

# РЕКОМЕНДАЦИИ

по планированию,  
организации проектирования  
и строительства жилых  
комплексов

**ЦНИИЭП  
ЖИЛИЩА**

Государственный комитет по гражданскому строительству  
и архитектуре при Госстрое СССР

Центральный ордена Трудового Красного Знамени  
научно-исследовательский и проектный институт типового  
и экспериментального проектирования жилища  
(ЦНИИЭП жилища)

**РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ПЛАНИРОВАНИЮ, ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ**

Утверждены  
председателем Научно-  
технического совета,  
директором института  
Б.Р.Рубаненко  
(протокол № 46 от 25/ХП-81г.)

Настоящие Рекомендации подготовлены в соответствии с программой работ по проблеме 0.55.04, задание 01.С1 плана ОНИР Госгражданстроя на 1981-1985 гг., предусматривающей совершенствование основ планирования, организацию проектирования и строительства жилых комплексов.

Рекомендации разработаны в ЦНИИЭП жилища под общим руководством действительного члена АХ СССР, докт. архит. Б.Р.Рубаненко канд. архит. В.В. Кутузовым, канд. техн. наук Л.М.Блинковой, канд. эконом. наук Д.Г.Тонским, инженерами Д.Б. Ломоносовым и Р.Е.Патеевым.

В подготовке материалов приняли участие:  
от ЦНИИП градостроительства - канд. архит. Н.М.Трубникова,  
от ЦНИИЭП учебных зданий - канд. техн. наук З.И.Эстров.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие Рекомендации предназначены для использования при планировании, проектировании, строительстве и сдаче в эксплуатацию экспериментальных жилых комплексов, возводимых в различных климатических районах Советского Союза в рамках решения важнейшей народнохозяйственной проблемы 0,55.04 (задание 01).

1.2. Рекомендации направлены на повышение эффективности и качества жилищно-гражданского строительства на уровне его конечного народнохозяйственного результата, повышение архитектурных качеств жилой застройки, улучшение обслуживания населения, более рациональное использование территории, материальных и трудовых ресурсов.

Рекомендации разработаны с учетом Положения о градостроительном комплексе (разработано ЦНИИП градостроительства совместно с ЦНИИЭП жилища), который рассматривается здесь как сдаточная очередь жилого комплекса, а также Основных положений на проектирование экспериментальных жилых комплексов в различных климатических районах Советского Союза, подготовленных ЦНИИЭП жилища в качестве основы для составления программ-заданий на проектирование экспериментальных жилых комплексов.

Постепенный переход к застройке жилыми комплексами может быть осуществлен в тех городах, где уже созданы необходимые для этого организационные и производственно-технические предпосылки: служба единого заказчика, квалифицированные кадры проектировщиков и строителей, а также накоплен положительный опыт применения вышеуказанного Положения.

1.3. Жилой комплекс – это архитектурно-строительный объект, в котором жилые дома, общественные здания обслуживания и благоустроенная территория функционируют как целостный элемент социальной, пространственной и эстетической организации застройки, гармонично сочетающий условия для семейного и общественного быта жителей. Жилой комплекс размещается на не пересекаемой транспортом, ограниченной магистралями, улицами и естественными планировочными преградами территории, размер которой, интенсивность и характер использования определяются социально-экономической необходимостью и принятой планировочной организацией селитебной территории.

Принятое определение архитектурно–строительного объекта для жилого комплекса обуславливает необходимость рассмотрения его как неизменного целого на всех этапах планирования, проектирования, строительства и при сдаче в эксплуатацию. Это положение является основополагающим в Рекомендациях.

1.4. Процесс формирования жилого комплекса можно разделить на четыре последовательных этапа:

- предпроектный этап,
- проектирование,
- строительство,
- приемка и ввод в эксплуатацию.

В ходе непрерывного процесса планирования жилого комплекса, на каждом этапе его формирования решаются определенные задачи, т.е. каждому этапу формирования комплекса соответствует определенный этап планирования.

## 2. Предпроектный этап

2.1. На первом этапе формирования жилых комплексов в городе единый заказчик, в лице исполкома городского совета народных депутатов или предприятия, обязан выполнить следующее:

- своевременно выявить предполагаемые государственные капитальные вложения на предстоящую пятилетку по всем направлениям и источникам финансирования жилищно–гражданского строительства с целью их централизации в дальнейшем в руках исполкомов городских советов или предприятий, осуществляющих функции единого заказчика;

- заблаговременно организовать выполнение необходимых планировочных работ, в том числе по разработке или корректировке необходимых проектов детальной планировки (ПДП), связанных с размещением объектов жилищно–коммунального и культурно–бытового строительства на первую очередь реализации генерального плана развития города; установить местоположение будущих жилых комплексов;

- определить генерального проектировщика и генерального подрядчика по каждому жилому комплексу;

- разработать и утвердить задания на проектирование жилых комплексов, которые должны содержать данные об объемах строительства, а также укрупненные расчеты объемов капитальных вложений для его осуществления – основы для определения лимитов капитальных вложений и строительно–монтажных работ и последующего их включения в пятилетний план;

- утвердить в составе пятилетнего плана лимиты капитальных

вложений и строительно-монтажные работы на каждый жилой комплекс отдельной строкой, а также установить плановые сроки их возведения;

- определить источники финансирования, долевое участие министерств и ведомств в финансировании планируемых жилых комплексов;

- предусмотреть в пятилетнем плане проектно-изыскательских работ необходимые задания, средства и лимиты для проектирования жилых комплексов.

2.2. Для формирования сводного пятилетнего плана, своевременного выявления и объединения государственных капитальных вложений в руках исполкомов городских (областных) Советов министерства и ведомства должны обеспечить представление в городские плановые комиссии подведомственными производственными объединениями и предприятиями, находящимися в городе, сначала основных показателей, а затем и утвержденных планов на жилищное, коммунальное, культурно-бытовое строительство и строительство объектов просвещения, здравоохранения и торговли.

2.3. При разработке или корректировке проектов детальной планировки необходимо обратить особое внимание на реальность и обоснованность тех решений, которые оказывают основное влияние на объемы капитальных вложений:

- общая площадь жилищного фонда и этажность жилых зданий (интенсивность использования территории);

- состав, функциональная емкость и расположение учреждений обслуживания;

- расчетное население жилого комплекса и расчетное население на каждый объект обслуживания.

В состав жилого комплекса должны быть включены лишь те здания и сооружения, строительство которых может быть осуществлено в планируемый срок, т.е. они будут ресурсообеспечены.

2.4. Задание на проектирование необходимо выдать генеральному проектировщику вместе с проектом детальной планировки соответствующих территорий. В задании на проектирование должны быть уточнены границы территории, интенсивность ее использования (этажность жилых зданий), общая площадь жилищного фонда, состав учреждений обслуживания и их вместимость, условия присоединения к городским инженерным сетям, необходимые внеплощадочные коммунальные работы. Задание должно содержать, кроме того, данные об объемах строительства жилого комплекса, а также укрупненный расчет объемов капитальных вложений на его осуществление. На основе этих данных уточняются лимиты капитальных вложений и строительно-монтажных работ на строительство жилого комплекса,

который должен быть показан в пятилетнем плане отдельной строкой.

2.5. Задания на проектирование жилых комплексов должны быть разработаны единым заказчиком с привлечением генерального проектировщика одновременно с формированием пятилетнего плана капитального строительства и увязаны с ним по ресурсам и срокам проектирования и возведения жилых комплексов. Задания на проектирование утверждаются исполкомами городских (областных) Советов народных депутатов или согласовываются ими в случае, когда функции единого заказчика выполняют предприятия (объединения) министерств и ведомств.

Если в составе жилого комплекса предусмотрено строительство зданий или сооружений с предполагаемой стоимостью строительства, превышающей установленный лимит, предназначенный для утверждения исполкомами городских Советов, то задание на проектирование следует согласовать в Совете Министров республик и оформить поручение исполкому городского Совета на утверждение проектно-сметной документации независимо от стоимости отдельных зданий и сооружений.

2.6. При определении в задании на проектирование объемов, источников и направлений финансирования объектов обслуживания, размещенных в общественных центрах, следует иметь в виду, что часть таких объектов может финансироваться за счет жилищного строительства (6 %) и что такие объекты могут обслуживать население не только жилого комплекса.

2.7. При определении объемов капитальных вложений в задании на проектирование необходимо к полной стоимости жилищного строительства, определенной в соответствии с "Методическими указаниями к разработке государственных планов экономического и социального развития СССР" (М., Экономика, 1980), добавить за счет капиталовложений на народное образование необходимые затраты на строительство общеобразовательных школ и детских учреждений (ориентировочно в пределах 9-13% от капитальных вложений на жилищное строительство).

В случае размещения в жилом комплексе поликлиник для детей и взрослых и учреждений общественных центров необходимо предусмотреть дополнительные капитальные вложения:

- на поликлиники для детей и взрослых, а также раздаточные пункты молочных кухонь - за счет капитальных вложений на объекты здравоохранения, что составляет до 2% от капиталовложений на жилищное строительство;

- на объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, культуры и спорта - за счет соответствующих отрас-

лей в объемах, необходимых для их возведения в установленные сроки.

### 3. Проектирование

3.1. Основой для обеспечения строительства жилых комплексов проектно-сметной документацией должны стать пятилетние планы проектно-изыскательских работ, увязанные со сводными планами капитального строительства в городе.

При составлении проектов этих планов следует учитывать необходимость заблаговременной разработки проектно-сметной документации на развитие и реконструкцию улично-дорожной сети, строительство головных сооружений и прокладку магистральных сетей коммунального хозяйства, а также на инженерную подготовку и инженерное оборудование территории жилых комплексов.

3.2. Проектно-сметная документация на жилой комплекс или на его первую сдаточную очередь должна разрабатываться, как правило, в две стадии:

- проект с ведомостью сдаточных очередей (градостроительных комплексов) и сводным сметным расчетом;
- рабочая документация со сметами и ведомостями товарной строительной продукции.

На стадии "проект" выполняются следующие работы:

- определяются общая архитектурно-планировочная организация и генеральный план застройки всего жилого комплекса, его стоимость с разбивкой на сдаточные очереди (градостроительные комплексы);

- определяются общие объемы строительно-монтажных работ и сметная стоимость по первой сдаточной очереди жилого комплекса, их соответствие утвержденным лимитам капитальных вложений и строительно-монтажных работ:

- разрабатываются остальные проектно-сметные материалы, предусмотренные для этой стадии проектирования действующей "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации СН-202-81".

На стадии "рабочая документация" в установленные сроки разрабатывается полный комплект рабочих чертежей со сметами и ведомостями товарной строительной продукции.

3.3. Проектно-сметная документация на вторую и последующие очереди строительства жилого комплекса должна быть разработана в одну стадию - рабочий проект. Наряду с разработкой проектно-сметных материалов, предусмотренных Инструкцией СН-202-81, на этой стадии необходимо корректировать и уточнить генеральный план застройки.



3.4. В связи с тем, что для выполнения строительно-монтажных работ по первой сдаточной очереди жилого комплекса может возникнуть необходимость проведения внеплощадочных работ на территории других сдаточных очередей (дороги, проезды, инженерные коммуникации), в проекте первой очереди жилого комплекса следует предусмотреть такие работы, а рабочую документацию на них необходимо передать генеральному подрядчику заблаговременно, в согласованные с ним сроки.

3.5. В процессе разработки проектно-сметной документации на жилой комплекс единый заказчик, при участии генерального проектировщика, должен провести дальнейшую конкретизацию и детализацию плановых заданий по жилому комплексу:

- проверить взаимоувязку плановых лимитов капитальных вложений и строительно-монтажных работ как между собой, так и с проектными объемами строительно-монтажных работ и сметным расчетом стоимости жилого комплекса;

- уточнить поэлементную структуру капитальных вложений с указанием источников и направлений финансирования, а также доленое участие в нем министерств и ведомств по всем элементам;

- выделить в годовых планах капитального строительства, ведущегося подрядным способом, для каждого жилого комплекса единые титулы на первую и последующие очереди строительства;

- увязать годовые планы проектно-изыскательских работ с графиком строительно-монтажных работ;

- одновременно с утверждением проектно-сметной документации определить порядок передачи жилого комплекса дольщикам в эксплуатацию.

3.6. Как правило, сметная стоимость жилого комплекса и проектные объемы строительно-монтажных работ не должны превышать плановые лимиты. В случае необходимости корректировки лимитов в сторону увеличения следует согласовать это увеличение в установленном порядке со всеми министерствами и ведомствами, принимающими доленое участие в финансировании.

3.7. При уточнении структуры капитальных вложений по источникам и направлениям финансирования должны быть выделены капиталовложения на основные объекты и работы, обязательные для каждого жилого комплекса: строительство жилых зданий, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, благоустройство и оборудование территории, и дополнительные объекты, которые могут входить в состав жилого комплекса, но могут и не входить: объекты обслуживания в общественных центрах, поликлиники и т.п.

Капитальные вложения и строительно-монтажные работы на основные объекты планируются в соответствии с численностью и

составом населения жилого комплекса. Капитальные вложения и строительно-монтажные работы по дополнительным объектам могут быть связаны с проектируемой численностью населения не только данного жилого комплекса, но и планироваться на несколько жилых комплексов, в соответствии с общегородской или районной схемой размещения учреждений обслуживания.

3.8. К капитальным вложениям на строительство основных объектов жилых комплексов необходимо отнести следующие затраты:

а) По разделу "Жилищное строительство":

- на освоение и инженерную подготовку территории в пределах жилого комплекса;

- на инженерное оборудование территории в пределах жилого комплекса, включая сети и инженерные сооружения;

- на благоустройство и озеленение жилой территории, включая игровые и спортивные площадки и малые архитектурные формы;

- на строительство встроенных, встроенно-пристроенных и отдельно стоящих помещений (помещения эксплуатационных служб, клубные помещения и другие), связанных с обслуживанием населения комплекса и эксплуатацией жилищного фонда (в счет 5% общего лимита государственных капитальных вложений на жилищное строительство).

б) По разделу "Народное образование":

- на строительство детских дошкольных учреждений;

- на благоустройство и озеленение участков детских дошкольных учреждений;

- на строительство общеобразовательных школ;

- на благоустройство и озеленение школьных участков.

в) По разделу "Здравоохранение":

- на строительство раздаточных пунктов молочных кухонь.

3.9. К капитальным вложениям на строительство дополнительных объектов жилых комплексов должны быть отнесены следующие затраты:

а) По разделу "Жилищное строительство":

- на строительство и оборудование помещений, встроенных в первые этажи жилых домов, а также встроенно-пристроенных и отдельно стоящих зданий предприятий розничной торговли и общественного питания, включая универсамы и торговые центры, книжные магазины, магазины "Союзпечати", аптеки, библиотеки, сберкассы (в счет 5% общего лимита государственных капитальных вложений, направленных на жилищное строительство);

- на строительство встроенных и отдельно стоящих зданий предприятий бытового обслуживания населения: приемных пунктов

прачечных, домовых встроенных прачечных, парикмахерских, мастерских по ремонту обуви и одежды, ателье по пошиву одежды и обуви, пунктов проката предметов бытового назначения, а также других предприятий бытового обслуживания (в счет 0,4% лимита капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство);

- на строительство встроенных помещений почтово-телеграфных отделений связи (в размере 0,2%), а также зданий АТС (в счет 0,4% лимита капитальных вложений на жилищное строительство).

б) По разделу "Торговля и общественное питание":

- на строительство универсамов, универмагов и ресторанов, а также специализированных магазинов, если они входят в состав местных общественных центров (в счет целевых капиталовложений).

в) По разделу "Бытовое обслуживание":

- на строительство помещений и зданий для предприятий бытового обслуживания (сверх 0,4% от общего лимита государственных капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство).

г) По разделу "Здравоохранение":

- на строительство поликлиник для взрослых и детей (в размере 2% лимита капитальных вложений, направляемых на жилищное строительство).

3.10. Финансирование министерствами и ведомствами основных капиталовложений осуществляется пропорционально долям выделяемого им фонда в жилом комплексе. Долевое участие в финансировании дополнительных капитальных вложений министерствами и ведомствами должно быть указано в постановлении городского совета народных депутатов об утверждении проектно-сметной документации и оформлено актом согласования.

#### 4. Строительство

4.1. Основой для непрерывного планирования жилых комплексов должен служить сводный пятилетний план капитального строительства, подлежащего осуществлению в городе подрядным способом. Каждый жилой комплекс должен значиться в перечне строящихся объектов как отдельная стройка со своими титульными списками, причем на каждую очередь строительства (градостроительный комплекс) должен выделяться единый титул.

Годовые задания (на планируемый и следующий год), предусмотренные пятилетним планом, должны соответствовать утвержденной сметной стоимости работ, входящих в титулы каждого жилого комплекса.

4.2. Для организации в городах непрерывного процесса строительства жилых комплексов необходимо:

- утвердить генерального подрядчика по строительству жилых комплексов и возложить на него ответственность за строительномонтажные работы, поставку строительных конструкций и деталей, а также за сдачу в эксплуатацию готового объекта;

- обеспечить своевременное участие в строительстве специализированных строительномонтажных организаций, ведущих строительство жилых домов, общественных зданий и осуществляющих благоустройство и оборудование территории жилых комплексов;

- координировать работу предприятий строительной индустрии, специализирующихся на выпуске конструкций и деталей для строительства жилых домов и общественных зданий, а также для благоустройства территорий.

4.3. Функции генерального подрядчика по строительству жилых комплексов могут быть возложены на строительномонтажные тресты, домостроительные комбинаты, отдельные строительномонтажные управления или приравненные к ним организации, выполняющие в данном городе основные объемы работ по строительству жилых домов, объектов культурнобытового назначения и коммунального хозяйства.

4.4. Строительство и сдача в эксплуатацию жилых комплексов как единых объектов обязывает генерального подрядчика комплексно осуществлять строительномонтажные работы и индустриализацию строительства жилых зданий, учреждений и предприятий обслуживания, а также инженерного оборудования и благоустройства территории.

4.5. Работы по нулевому циклу и инженерному оборудованию территории являются первоочередными и должны выполняться в необходимых объемах до начала строительства основных жилых и общественных зданий.

4.6. Поточное строительство жилых комплексов подрядным способом в масштабе города следует организовывать на основе комплексного укрупненного сетевого графика (КУСГ), который разрабатывается на основе пятилетнего плана размещения строительства в соответствии с установленными планами товарной строительной продукции, лимитами капитальных вложений и строительномонтажных работ, а также нормативными сроками проектирования и строительства жилых комплексов.

КУСГ составляется на основе сводных проектов организации строительства по отдельным жилым комплексам и сдаточным очередям.

4.7. В связи с повышением роли финансово-кредитных рыча-

гов в интенсификации производства и повышении качества конечной продукции, укреплении хозрасчета и усилением режима экономии целесообразно увязывать при строительстве жилых комплексов образование прибыли и поощрительных фондов подрядчика и заказчика со сдачей товарной строительной продукции и введением дополнительного премирования за сдачу жилого комплекса в целом.

4.8. Товарную строительную продукцию при строительстве жилых комплексов следует определять с учетом нескольких уровней готовности к потреблению и оказанию услуг.

Полная готовность как высший уровень товарной строительной продукции – жилой комплекс в целом. После сдачи в эксплуатацию комплекса в целом в установленный срок производится полный расчет с генеральным подрядчиком и выплата ему премий в полном объеме.

Промежуточная готовность, или средний уровень товарной строительной продукции, – сдаточная очередь (градостроительный комплекс).

Если строительство укладывается в два года, подрядчик может использовать льготное кредитование на весь срок строительства сдаточной очереди. Готовность к потреблению и оказанию услуг, или товарность сдаточной очереди, является относительной и обеспечивается временными мерами до сдачи жилого комплекса в целом. Расчет за сдаточную очередь производится в пределах сметной стоимости с выплатой премий в объеме до 2,2%.

4.9. Условная готовность, или низший уровень товарной строительной продукции, – отдельное жилое здание. Этот уровень следует рассматривать как возможный, но нежелательный.

Сдача отдельного объекта должна быть оговорена следующими условиями:

- к зданию обеспечен благоустроенный подход и подъезд средств транспорта;
- оно обеспечено всеми предусмотренными проектом видами инженерного оборудования;
- прилегающая к зданию территория выделена и благоустроена;
- обеспечен доступ к учреждениям обслуживания, расположенным на прилегающей территории;
- составлена специальная смета на сдаваемый объект согласованная с подрядчиком. За сдачу отдельного дома подрядчик получает только стоимость здания, определенную специальной сметой. Премии могут быть выплачены после завершения и приемки сдаточной очереди.

## 5. Приемка и ввод в эксплуатацию

5.1. К моменту завершения строительства последней сдаточной очереди и сдачи жилого комплекса в целом единый заказчик подготавливает паспорт жилого комплекса, имеющий в составе откорректированный генеральный план (М 1:2000) и технико-экономические показатели, включающие:

- баланс территории жилого комплекса;
- жилищный фонд - общая площадь, средняя площадь квартиры, распределение жилищного фонда по этажности зданий;
- плотность жилищного фонда брутто и нетто;
- расчетная численность населения жилого комплекса;
- емкость учреждений обслуживания - общая по видам обслуживания и отдельно по каждому зданию и сооружению;
- уровень инженерного оборудования, благоустройства и озеленения (протяженность сетей, площадь проезжей части, площадь озеленения);
- стоимость общая и по основным составляющим: жилые здания, детские дошкольные учреждения, школы, общественные центры культурно-бытового обслуживания (по каждому составляющему дается общая стоимость, а также отдельно стоимость зданий и инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории, на которой размещены эти здания).

Паспорта должны быть направлены в исполкомы городских Советов и госстрои союзных республик для передачи службам эксплуатации, а также для формирования банка данных и последующего их использования в качестве информационного материала.

5.2. Премия за ввод в действие законченных объектов жилищного строительства устанавливается на основании Положения, утвержденного Госкомтрудом СССР, Госстроем СССР и ВЦСПС 11.9.79 г., в размере 2,7% от стоимости. При этом должен быть предусмотрен следующий порядок выплаты премий: за сдачу в срок отдельных очередей (градостроительных комплексов) выплачивать 2,2% от их стоимости, за сдачу в срок жилого комплекса в целом 0,5% от стоимости всего жилого комплекса, включая стоимость тех очередей, которые были сданы с опозданием и по которым не выплачивались премии в размере 2,2%.

5.3. Стройка может быть закрыта только после сдачи в эксплуатацию жилого комплекса в целом и только в случае полного завершения всех предусмотренных проектом работ. Сдача в эксплуатацию последней очереди жилого комплекса не является основанием для закрытия стройки.

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Общие положения .....	3
2. Предпроектный этап .....	4
3. Проектирование .....	7
4. Строительство .....	10
5. Приемка и ввод в эксплуатацию .....	13

Редактор И.З.Балковская  
Технический редактор И.А.Купряшкина

---

Л. 114282 Подписано к печати 17/XI-1983г. Формат 70х90/16  
Офс. 80 гр. Школьный п/ж Усл.п.л. 1 Уч.-изд.л. 1  
Изд.зак. № 53 Тип.зак. № 540 Тираж 1000 экз. Цена 10 коп.

---

Ротапринт ОМПР и ВП ЦНИИЭП жилища  
127434, Москва, Дмитровское шоссе, дом 9, корп. "Б"  
т. 216-41-20