзгертілетін нысанды жаңарту және модернизациялау қажеттігімен байланысты болған жекеленген үй-жайдың, ғимараттың кейбір бөліктерінің немесе толықтай ғимараттың өзгеруі.

3.16 Қайта жоспарлау: Үй-жай (осы үй-жайлар) аумағының өзгеруіне қатысты үй-жай (үй-жайлар) жоспарының өзгеруі.

4 ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

4.1 Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамасын әзірлеу, келісу, сараптамадан өткізу және бекіту (қайта бекіту) кезінде Қазақстан Республикасы аумағында қолданылатын заңнамалық және басқа да нормативтік құқықтық актілерді, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік және халықаралық нормативтерді, сондай-ақ осы ережелер жинағын басшылыққа алу қажет.

4.2 Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізуге арналған жер телімінің саны Қазақстан Республикасының жер және басқа заңнамасымен реттеледі.

Республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органдары жеке тұрғын үй құрылысын салу ережесіне сәйкес бекітілген қала құрылысы құжаттамасына сай белгіленген аумақтарда жеке тұрғын үй құрылысы үшін белгіленген тәртіпте жер телімдерін беруді қамтамасыз етеді.

4.3 Жеке тұрғын үй құрылысы жоба бойынша жүзеге асады. Жоба қала құрылысы жобалары (болған жағдайда қала құрылысы регламенттері) талаптарын сақтай отырып, жеке тұрғын үйдің қауіпсіздік шаралары мен құралымдық сенімділігін қамтамасыз ете, жоспарлау шешімдерін, тұрғын үй ғимараттарына арналған мемлекеттік нормативтер мен стандарттардан төмен емес өртке қарсы, санитарлық-гигиеналық және басқа да міндетті талаптарды ескере отырып әзірленеді.

Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жобаның сапасы бойынша (оның ішінде құрылыс салушының өзі әзірлегені) жауапкершілік жоба әзірлеушіге және өзі келіскен бөлігіне қатысты келісуші ұйымға жүктеледі.

4.4 Жаңа жеке үй құрылысына және бар үйді өзгертуге (қайта салуға, қайта жоспарлауға, кеңейтуге, модернизациялауға) арналған жоба бір кезеңде әзірленеді – жұмыс жобасы (ЖЖ).

4.5 Құрылыс салушы белгіленген құрылыс және басқа да міндетті нормалар мен ережелерді бұзбайтын және республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның

(облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметімен келісілген кез келген жоба бойынша жеке тұрғын үй салуға құқылы.

Тұрғын үйдің және басқа құрылыстың сыртқы габариті (оның ішінде биіктігі де) осы құрылыс нысандары, сонымен қатар көршілес жер телімдерінің құрылыстары арасында Қазақстан Республикасының «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» Заңына сәйкес белгіленген міндетті нормативтік, санитарлық, өртке қарсы және техникалық алшақтықты қамтамасыз еткен жағдайда, жеке құрылыс салушы (тапсырыс беруші) белгіленген тәртіпте тіркелген жер телімінде орналасқан тұрғын үйдің және басқа құрылыстың көлемі мен қабатын өздігінен анықтайды.

5 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫН ӘЗІРЛЕУ ТӘРТІБІ

5.1 Сәулет, қала құрылысы и құрылыс саласында ізденіс және жобалық қызметтің тиісті түрлеріне лицензиясы бар жеке және заңды тұлғалар жеке тұрғын үйлердің құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамаларын (жобалау) әзірлей алады.

5.2 Тиісті жергілікті атқарушы органның өзіне бағынысты аумақта жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу үшін жер төлемін бергендігі туралы шешімі, не болмаса Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Құрылыс нысандары үшін шығыс материалдарын (деректерді) рәсімдеу мен беру тәртібін және құжат беруді жеңілдету жөніндегі кейбір шаралар туралы» 2008 жылғы 6 мамырдағы № 425 қаулысына сәйкес өтініш берушіге меншік немесе жерді пайдалану құқығы негізінде тиесілі телімді жеке тұрғын үй құрылысына пайдалану үшін берген рұқсаты жобалық құжаттаманы әзірлеуге рұқсат құжаты болып табылады.

5.3 Тапсырыс берушінің өзі жобалық құжаттама әзірлеу үшін тартатын жобалық, жобалық-құрылыс ұйымдарымен, басқа заңды және жеке тұлғаларымен (әзірлеушілерімен) жасасатын шарты құқықтық және қаржылық қатынастарды, екі жақтың міндеттемелерін және тараптардың жауапкершілігін реттейтін негізгі құжат болып табылады.

Жобалау тапсырмасы шарттың ажырамас бөлігі болуы тиіс.

Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жобалау тапсырмасының ұсынылатын құрамы мен мазмұны Б-қосымшасында келтірілген.

5.4 Шартты тапсырыс беруші немесе оның тапсырмасы бойынша әзірлеуші дайындайды, ал жобалау тапсырмасын әзірлеушіні тарту арқылы тапсырыс беруші құрастырады және оны тапсырыс беруші бекіткеннен кейін тараптарға міндетті болып табылады.

5.5 Жобалық құжаттама әзірлеуге арналған бастапқы материалдар (мәліметтер):

- жергілікті атқарушы органдардың жер телімін беру (кесіп беру) туралы шешімі немесе тапсырыс берушідегі телімді жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдалануға берген рұқсаты және де соның шегіндегі аумақты пайдалану және жоспарланған нысанды белгілеу жөніндегі регламенттер;

- жеке тұрғын үйді жоспарлауға және салуға қажет құрылыс алаңының инженерлік ізденіс материалдары (жер телімі мен коммуникациялар салу трассасының шегінде);

ҚР ЕЖ 1.02-108-2014

- инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосылуға арналған техникалық шарттар;

- жергілікті (республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) сәулет және қала құрылысы органының сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы, аумақтың инженерлік дайындау, аббаттандыру және көгалдандыру шарттарын қоса алғанда;

- бекітілген жобалау тапсырмасы;

5.6 Жеке тұрғын үйлер құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамасын әзірлеу барысында бекітілген қала құрылысы жобасында (елді мекеннің бас жоспарында, тегжейлі жоспарлау жобасында, құрылыс салу жобасында) қабылданған жалпы жоспарлау және көлемді-кеңістіктік шешімдер тәптіштеледі, жобаланатын нысанға белгіленген параметрлер, сипаттамалар, техникалық және технологиялық шешімдер айқындалады.

5.7 Жобалық құжаттамада әр тараудың (марканың) графикалық материалдары (негізгі сызба) «Жалпы мәліметтер» парақтарында жұмыс жобасының мемлекеттік нормативтік талаптарға (Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтерге және (немесе) халықаралық нормативтерге) сәйкестігі туралы жауапты атқарушы қол қойған жазба болуы керек. Жалпы түсіндірме жазбаның титул парағында жобалық құжаттаманың (жобаның, жұмыс жобасының) әр тарауы (маркасы) бойынша ұйымдардың, жауапты атқарушының (жұмыс жетекшісінің) қолдары болуы керек. Көрсетілген жазбалар Құрылысқа арналған жобалық құжаттамалар жүйесінің стандарттарына (бұдан әрі – ҚАЖҚЖ) сәйкес ресімделеді және қосымша келісім талап етілмейді.

5.8 Жобалық құжаттама материалдарында күшін жойған типтік жобаларға немесе жекеленген типтік жобалық шешімдерге (типтік құрылыс құралымдарына, бұйымдарына, тораптарына) сілтеме (қайырма сілтеме) жасауға жол берілмейді.

5.9 Жобалық құжаттамада жобалау басталғаннан кейін күшіне енген жаңа (өзгертілген, толықтырылған) мемлекеттік және халықаралық нормативтердің нормалары мен ережелері қолданылмайды, егер де Қазақстан Республикасының заңдарымен басқа ештеңе қарастырылмаса.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде қарастырылған жобалық жұмыстар мердігерлігінің ерекшеліктеріне сәйкес жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін тапсырыс беруші мен әзірлеуші жасасқан шартының күшіне енген датасы жобалаудың басы болып саналады.

Тапсырыс беруші әзірлеушіге бекітілген жобалау тапсырмасын, сонымен қатар жобалық-сметалық құжаттаманы дайындауға қажет басқа да бастапқы мәліметтерді беруі тиіс.

5.10 Жаңа (өзгертілген, толықтырылған) мемлекеттік және халықаралық нормативтердің күшіне енуі жағдайында тапсырыс берушінің өзінің бастапқы ойынан бас тартуына еш негіз болмаса, онда оның қалауы бойынша және әзірлеушімен келісіп жобалау барысында нормативтік талаптардың өзгеруіне байланысты жобалық құжаттамаға дер кезінде өзгерістер енгізу жөнінде шаралар өткізілуі мүмкін.

6 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫНА КЕЛІСІМ АЛУ ТӘРТІБІ

6.1 Мемлекеттік инвестиция есебінен қаржыланатын немесе арнайы жобалық шешімдерді және бекітілген заңға сәйкес жүзеге асыру шараларын талап ететін сейсмологиялық қауіпі жоғары немесе басқа да ерекше геологиялық (гидрогеологиялық) және геотехникалық жағдайлары бар аймақтарда жүргізілетін құрылыстарды есепке алмағанда, жеке тұрғын үй құрылысын жергілікті атқарушы органдардың келісімі бойынша жобалық құжаттамасыз жүргізуге рұқсат етіледі.

6.2 Сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына сәйкес әзірленген жеке тұрғын үй құрылысын жүргізудің жобалық құжаттамасында осы ережелер жинағының 5.7 тармағында көрсетілген мемлекеттік (Қазақстан Республикасында қолданылатын халықаралық) нормативтердің талаптарына сай келетіндігі туралы жұмыс жобасы (ЖЖ) жауапты атқарушысының жазбасы бар және де Қазақстан Республикасы заңдарында көрсетілген жағдайларды есепке алмағанда, мемлекеттік органдардан немесе басқа инстанциялардан қосымша келісім алудың қажеті жоқ.

6.3 Жобалық құжаттаманың тиісті тараулары (бөлімдері) жобаланатын нысанды инженерлік қамтамасыз ету көздеріне қосылуға арналған техникалық шарттарды берген ұйымдармен келісілуі тиіс.

7 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫН САРАПТАМАДАН ӨТКІЗУ ЖӘНЕ БЕКІТУ ТӘРТІБІ

7.1 Жобалық құжаттама заңмен бекітілген тәртіпте бекітілген сәттен бастап жобалық құжаттаманы әзірлеу жұмысы аяқталған болып есептеледі.

7.2 Егер сәулет, қала құрылысы және құрылыс туралы заңдарда басқа ештеңе қарастырылмаса, онда бекітілген тәртіпте міндетті келісім процедурасын өткен жобалық құжаттама оны бекіткенге дейін сараптамадан өтеді.

7.3 Қазақстан Республикасының заңдарына және сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтерге сәйкес жаңа құрылыс (бар нысанды өзгерту) жобасын сараптамадан өткізу қажеттілігінің болуы немесе болмауы архитектуралық-жоспарлау тапсырмасында көрсетіледі.

7.4 Тапсырыс беруші (меншік иесі) қабылдайтын шешім бойынша мына жобаларға сараптама өткізілмейді:

1) жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарының сәулеттік-жоспарлау тапсырмасына сәйкес лицензиясы бар тұлғалар орындаған жеке тұрғын үйлер. Осы ереженің арнайы жобалық шешімдерді және бекітілген заңға сәйкес жүзеге асыру шараларын талап ететін сейсмологиялық қауіпі жоғары немесе басқа да ерекше геологиялық (гидрогеологиялық) және геотехникалық жағдайлары бар аймақтарда жүргізілетін жеке тұрғын үй құрылыстарына қатысы жоқ;

2) уақытша құрылыс, маусымдық жұмыстар мен отарлы малға арналған тұрғын және тұрмыстық үй-жайлар;

3) инженерлік желілерді өзгертуді талап етпейтін үй іргесіндегі телімдерді аббаттандыру;

4) құрастырмалы-жиылмалы құралымдардан тұрғызылған және санитарлық-эпидемиологиялық қызметтермен келісімді талап етпейтін тұрғындық контейнерлік және блоктық орындауға оңтайлы кешендер;

5) аумақтардың қоршаулары мен шағын сәулеттік қалыптары;

6) лицензиясы бар тұлғалар орындаған тұрғын ғимараттардағы (үйлердегі) тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды қайта құру (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) және қосымша жер телімін бөліп беруді (аумақты кесіп беруді) талап етпейтін, конструкциялардың есептік беріктігін төмендетпейтін, сәулеттік-эстетикалық, өртке қарсы, жарылысқа қарсы және санитарлық сапасын нашарлатпайтын, пайдалану кезінде қоршаған ортаға зиянды әсер етпейтін, осылар туралы жоба авторының (жобаның бас инженерінің, жобаның бас сәулетшісінің) тиісті жазбасының болуы;

7) азаматтың өзі пайдалануға арналған техникалық күрделі емес басқа құрылыстар.

7.5 Сәулеттік-жоспалау тапсырмасында түсіне қатысты шешім және ғимараттың (имараттардың) қасбеттерін әрлеу материалдарын пайдалану, сонымен қатар олардың көлемдік-кеңістік шешімі жөнінде талаптар қойылады.

7.6 Жоба әзірлеушілер бар (пайдаланылатын) нысандарға енгізілетін өзгерістерді имаратты немесе ғимараттың кейбір бөліктерін өзгерту жұмыстары барысында, сондай-ақ өзгертілген нысанды кейін пайдалану кезінде басқа меншік иелерінің мүдделерін қозғайтын жобалық шешімнің бар немесе жоқ екендігі туралы мәліметті жобалық құжаттамада көрсетуі тиіс.

Жоспарланатын үй-жайды (тұрғын үй бөлігін) қайта құру (қайта жоспарлау, қайта жабдықтау) немесе үй-жайдың шегін көшіру басқа меншік иелерінің (ортақ меншік иелерінің) мүдделерін қозғаған жағдайда жобаға олардың осы өзгерістерге нотариалды куәландырылған жазбаша келісімі қоса ұсынылуы тиіс.

7.7 Сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы мен инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету көздеріне қосылудың техникалық шарттарын ресімдеу және беру мерзімі келесі нысандар бойынша өтініш беру сәтінен бастап 15 жұмыс күнін құрайды:

8 ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫН ЖҮРГІЗУДІҢ ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАЛАРЫНЫҢ ҚҰРАМЫ МЕН МАЗМҰНЫ

8.1 Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу жобасы келесі тараулардан тұрады:

- қысқаша түсіндірме жазба;
- сәулеттік-құрылыс шешімдері;
- инженерлік жабдықтау жөніндегі шешім;
- сметалық құжаттама.

8.2 Қысқаша түсіндірме жазбада мыналар бар:

- жоба әзірлеу негіздемесі;
- жобалауға арналған бастапқы деректер;
- құрылыс алаңы туралы мәліметтер;
- жобаның құрамы мен мазмұны;

- жеке тұрғын үйдің қысқаша сипаттамасы;
- отын, су және электр энергиясы қажеттілігі туралы мәліметтер;
- жобаның негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштері;
- жоба шешімдеріне келісім жүргізілгендігі туралы мәліметтер;
- әзірленген құжаттаманың мемлекеттік нормаларға, ережелерге және стандарттарға сәйкестігі туралы растама.

8.3 Сәулеттік -құрылыс шешімдері мыналарды қамтиды:

- көлемдік-жоспалау және конструктивтік шешімдер және олардың тапсырыс беруші белгілеген талаптар мен техникалық шарттарға сәйкестігі;

- сыртқы және ішкі әрлеу жөнінде шешімдер;
- құрылысты ұйымдастыру жөнінде ұсыныстар;
- инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық және басқа да ерекше шарттар туралы мәліметтер.

8.4 Инженерлік жабдықтау жөніндегі шешімдер мыналарды қамтиды:

- жылыту, желдету, газбен қамтамасыз ету, сумен қамтамасыз ету, канализация жөніндегі түбегейлі шешімдер;

- электрмен жабдықтау, электрмен жарықтандыру, найзағайдан қорғау жөніндегі түбегейлі шешімдер;

- байланыс және сигнал беру құралдары, раиофикация, теледидар жөніндегі шешімдер;

- инженерлік желілер мен жабдықтарды электрхимиялық және коррозияға қарсы қорғаныш жөніндегі шаралар.

8.5 Қаржыландыру жүзеге асыратын құрылыс салушының немесе басқа тұлғаның қалауы бойынша жеке тұрғын үй құрылысының құнын анықтау үшін сметалық құжаттама құрастырылады және де ол жылжымайтын мүлікке салық көлемін белгілеуге не болмаса жылжымайтын мүлікке мәміле жасасу кезінде нарықтық құұнын анықтауға негіз бола алмайды. Сметалық құжаттама мыналарды қамтуы мүмкін:

- құрылыстың жинақтық сметалық есебі және қажет болған жағдайда шығын ақпары;

- жекеленген жұмыс түрлеріне, оның ішінде жобалық және ізденіс жұмыстарының сметалық есебі;

- сметалық-нормативтік базаны, осы құрылысты ерекшелейтін баға мен жағдай деңгейін, сипаттайтын деректер келтірілген қысқаша түсіндірме жазба. Жобалау кезінде жұмыс жобасы бекітілген қала құрылысы жобаларының немесе нысанның жобалау тапсырмасына сәйкес жобаалды құжаттаманың негізінде әзірленеді.

А қосымшасы
(ақпараттық)

**Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізудің
жобалық құжаттамаларын әзірлеу
шарты**

Мен, _____,
құрылыс салушының (тапсырыс берушінің Т.А.Ж)
_____ тұратын,
(мекенжайы)

Куәлік № _____ берілген
(берілу датасы)

_____ (кім берген)

_____ (ұйымның атауы)

жоба әзірлеуге _____ тапсырыс
беремін
(құрылыстың атауы)

келесі шарттар бойынша:

1 Жобалаушы _____
(Т.А.Ж., реквизиттері, лицензиялары)

1.1 Жобаны қолданыстағы құрылыс нормалары мен ережелеріне (ҚНЕ-ге) және МемСТ-ға сәйкес _____ ішінде орындауға;

1.2 _____ данаға көбейтілген жобаны құрылыс салушыға беруге;

1.3 Келісім беру инстанциялары мен қадағалау органдарының ескертулерін, егер олар жоба әзірлеушінің кінәсінен болған жағдайда (қолданыстағы нормативтік құжаттардың, бастапқы деректердің және т.б. бұзылуы), өз есебінен жоюға;

1.4 Қажет болған жағдайда жобаға белгіленген тәртіпте
_____ келісім алуға;

1.5 Жобаны қаланың (ауданның) бас сәулетшісінде бекітуге міндеттенеді:

2 Мен, _____,
(Т.А.Ж.)

жобаға тапсырыс беруші ретінде

2.1 Жобаны аралық қарап шығуға және келісім беруге _____ мерзім ішінде келуге;

Осы талаптарды орындамаған жағдайда жобаны орындау мерзімі автоматты түрде мен болмаған уақытқа ұзартылады.

2.2 Жобалық жұмыс басталғанға дейін ұсынылған шот бойынша (№ _____ есеп айырысу шотына) төлем жүргізуге міндеттенемін.

3 Соңынан жоба жүзеге асырылған жағдайда мыналарды орындауға міндеттенемін:

3.1 Құрылыс барысында әзірленген, келісілген және бекітілген жобадан ауытқулар пайда болған жағдайда олар қалалық (аудандық) әкімшіліктің сәулет және қала құрылысы басқармасымен (бөлімімен) келісілуі тиіс.

Мен, жобаның келісілмеген ауытқуларымен жүзеге асырылған құрылысты пайдалануға рұқсат берілмейтіндігі және өз бетінше салынған құрылыс болып саналатындығы туралы ескертілдім.

4 Осы Шарт бойынша, сонымен қатар оған қосымша келісім бойынша қарым-қатынаста Құрылыс салушы мен Жобалаушы жобалық (ізденіс) жұмыстарды орындау шарты туралы қолданыстағы ережелерді басшылыққа алады.

5 Құрылыс салушы жобалық құжаттаманы (іздістіру материалдарын) алған күннен бастап 10 күн ішінде Жобалаушыға құжаттаманың қол қойылған қабылдау-актісін немесе дәлелденген бас тартуды жіберуі тиіс.

Ұсынылған дәлелдер бойынша қабылдау-актісіне қол қоюдан бас тартылған жағдайда қажетті түзетулері мен оларды орындау мерзімі көрсетілген тізбесі бар екіжақты акті жасалады.

6 Осы Шартқа оның ажырамас бөлігі ретінде белгіленген тәртіпте ресімделген:

а) жобалау тапсырмасы _____ бет;

б) Шартқа қарастырылған жобалық (іздістіру) жұмыстарын жүргізу сметасы _____ бет;

в) Тапсырыс берушінің жобалауға қажетті бастапқы материалдарды (деректерді) ұсыну мерзімінің және жобалық (іздістіру) жұмыстарын аяқтау мерзімінің кестесі _____ бет.

г) шарттық қарым-қатынастың ерекше жағдайлары* _____ бет.

Орындаушы

Тапсырыс беруші

«__» _____ 20__ ж.

«__» _____ 20__ ж.

Тапсырыс орындауға берілді «__» _____ 20__ ж.

Жобалық жұмысты орындаушы _____

(Т.А.Ж.)

Телефоны _____

Шарт-тапсырыс 2 данада жасалған, әр тарапқа бір-бірден.

** Шарттық қарым-қатынастың ерекше жағдайларына келесі мәселелерді енгізуге ұсыныс жасалады:*

- авторлық құқықты қорғау туралы;
- дайын жобалық құжаттаманың немесе оның бөліктерінің (жобаның иесі) кімге тиесілі екендігі туралы;
- жобаны немесе оның бөліктерін қайта (бірнеше рет) қолдану туралы;
- шартты тіркеумен айналысатын тұлға туралы;
- құрылыс барысын авторлық қадағалауды енгізу қажеттілігі туралы;
- шарттың мерзімінен бұрын тоқтатылу жағдайлары;
- шартқа қатысушылардың құқықтық мирасқоры туралы;
- сараптамадан өту кезінде жобаны қорғау туралы;
- тараптардың (қаржылық, мүліктік және т.т.) жауапкершілігі туралы.

Б қосымшасы
(*ақпараттық*)
Б.1-кестесі - Жеке тұрғын үй жоспарлау
тапсырмасы

(жобаланатын нысанның атауы мен орналасатын жері)

| № | Негізгі мәліметтер мен талаптар тізбесі | Көрсеткіште р |
|----|--|------------------|
| 1 | Жобалау негіздемесі | |
| 2 | Құрылыс түрі (жаңа құрылыс, кеңейту, қайта салу, реновациялау) | |
| 3 | Нұсқалық және конкурстық әзірлеу жөніндегі талаптар | |
| 4 | Жеке тұрғын үйдің және басқа құрылыстың негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштері (құрылыс алаңы, қабаттары, сметалық құны) | |
| 5 | Тұрғын және көмекші үй-жайлардың құрамы мен алаңы | |
| 6 | Тұрғын үйге салынған тұрғын емес үй-жайдың, сонымен қатар бөлек тұрған (блокталған) шаруашылық-тұрмыстық және басқадай құрылыстардың мақсаты, түрі, құрамы мен алаңы, олардың есептік қуаты (сыйымдылығы, өткізу қабілеті) | |
| 7 | Қабатына, архитектуралық-жоспарлау және конструктивтік шешімдерге, тірек және қоршау құралымдарының материалдарына, сыртқы және ішкі әрлеуге қойылатын негізгі талаптар | |
| 8 | Инженерлік жабдықтаудың негізгі талаптары | |
| 9 | Үй іргесіндегі телімді аббаттандыру мен көгалдандыру талаптары | |
| 10 | Экологиялық және санитарлық-эпидемиологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету жөніндегі шараларды әзірлеу қажеттілігі туралы нұсқаулар | |
| 11 | Демонстрациялық (иллюстрациялық) материалдарды олардың құрамы және түрі бойынша орындау қажеттілігі туралы нұсқаулар | |

(әзірлеушінің қолы)

Құрылыс салушы жобалаушыға жобалау тапсырмасымен қоса келесі құжаттар мен – материалдарды береді*:

- жеке тұрғын үй құрылысын жүргізуге жер телімін беру туралы шешім немесе бар нысанды өзгертуге берген рұқсатнама;

- сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы (АЖТ);

- қолдағы инженерлік ізденіс материалдары (құрылыс телімінің топографиялық түсірілімі және ерекше геологиялық және гидрогеологиялық жағдайлар туралы деректер, жерүсті және жерасты инженерлік имараттары мен коммуникациялары туралы мәліметтер);

- инженерлік желілерге қосылудың техникалық шарттары.

Талап етілетін құжаттар мен материалдардың номенклатурасы, тәртібі мен ұсыну мерзімі Жобалық жұмыстарды орындау шартында айтылады.

В қосымшасы
(ақпараттық)

В.1-кестесі - Жеке тұрғын үй құрылысының жобасына (жұмыс жобасына) енгізілетін бекітілген техникалық-экономикалық көрсеткіштердің тізбесі

| № р/н | Көрсеткіш атауы | Өлшеу бірлігі | Мағынасы | Ескертпе |
|--|---|----------------|----------|----------|
| 1 | Үйдің қабаттығы | қабат | | |
| 2 | Құрылыс алаңы | м ² | | |
| 3 | Үйдің жалпы аумағы, оның ішінде үйдің тұрғын бөлігі | м ² | | |
| 4 | Үйдің құрылыс көлемі | м ³ | | |
| 5 | Үйдің жалпы сметалық құны | млн.тенге | | |
| 6 | Құрылыс ұзақтығы | ай | | |
| <p>Ескертпе - Үйдің ішіне және сыртына жабыстыра салынған үй-жайлар болған жағдайда техникалық-экономикалық көрсеткіштерге нысанның басқа да негізгі көрсеткіштері енгізілуі мүмкін.</p> | | | | |

Г қосымшасы
(*ақпараттық*)

Қабатты анықтау мен алаңдарды есептеу ережесі

1 Жеке тұрғын үйдің қабатын анықтағанда жерасты қабатының санына барлық жерасты қабаттар, оның ішінде мансард, сонымен қатар аражабыны жердің орташа жоспарлау белгісінен кем дегенде 2 метрге жоғары болса, цокольді қабат та кіреді. Үйдің әртүрлі бөлігінде қабат саны әртүрлі болғанда, сонымен қатар үйді көлбеу телімге орналастырғанда, көлбеу есебінен қабат саны көбейеді, үйдің әртүрлі бөлігіне қабат жеке анықталады.

Үй астындағы еденасты үйдің биіктігіне қарамастан жерасты қабатына жатпайды.

2 Жекеленген үй-жайдың аумағы еден деңгейінде (ернеуді есепке алмағанда) қабырғалар мен арақабырғалардың өңделген беттері арасында өлшенетін көлем бойынша анықталады. Биіктігі 1,8 метр және одан да көп қуыс аумағы олар орналасқан үй-жай аумағына жатады.

3 Ашық үй-жайлар (балконның, лоджийдің, террасаның, эркердің) аумағы қоршау тұрған аумақты есепке алмағанда ашық үй-жайдың ішкі контуры (ғимарат қабырғасы мен қоршаудың арасы) бойынша өлшенетін көлеммен анықталады.

Қабат аумағына балконның, лоджийдің, террасаның және дәліздің аумағы кіреді, сонымен қатар осы қабат деңгейінде баспалдақты алаңша мен басқыштың аумағы есепке алынады.

Ғимараттың жалпы аумағын есептегенде пайдаланылатын жабын терраса аумағына теңестіріледі.

4 Пәтераралық баспалдақ маршының астындағы аумақ еденнен шығып тұрған құралымның астыңғы жеріне дейінгі биіктігі 1,6 метр және одан көп болса, онда баспалдақ орналасқан үй-жай аумағына енгізіледі.

5 Мансарда үй-жайының аумағын анықтағанда осы үй-жайдың биіктігі 1,6 метрден 2,5 метрге дейінгі – төбенің көлбеу бұрыштарының көкжиекке 45° -қа дейін, 1,9 метрден 2,5 метрге дейін – төбенің көлбеу бұрыштарының көкжиекке 45° -тан және одан да көп аумағын ескерген жөн; биіктігі 2,5 метрден кем үй-жайдың аумағы төмендетілген 0,7 коэффициентімен есептеледі. Үй-жай бөлігінің биіктігі 1,6 метрден кем төбенің көлбеу бұрыштарының көкжиекке 45° және одан да көп (немесе 1,9 метр - төбенің көлбеу бұрыштарының көкжиекке 30° -тан 45° -қа дейін) аумағы есепке алынбайды.

6 Тұрғын аумақ тұрғын үйдегі барлық бөлме (жатын бөлме, қонақ бөлме, балалар бөлмесі, үй кабинеті) аумағының жиынтығы ретінде есептеледі.

7 Пәтер-үйлердің тұрғын емес аумағы (көмекші) тұрғын үйдегі ішкі қосымша үй-жайлар (асүй, жуынатын бөлме немесе жабыстыра салынған монша, кір жуатын бөлме, дәретхана, кіреберіс, дәліз, қойма, ішіне салынған от жағатын бөлме) аумағының жиынтығы ретінде есептеледі.

8 Пәтер-үйлердің пайдалы аумағы тұрғын үйдің тұрғын және тұрғын емес аумағының жиынтығы ретінде есептеледі. Жылытылмайтын үй-жай (лоджий, балкон, дәліз, терраса, суық қоймалар мен тамбур) аумағы пәтер-үйлердің пайдалы аумағына енгізілмейді.

9 Шаруашылық-тұрмыстық және басқадай құрылыстардың жұмыс аумағы өндірістік немесе шаруашылық мақсаттағы үй-жай аумағының жиынтығы ретінде есептеледі.

10 Құрылыстың жалпы аумағы барлық тұрғын және қосымша үй-жайдың, үй ішіне орнатылған шкафтардың (антресольден басқа), үй ішіндегі суық қоймалардың, сонымен қатар келесі төмендетілген балкон мен дәліздер үшін – 0,3, лоджий үшін- 0,5, дәліз үшін - 0,8 коэффициентін қолдана отырып есептелетін, балкондар, лоджийлер мен дәліздер аумағының жиынтығы ретінде есептеледі,

Д қосымшасы
(ақпараттық)

Д.1-кестесі - Жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу жобасының (жұмыс жобасының) төлқұжаты

| | | |
|--|---|--|
| Тапсырыс беруші Әзірлеуші | Жобаның (жұмыс жобасының) атауы | Бастапқы деректер, оның ішінде: жобалау тапсырмасы мемлекеттік бағдарламалар немесе қала құрылысы құжаттарына сәйкестігі туралы құжаттар |
| Ғимараттың эскиздік графикалық материалдары | | |
| Қасбет | | Қима |
| 1-қабаттың жоспары | | Типтік қабаттың жоспары |
| Техникалық-экономикалық көрсеткіштер (тиісті өлшеу бірліктерінде) | | |
| Ғимараттың қабаттылығы. Құрылыс аумағы. Ғимараттың жалпы аумағы. Пәтерлердің жалпы аумағы. Үйдің ішіне және сыртына жабыстырыла салынған үй-жайдың жалпы аумағы. Құрылыстық көлем. Пәтерлер саны, оның ішінде: - 1 бөлмелі; - 2 бөлмелі - 3 бөлмелі; - 4 бөлмелі; - 5 және одан да көп бөлмелі. | 2001 жылғы базистік бағамен құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде ҚЖЖ. Үстіміздегі жылдың бағасымен құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде ҚЖЖ. Құрылыстың ұзақтығы. | |
| Қосымша мәліметтер, оның ішінде: - жоба (жұмыс жобасының) құрамы ; - ауданның және алаңның климаттық, инженерлік-геологиялық жағдайлары туралы мәліметтер; - ғимарат пен инженерлік желілердің конструктивтік шешімдері. | | |
| Жетекшінің қызметі және Т.А.Ж. _____ қолы М.О. Төлқұжатты құрастыратын жауапты адамның қызметі және Т.А.Ж. _____ қолы _____ құрастыру датасы. | | |

БЕЛГІ ҮШІН

ӘОЖ 69.003+728.4.54

МКС91.040.30

Түйінді сөздер: жеке тұрғын үй құрылысы, жобалық құжаттама, құрам, жұмыс жобасы, құжаттаманы әзірлеу, келісу, бекіту, жеке тұрғын үй құрылысы аумағына құрылыс салу.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | IV |
| 1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ..... | 1 |
| 2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ..... | 1 |
| 3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 2 |
| 4 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 4 |
| 5 ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ..... | 5 |
| 6 ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ..... | 7 |
| 7 ПОРЯДОК ЭКСПЕРТИЗЫ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ..... | 7 |
| 8 СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА..... | 9 |
| Приложение А (информационное) Договор на разработку проектной документации на строительство индивидуального жилого дома..... | 11 |
| Приложение Б (информационное) Задание на проектирование индивидуального жилого дома..... | 13 |
| Приложение В (информационное) Примерный перечень утверждаемых технико- экономических показателей, включаемых в проект (рабочий проект) строительства индивидуального жилого дома..... | 14 |
| Приложение Г (информационное) Правила определения этажности и подсчета площадей | 15 |
| Приложение Д (информационное) Паспорт проекта (рабочего проекта) на строительство | 16 |

ВВЕДЕНИЕ

Свод правил Республики Казахстан «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство индивидуальных жилых домов» переработан на основе законодательных и нормативных актов Республики Казахстан, в целях совершенствования нормативно-технических документов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и в связи с ростом объемов индивидуального жилищного строительства.

Рост объемов индивидуального жилищного строительства в Республике Казахстан обуславливает повышение требований к проектно-сметной документации. Проектно-сметная документация отвечает требованиям, направленным на формирование полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, обеспечение безопасности устойчивого функционирования проектируемых объектов, оснащение их инженерными системами автоматизированного управления («умный дом»), оптимизацию материально-технических и трудовых затрат, охрану окружающей среды, рациональное использование природных ресурсов.

Необходимость переработки государственного норматива и внесения изменений и дополнений вызвана объективными факторами, обусловленными реформой системы технического регулирования строительной отрасли в Республике Казахстан в целом, а также потребностью в упорядочении отдельных нормативных положений, регулирующих особые вопросы, возникающие в современной практике разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство индивидуальных жилых домов.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЕРЕЖЕЛЕР ЖИНАҒЫ
СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**PROCEDURE FOR THE DEVELOPMENT, EXAMINATION, APPROVAL, AND
SCOPE OF DESIGN DOKUMENTATION FOR THE CONSTRUCTION OF
DWELLINGS**

Дата введения - 2015-07-01

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1 Настоящий свод правил устанавливает порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной (проектно-сметной) документации на строительство новых и (или) изменение (реконструкция, перепланировка, расширение, модернизация, капитальный ремонт) существующих индивидуальных жилых домов.

1.2 Настоящий свод правил предназначен для применения заказчиками (инвесторами), разработчиками проектной документации, органами государственного управления и надзора, предприятиями, организациями, иными юридическими и физическими лицами (в том числе иностранными) – субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Республики Казахстан.

2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

Для применения настоящего свода правил необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 года № 409-І.

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442-ІІ.

Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года №213-ХІІІ «Об индивидуальном жилищном строительстве».

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года №94-І «О жилищных отношениях».

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года №2 42-І І «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

«Правила предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство» от 1 августа 2006 года № 726 утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан.

СП РК 1.02-108-2014

«О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов» от 6 мая 2008 года № 425 утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан.

«Правила проведения экспертизы предпроектной (технико-экономических обоснований) и проектной (проектно-сметной) документации на строительство независимо от источников финансирования, а также утверждения проектов, строящихся за счет государственных инвестиций» от 19 августа 2002 года № 918 утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан.

СН РК 1.01-01-2011 Государственные нормативы в области архитектуры, градостроительства и строительства. Основные положения.

СН РК 1.02-03-2011 Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство.

СН РК 3.01-02-2012 Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства.

СН РК 8.02-02-2002 Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

СНиП РК 1.01-32-2005* Строительная терминология.

СНиП РК 3.02-27-2004 Дома жилые многоквартирные.

СП РК 4.02-16-2005 Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов.

СП 11-111-99 Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства.

СНБ 1.03.02-96 Состав, порядок разработки и согласования проектной документации в строительстве.

Примечание - При пользовании настоящим государственным нормативом целесообразно проверить действие ссылочных документов по информационным «Перечню нормативных правовых и нормативно-технических актов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан», «Указателю нормативных документов по стандартизации Республики Казахстан и «Указателю межгосударственных нормативных документов», составляемых ежегодно по состоянию на текущий год. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящими нормативами следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем нормативно-техническом документе приняты следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 Архитектурно-планировочное задание: Комплекс требований к назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке (площадке, трассе), а также обязательные требования, условия и ограничения к проектированию и строительству, устанавливаемые в соответствии с градостроительными регламентами для данного населенного пункта.

Архитектурно-планировочное задание составляется и выдается заказчику местным органом архитектуры и градостроительства.

3.2 Генеральный план (генплан): Часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещение зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

3.3 Задание на проектирование (задание на разработку проектной документации): Документ, составляемый и утверждаемый заказчиком, который выдается проектной организации (генеральному проектировщику) при заключении договора подряда (контракта). Задание на проектирование устанавливает основные исходные данные, намеченные параметры, источники инженерного обеспечения для намеченного объекта, эксплуатационные характеристики и иные требования к проектируемому объекту строительства, сложности, стадийность и сроки проектирования.

3.4 Застройщик (заказчик): Юридическое или физическое лицо, осуществляющее строительство объекта недвижимости самостоятельно либо с помощью подрядной организации на основании договора строительного подряда.

3.5 Земельный участок: Земельная территория, закрепленная за жилым домом в порядке, установленном законодательством.

3.6 Индивидуальный жилой дом: Дом, предназначенный для личного (семейного) проживания, расположенный на усадебном участке и находящийся в собственности гражданина вместе с хозяйственными и другими строениями и зелеными насаждениями.

3.7 Индивидуальное жилищное строительство: Постройка индивидуальных жилых домов гражданами, на закрепленном за ними в установленном порядке земельном участке, их собственными силами, подрядным или другим, не запрещенным законодательством способом.

3.8 Паспорт проекта: Документ, в котором приводятся схематическое изображение основных фасадов, планов и разрезов (сечений), краткое описание и основные технико-экономические показатели, в том числе эксплуатационные характеристики. При разработке индивидуальных проектов или их повторном применении, а также привязке типового проекта в паспорте приводится ситуационная схема местоположения объекта.

3.9 Проектная документация: Проект, рабочая документация, техусловия, паспорта (сертификаты) на материалы, конструкции, оборудование, комплектующие изделия, документация заводов-изготовителей и др., необходимые для выполнения строительно-монтажных работ и эксплуатации объекта, разработанные в соответствии с техническим заданием и строительными нормами.

3.10 Проектно-изыскательские работы: Комплекс работ по проектированию и проведению инженерных изысканий, необходимых для строительства, а также разработка градостроительных проектов (градостроительного планирования), предпроектной и проектной (проектно-сметной) документации на строительство.

3.11 Усадебный участок: Земельный участок, предоставленный гражданину для размещения индивидуального жилого дома и ведения хозяйства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3.12 Экспертиза проектов: Этап разработки предпроектной или проектной документации, предшествующий принятию заказчиком (инвестором) решения о целесообразности инвестирования проекта и его реализации. Экспертиза заключается в проведении анализа документации и установлении эффективности инвестиций, а также оценке качества проектов путем установления их соответствия либо несоответствия условиям и требованиям государственных нормативов, направленных на обеспечение государственных, общественных и частных интересов, благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека, устойчивого функционирования проектируемых объектов.

3.13 Эскиз (эскизный проект): Упрощенный вид проектного (планировочного, пространственного, архитектурного, технологического, конструктивного, инженерного, декоративного или другого) решения, выполненный в форме схемы, чертежа, первоначального наброска (рисунка) и объясняющий замысел этого решения.

3.14 Переоборудование: Изменение помещения (помещений), как правило, связанное с изменением его (их) функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения, эксплуатации, выпуска какой-либо продукции, оказания услуг и тому подобное.

3.15 Реконструкция: Изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта;

3.16 Перепланировка: Изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений).

4 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1 При разработке, согласовании, прохождении экспертизы и утверждении (пере утверждении) проектной документации на строительство индивидуальных жилых домов необходимо руководствоваться законодательными и иными нормативными правовыми актами, государственными и межгосударственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующими на территории Республики Казахстан, а также настоящим сводом правил.

4.2 Количество земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов регулируется земельным и другим законодательством РК.

Местные исполнительные органы города республиканского значения, столицы, районов (города областного значения) в соответствии с правилами застройки индивидуального жилищного строительства обеспечивает предоставление в установленном порядке земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территориях, определенных в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

4.3 Строительство индивидуального жилого дома осуществляется по проекту. Проект разрабатывается с соблюдением требований градостроительных проектов (градостроительных регламентов, при их наличии), с обеспечением мер безопасности и

конструктивной надежности индивидуального жилого дома, с учетом планировочных решений, противопожарных, санитарно-гигиенических и других обязательных требований не ниже минимальных государственных нормативов и стандартов для жилых зданий.

Ответственность за качество проекта для строительства индивидуального жилого дома, в том числе разработанного самим застройщиком, возлагается на разработчика проекта и согласующую организацию в части ей согласованной.

4.4 Проект для строительства новых и изменения существующих (реконструкция, перепланировка, расширение, модернизация) индивидуальных домов разрабатывается в одну стадию – рабочий проект (РП).

4.5 Застройщик вправе построить индивидуальный жилой дом по любому проекту, не нарушающему установленные строительные и другие обязательные нормы и правила и согласованному с архитектурно-градостроительной службой местного исполнительного органа города республиканского значения, столицы, района (города областного значения).

Размеры и этажность жилого дома и других строений, расположенных на закрепленном в установленном порядке земельном участке, определяются индивидуальным застройщиком (заказчиком) самостоятельно, при условии, что их внешние габариты (в том числе высота) обеспечивают установленные обязательные нормативные, санитарные, противопожарные и технические разрывы между этими строениями, а также строениями на смежных земельных участках, в соответствии с Законом РК «Об индивидуальном жилищном строительстве».

5 ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

5.1 Разработка проектной документации (проектирование) на строительство индивидуальных жилых домов может осуществляться физическими и юридическими лицами, имеющими лицензии на соответствующие виды (подвиды) изыскательской и проектной деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

5.2 Разрешительным документом для разработки проектной документации является решение соответствующего местного исполнительного органа о предоставлении на подведомственной территории земельного участка под строительство индивидуального жилого дома, либо разрешение на использование под строительство индивидуального жилого дома участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или землепользования в соответствии с постановлением Правительства РК от 6 мая 2008 года № 425 «О некоторых мерах по упрощению порядка оформления и выдачи исходных материалов (данных) и разрешительных документов для строительства объектов»

5.3 Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор, заключаемый заказчиком с привлекаемыми им для разработки проектной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами (разработчиком).

Неотъемлемой частью договора должно быть задание на проектирование.

Рекомендуемые состав и содержание задания на проектирование на строительство индивидуального жилищного дома приведены в приложении Б.

5.4 Договор подготавливается заказчиком, или по его поручению разработчиком, задание на проектирование составляется заказчиком с привлечением разработчика и становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

5.5 Исходные материалы (данные) для разработки проектной документации:

– решение местных исполнительных органов о предоставлении (прирезке) земельного участка или разрешение на использование имеющего у заказчика участка под строительство индивидуального жилого дома, включая регламенты по использованию территории в пределах ее границ и назначению запланированного объекта;

– материалы инженерных изысканий площадки строительства (в границах земельного участка и трасс прокладки коммуникаций), необходимые для проектирования и строительства индивидуального жилого дома;

– технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения;

– архитектурно-планировочное задание местного (города республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения) органа архитектуры и градостроительства, включая условия инженерной подготовки территории, благоустройства и озеленения;

– утвержденное задание на проектирование.

5.6 В процессе разработки проектной документации на строительство индивидуальных жилых домов детализируются общие планировочные и объемно-пространственные решения, принятые в утвержденных градостроительных проектах (генеральных планах населенных пунктов, проектах детальной планировки, проектах застройки), уточняются заданные для проектируемого объекта параметры, характеристики, технические и технологические решения.

5.7 В проектной документации на листах «Общие данные» графических материалов (основных чертежей) каждого раздела (марки) должна содержаться подписанная ответственным исполнителем запись о соответствии рабочего проекта (РП) государственным нормативным требованиям (государственным нормативам и (или) межгосударственным нормативам, действующим в Республике Казахстан). Титульный лист Общей пояснительной записки должен содержать подписи организации, ответственного исполнителя (руководителя работ) по каждому разделу (марке) проектной документации (проекта, рабочего проекта). Указанные записи оформляются в соответствии со стандартами Системы проектной документации для строительства (далее стандарты СПДС) и дополнительное согласование не требуется.

5.8 В материалах проектной документации не допускаются ссылки (отсылки) на отмененные типовые проекты либо отдельные типовые проектные решения (типовые строительные конструкции, изделия, узлы).

5.9 На проектную документацию не распространяются нормы и положения новых (измененных, дополненных) государственных и межгосударственных нормативов, введенных в действие (вступивших в силу) после начала проектирования, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан.

Началом проектирования, в соответствии с особенностями подряда, на проектные работы, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Казахстан, считается дата вступления в силу договора на разработку проектно-сметной документации, заключенного между заказчиком и разработчиком.

При этом заказчик должен передать разработчику утвержденное задание на проектирование, а также другие исходные данные, необходимые для разработки проектно-сметной документации.

5.10 В тех случаях, когда ввод в действие новых (измененных, дополненных) государственных и межгосударственных нормативов не содержат оснований для отказа заказчика от первоначальных намерений, то по его усмотрению и по согласованию с разработчиком в процессе проектирования могут быть проведены мероприятия по своевременному внесению в проектную документацию поправок, связанных с изменениями нормативных требований.

6 ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

6.1 По согласованию с местными исполнительными органами, строительство индивидуальных жилых домов допускается осуществлять без проектной документации либо по эскизам (эскизным проектам), кроме строительства, финансируемого за счет государственных инвестиций или осуществляемого в зонах повышенной сейсмической опасности, либо с иными особыми геологическими (гидрогеологическими) и геотехническими условиями, требующими специальных проектных решений и мероприятий при их реализации в соответствии с установленным законодательством.

6.2 Разработанная проектная документация на строительство индивидуального жилого дома, в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (АПЗ), которая содержит предусмотренную пунктом 5.7 настоящего свода правил запись ответственного исполнителя рабочего проекта (РП) требованиям государственных (действующих в Республике Казахстан межгосударственных) нормативов, не подлежит дополнительному согласованию с государственными органами или иными инстанциями, за исключением случаев, предусмотренных законами Республики Казахстан.

6.3 Соответствующие разделы (части) проектной документации должны быть согласованы с организациями, выдавшими технические условия на подключение проектируемого объекта к источникам инженерного обеспечения.

7 ПОРЯДОК ЭКСПЕРТИЗЫ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

7.1 Разработка проектной документации считается законченной с момента ее утверждения в порядке, установленном законодательством.

7.2 Проектная документация, в установленном порядке прошедшая процедуру обязательных согласований, до ее утверждения подвергается экспертизе, если иное не

СП РК 1.02-108-2014

установлено законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

7.3 Необходимость либо отсутствие необходимости в проведении экспертизы проекта нового строительства (изменения существующего объекта) указывается в архитектурно-планировочном задании в соответствии с законодательством Республики Казахстан и государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

7.4 По решению, принимаемому заказчиком (собственником), экспертиза может не проводиться по проектам:

1) индивидуальных жилых домов, выполненным лицами, обладающими лицензиями, в соответствии с архитектурно-планировочным заданием местных органов архитектуры и градостроительства. Данное правило не распространяется на индивидуальное жилищное строительство в районах (зонах) повышенной сейсмической опасности или иных особых геологических (гидрогеологических) и геотехнических условий, требующих специальных проектных решений и мероприятий при их реализации;

2) хозяйственно-бытовых построек на территории индивидуальных приусадебных участков;

3) благоустройства на приусадебных участках, не требующих изменения действующих инженерных сетей;

4) мобильных комплексов жилого контейнерного и блочного исполнения, возводимых из сборно-разборных конструкций и не требующих согласования с санитарно-эпидемиологическими службами;

5) малых архитектурных форм и ограждений территорий;

6) реконструкций (перепланировки, переоборудования) в жилых зданиях (домах), выполненных лицами, имеющими лицензии, и не требующих отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории), не снижающих расчетную прочность конструкций, не ухудшающих архитектурно-эстетические, противопожарные, противовзрывные и санитарные качества, не оказывающих вредное воздействие на окружающую среду при эксплуатации, о чем имеется соответствующая запись автора проекта (главного инженера проекта, главного архитектора проекта);

7) других технически не сложных строений, предназначенных для личного пользования граждан.

7.5 В архитектурно-планировочном задании устанавливаются требования по цветовому решению и использованию материалов отделки фасадов зданий (сооружений), а также их объемно-пространственному решению.

7.6 Разработчики проекта изменений, вносимых в существующие (эксплуатируемые) объекты, должны указывать в проектной документации сведения о наличии или отсутствии проектных решений, затрагивающих интересы других собственников как в процессе работ по изменению помещений или иных частей здания, так и при последующей эксплуатации измененного объекта.

В случаях, если планируемая реконструкция (перепланировка, переоборудование) помещений (частей жилого дома) или перенос границ помещений затрагивает интересы

других собственников (сособственников), то к проекту должно быть приложено нотариально засвидетельствованное их письменное согласие на эти изменения.

7.7 Сроки оформления и выдачи архитектурно-планировочного задания и технических условий на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения составляют 15 рабочих дней с момента подачи заявления заказчиком (собственником).

8 СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

8.1 Проект на строительство индивидуального жилого дома состоит из следующих разделов:

- краткая пояснительная записка;
- архитектурно-строительные решения;
- решения по инженерному оборудованию;
- сметная документация.

8.2 Краткая пояснительная записка содержит:

- основание для разработки проекта;
- исходные данные для проектирования;
- сведения о площадке строительства;
- состав и содержание проекта;
- краткая характеристика индивидуального жилого дома;
- данные о потребности в топливе, воде и электрической энергии;
- основные технико-экономические показатели проекта;
- сведения о проведенных согласованиях проектных решений;
- подтверждение о соответствии разработанной документации государственным нормам, правилам и стандартам.

8.3 Архитектурно-строительные решения включают:

- объемно-планировочные и конструктивные решения и их соответствие установленным заказчиком требованиям и техническим условиям;
- решения по внутренней и наружной отделке;
- рекомендации по организации строительства;
- сведения об инженерно-геологических, гидрогеологических и иных особых условиях.

8.4 Решения по инженерному оборудованию содержат:

- принципиальные решения по отоплению, вентиляции, газоснабжению, водоснабжению, канализации;
- принципиальные решения по электрооборудованию, электроосвещению, молниезащите;
- решения по средствам связи и сигнализации, радификации, телевидению;
- мероприятия по электрохимической и антикоррозийной защите инженерных сетей и оборудования.

СП РК 1.02-108-2014

8.5 Сметная документация составляется по усмотрению застройщика или другого лица, осуществляющего финансирование, для определения стоимости строительства индивидуального жилого дома и не может служить основанием для установления размера налога на недвижимость, либо для установления рыночной стоимости при совершении сделок с недвижимостью. Сметная документация может содержать:

- сводный сметный расчет строительства и, при необходимости, сводку затрат;
- сметные расчеты на отдельные виды работ, в том числе на проектные и изыскательские работы;
- краткую пояснительную записку с приведением данных, характеризующих сметно-нормативную базу, уровень цен и условия, отличающие данную стройку. При проектировании рабочий проект разрабатывается на основании утвержденных градостроительных проектов, либо предпроектной документации в соответствии с заданием на проектирование объекта.

Приложение А
(информационное)

Договор
на разработку проектной документации
на строительство индивидуального жилого дома

Я, _____,
Ф. И. О. застройщика (заказчика)

проживающий _____,
(адрес)

удостоверение № _____, выданное _____,
(дата выдачи)

_____ (кем выдано)

заказываю в _____,
(наименование организации)

выполнение проекта _____,
(наименование строения)

на следующих условиях:

1 Проектировщик _____,
(Ф. И. О., реквизиты, лицензии)

обязуется:

1.1 Выполнить проект в соответствии с действующими строительными нормативно-техническими документами и ГОСТами в течение

_____ экз.

1.3 Устранить за свой счет замечания согласовывающих инстанций и надзорных органов, если они возникли по вине исполнителя проекта (нарушения действующих нормативных документов, исходных данных и др.).

1.4 При необходимости согласовать проект в установленном порядке с:

_____ Утвердить проект главным архитектором города (района)

2 Я, _____,
(Ф. И. О.)

как заказчик проекта, обязуюсь:

2.1 Явиться на промежуточный просмотр и согласование проекта в сроки

В случае невыполнения этого требования срок выполнения проекта автоматически удлиняется на время моего отсутствия.

2.2 Произвести оплату до начала проектных работ согласно предъявленному счету (на расчетный счет № _____).

3 В последующем при осуществлении проекта обязуюсь:

3.1 Возникшие при строительстве отступления от разработанного, согласованного и утвержденного проекта согласовать с управлением (отделом) архитектуры и градостроительства городской (районной) администрации.

Я предупрежден, что постройка, осуществленная с несогласованными отступлениями от проекта, не будет принята в эксплуатацию и будет расценена как самовольная.

4 Во взаимоотношениях по настоящему Договору, а также по дополнительным соглашениям к нему, Застройщик и Проектировщик руководствуются действующими правилами о договорах на выполнение проектных (изыскательских) работ.

СП РК 1.02-108-2014

5 Застройщик в течение 10 дней со дня получения проектной документации (материалов изысканий) обязуется направить подписанный Акт приемки документации или мотивированный отказ Проектировщику.

В случае отказа подписать Акт приемки по предъявленным мотивам, составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и указанием сроков их выполнения.

6 К настоящему Договору в качестве неотъемлемой части прилагаются, оформленные в установленном порядке:

- а) задание на проектирование _____ стр.
- б) смета на предусмотренные Договором проектные (изыскательские) работы _____ стр.
- в) график сроков представления Заказчиком исходных материалов (данных) для проектирования и сроков окончания проектных (изыскательских) работ _____ стр.
- г) особые условия договорных взаимоотношений* _____ стр.

Исполнитель

Заказчик

«__» _____ 20__ г.

«__» _____ 20__ г.

Заказ передан на исполнение «__» _____ 20__ г.

Исполнитель проектных работ _____
(Ф. И. О.)

Телефон _____

Договор-заказ выполнен в 2 экз., по одному для каждой стороны.

** В особые условия договорных взаимоотношений сторон рекомендуется включать следующие вопросы:*

- о защите авторского права;
- о принадлежности готовой проектной документации или ее части (собственник проекта);
- о повторном (неоднократном) применении проекта или его частей;
- о лице, занимающемся регистрацией Договора;
- о необходимости ведения авторского надзора за ходом строительства;
- об условиях досрочного прекращения Договора;
- о правопреемниках участников Договора;
- о защите проекта при прохождении экспертизы;
- об ответственности сторон (финансовой, имущественной и т.п.).

Приложение Б
(информационное)

**Таблица Б.1 – Задание
на проектирование индивидуального жилого дома**

(наименование и месторасположение проектируемого объекта)

| № | Перечень основных данных и требований | Показатели |
|----|--|------------|
| 1 | Основание для проектирования | |
| 2 | Вид строительства (новое строительство, расширение, реконструкция, реновация) | |
| 3 | Требования по вариантной и конкурсной разработке | |
| 4 | Основные технико-экономические показатели индивидуального жилого дома и иных строений (площадь застройки, этажность, сметная стоимость) | |
| 5 | Состав и площади жилых и вспомогательных помещений | |
| 6 | Назначение, типы, состав и площади встроенных в жилой дом нежилых помещений, а также отдельно стоящих (сблокированных) хозяйственно-бытовых и иных строений, их расчетная мощность (вместимость, пропускная способность) | |
| 7 | Основные требования к этажности, архитектурно-планировочным и конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкции, наружной и внутренней отделке | |
| 8 | Основные требования к инженерному оборудованию | |
| 9 | Требования к благоустройству и озеленению усадебного участка | |
| 10 | Указания о необходимости разработки мероприятий по обеспечению экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности | |
| 11 | Указания о необходимости выполнения демонстрационных (иллюстративных) материалов, их составе и форме | |

(подпись разработчика)

Вместе с заданием на проектирование застройщик (заказчик) выдает проектировщику следующие документы и материалы*:

- решение об отводе земельного участка под строительство индивидуального жилого дома либо разрешение на изменение существующего объекта;
- архитектурно-планировочное задание (АПЗ);
- имеющиеся материалы инженерных изысканий (топографическая съемка участка строительства и данные об особых геологических и гидрогеологических условиях, сведения о надземных и подземных инженерных сооружениях и коммуникациях);
- технические условия на подключение инженерных сетей;

Номенклатура, порядок и сроки представления требуемых документов и материалов оговариваются в Договоре на выполнение проектных работ.

Приложение В
(информационное)

Таблица В.1 – Примерный перечень утверждаемых технико-экономических показателей, включаемых в проект (рабочий проект) строительства индивидуального жилого дома

| № п/п | Наименование показателя | Един. измерен. | Значение | Примечание |
|--|--|----------------|----------|------------|
| 1 | Этажность дома | этаж | | |
| 2 | Площадь застройки | м ² | | |
| 3 | Общая площадь дома, в том числе общая площадь жилой части дома | м ² | | |
| 4 | Строительный объем дома, в том числе жилой части дома | м ³ | | |
| 5 | Общая сметная стоимость дома | млн. тенге | | |
| 6 | Продолжительность строительства | месяцев | | |
| <p>Примечание - При наличии пристроенных и встроенных помещений в перечень технико-экономических показателей могут быть включены и другие основные показатели объекта.</p> | | | | |

Приложение Г
(информационное)

Правила определения этажности и подсчета площадей

1 При определении этажности индивидуального жилого дома в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При различном числе этажей в разных частях дома, Корректировка:а также при размещении дома на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части дома.

Подполье под домом, независимо от его высоты, в число надземных этажей не включается.

2 Площадь отдельных помещений определяется по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь ниш высотой 1,8 м и более включается в площадь помещений, где они расположены.

3 Площадь открытых помещений (балконов, лоджий, террас, эркеров) следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) открытого помещения без учета площади, занятой ограждением.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площадей на уровне данного этажа.

Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

4 Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включаются в площадь помещений, где расположена лестница.

5 При определении площади мансардного помещения целесообразно учитывать площадь этого помещения высотой от 1,6 м до 2,5 м – при углах наклона потолка к горизонту до 45°, от 1,9 м до 2,5 м – при углах наклона потолка к горизонту от 45° и более; площадь помещений при высоте менее 2,5 м учитывается с понижающим коэффициентом 0,7. Площадь части помещения, имеющего высоту менее 1,6 м при углах наклона потолка к горизонту 45° и более (или 1,9 м – при углах наклона к горизонту от 30° до 45°) не учитывается.

6 Жилая площадь подсчитывается как сумма площадей всех жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета) в жилом доме.

7 Нежилая площадь (вспомогательная) жилища подсчитывается как сумма площадей внутренних подсобных помещений в жилом доме (кухни, ванной комнаты или встроенной бани, постирочной, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой, встроенной топочной).

8 Полезная площадь жилища подсчитывается как сумма жилой и нежилой площадей жилого дома. Площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) в полезную площадь жилища не включается.

9 Рабочая площадь хозяйственно-бытовых и иных строений подсчитывается как сумма площадей помещений производственного или хозяйственного назначения.

10 Общая площадь строений подсчитывается как сумма площадей всех жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов (кроме антресолей), внутридомовых холодных кладовых, а также балконов, лоджий и веранд, рассчитываемых с применением следующих понижающих коэффициентов: для балконов и террас – 0,3, лоджий – 0,5, веранд – 0,8.

Приложение Д
(информационное)

**Таблица Д.1 – Паспорт проекта (рабочего проекта) на строительство
индивидуальных жилых домов**

| | | |
|--|--|--|
| Заказчик Разработчик | Наименование проекта (рабочего проекта) | Исходные данные, в том числе: задание на проектирование, документы о соответствии государственным программам или градостроительным документам |
| Эскизные графические материалы здания | | |
| Фасад | | Разрез |
| План 1-го этажа | | План типового этажа |
| Технико-экономические показатели (в соответствующих единицах измерений) | | |
| Этажность здания. Площадь застройки. Общая площадь здания. Общая площадь квартир. Общая площадь встроенно- пристроенных помещений. Строительный объем. Количество квартир, в том числе: – 1-комнатных; – 2-комнатных; – 3-комнатных; – 4-комнатных; – 5 и более комнатных. | Общая сметная стоимость строительства в базисных ценах 2001 года, в том числе СМР. Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах года, в том числе СМР. Продолжительность строительства. | |
| Дополнительные сведения, в том числе: – состав проекта (рабочего проекта); – сведения о климатических, инженерно-геологических условиях района и площадки; – конструктивные решения здания и инженерных сетей. | | |
| Должность и Ф.И.О. руководителя _____ подпись. М.П. Должность и Ф.И.О. ответственного за составление паспорта _____ подпись. _____ дата составления. | | |

ДЛЯ ЗАМЕТОК

УДК 69.003+728.4.54 МКС91.040.30

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, проектная документация, состав, рабочий проект, разработка, согласование, утверждение документации, застройка территорий индивидуального жилищного строительства.

Ресми басылым

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҰЛТТЫҚ ЭКОНОМИКА МИНИСТРЛІГІНІҢ
ҚҰРЫЛЫС, ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ ЖӘНЕ ЖЕР
РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ КОМИТЕТІ

**Қазақстан Республикасының
ЕРЕЖЕЛЕР ЖИНАҒЫ**

ҚР ЕЖ 1.02-108-2014

**ЖЕКЕ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҚҰРЫЛЫСЫНА
ЖОБАЛЫҚ ҚҰЖАТТАМАНЫ ӘЗІРЛЕУ, КЕЛІСУ, БЕКІТУ
МЕН ҚҰРАМЫНЫҢ ТӘРТІБІ**

Басылымға жауаптылар: «ҚазҚСҒЗИ» АҚ

050046, Алматы қаласы, Солодовников көшесі, 21
Тел./факс: +7 (727) 392 76 16 – қабылдау бөлмесі

Официальное издание

КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМ МИНИСТЕРСТВА
НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

**СВОД ПРАВИЛ
Республики Казахстан**

СП РК 1.02-108-2014

**ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Ответственные за выпуск: АО «КазНИИСА»

050046, г. Алматы, ул. Солодовникова, 21
Тел./факс: +7 (727) 392 76 16 – приемная