

Бағбандық қоғамдар (серіктестіктер) аумақтарын жоспарлау және құрылыс салу Ережесі

Күшін жойған

Қазақстан Республикасының Құрылысмині алқасының 1995 жылғы 28 ақпандағы N 2-2 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 1995 жылғы 22 мамыр тіркелді. Тіркеу N 64

Ескерту: Қаулының күші жойылды - ҚР Индустрия және сауда министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті төрағасының 2005 жылғы 27 желтоқсандағы N 400 Бұйрығымен.

-----Бұйрықтан үзінді-----

"Заңға тәуелді кесімдерді жетілдіру жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің 2004 жылғы 20 наурыздағы N 77-ө өкіміне сәйкес және Қазақстан Республикасы Құрылысминінің кейбір кесімдерін қолданыстағы заңнамаларға сәйкес келтіру мақсатында БҰЙЫРАМЫН:

1. Қазақстан Республикасының Құрылысмині алқасының мынадай қаулыларының күші жойылды деп танылсын:

4) Қазақстан Республикасының Құрылысмині алқасының 1995 жылғы 28 ақпандағы N 2-2 қаулысымен бекітілген, Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 1995 жылғы 22 мамырда тіркелген, тіркеу N 64, Бағбандық қоғамдар (серіктестіктер) аумақтарын жоспарлау және құрылыс салу ережесі.

2. Осы бұйрық қол қойған күнінен бастап күшіне енеді.

Т ө р а ғ а

Бағбандық қоғамдар (серіктестіктер) аумақтарын жоспарлар және құрылыс салу Ережесі 1. Жалпы ережелер

1.1. Осы ереже Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында бағбандық қоғамдар (серіктестіктер) аумақтарын жоспарлау мен құрылыс салуға арналған нормативтік-құқықтық негізі болып табылады.

1.2. Ереже қолданылып жүрген заң актілері, ережелер, басқа нормативтік талаптар негізінде әзірленеді және бағбандық қоғамдарды ұйымдастыру аумақтарын игеру барысында бірыңғай қала құрылысы саясатын жүргізуге

б а ғ ы т т а л ғ а н .

1 . 3 . Е р е ж е м е н :

- бағбандық қоғамдар аумағын қала құрылысы жобасын әзірлеу, келісу және б е к і т у ;

- бағбандық қоғамдар аумақтары мен бақ учаскелерінде құрылыс салу;

- бағбандық қоғамдар аумақтарын инженерлік жабдықтау тәртібі мен ж а ғ д а й ы а н ы қ т а л а д ы .

1.4. Осы Ереже барлық министрліктер мен ведомстволар, ұйымдар, мекемелер мен басқа заңды тұлғалар, меншік нысанына қарамастан, сондай-ақ Қазақстан Республикасында бағбандық қоғамдар аумақтарын жобалап, құрылыс салуды жүзеге асырушы жеке тұлғалар үшін міндетті.

1.5. Бағбандық қоғамдар бақ учаскелерінің санына қарай 30-дан 100-ге дейін учаске болса - шағын, 101-ден 300-ге дейін - орташа, 300-ден астам бақ учаскесі болса - ірі болып жіктеледі.

1.6. Бағбандық қоғамдар аумақтарында құрылыс салу белгіленген тәртіпте әзірленіп, бекітілген аумақтың бас жоспарына сәйкес жергілікті атқарушы орган қаулысы (өкімі) негізінде жүзеге асырылады.

1.7. Бағбандық қоғамдарды ұйымдастырып, олардың аумақтарында құрылыс салу үшін жер беру, сондай-ақ бағбандық қоғамның әр мүшесіне жерді өмір бойы мирасқорлықпен иелену құқығына мемлекеттік актілерді тапсыру Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес жүзеге асырылады.

1.8. Жергілікті атқарушы органдар қала құрылысы жобасына сәйкес құрылыс сапасын, қала құрылысы нормалары мен ережелерінің сақталуын, жер иелену шекарасы мен аумақтың негізгі мақсатқа пайдаланылуын бақылауды тиісті сәулет және қала құрылысы, жер қатынастары және жерге орналастыру, экология және биоресурстар, өрттен сақтандыруды қадағалау қызметтері, сондай-ақ бағбандық қоғамдар басқармасы арқылы жүзеге асырылады.

1.9. Бағбандық қоғам аумағындағы орманды алқаптың, археологиялық және ландшафтық ескерткіштердің сақталуы үшін бағбандық қоғам басқармасы мен жер учаскелерінің иелері тиісінше жауапты болады.

2. Бағбандық қоғамдар аумағын қала құрылысы жобасын әзірлеу, келісу және бекіту тәртібі

2.1. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспары (жоспарлау және құрылыс с а л у ж о б а с ы)

2.1.1. Бағбандық қоғамы ұйымдастыруға бөлінген жер учаскесін игеру осы аумақтың бекітілген бас жоспары (жоспарлау мен құрылыс салу жобасы) б о й ы н ш а ғ а н а жүргізіле а л а д ы .

2.1.2. Жобалау-жоспарлау және іздестіру жұмыстарын бағбандық қоғам тапсырысы бойынша жобалау, іздестіру ұйымдары, аталған жұмыстарды атқаруға тиісті лицензиялары бар басқа заңды және жеке тұлғалар орындайды.

2.1.3. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын әзірлеу негізіне:

- бағбандық қоғамды орналастыру орынының немесе оны ұйымдастыруға жер учаскесін берудің алдын ала келісілгені туралы жергілікті атқарушы органның қаулысы;

- топографиялық түсіру, инженерлік-геологиялық іздестірулер;

- жергілікті сәулет және қала құрылысы органы бекіткен сәулеттік-жоспарлау тапсырмасы, геологиялық ізденістер;

- бағбандық қоғам аумағын инженерлік қамтамасыз етудің тиісті қызметтер берген техникалық шарттары қажет.

2.1.4. Бас жоспар жобасының құрамына:

- бас жоспар (негізгі сызба);

- тігінен жоспарлау схемасы;

- бөлу сызбасы;

- инженерлік желілер схемасы;

- техникалық-экономикалық есептемелер енеді.

Графикалық материалдар 1:500 - 1:2000 көлемінде орындалады.

Геологиялық қауіпті құбылыстар аумақтарында бағбандық қоғамдарды ұйымдастыру барысында бас жоспар құрамында аумақты инженерлік қорғау схемасының болуы міндетті болып табылады.

2.1.5. Бағбандық қоғамның бас жоспары аудандық және облыстық экология және биоресурстар, құрылыс тұрғын үй және аумақтарда құрылыс салу облыстық комитеттерімен, санитарлық-эпидемиологиялық стансалар, өрттен сақтандыруды қадағалау, майавтоинспекциясы, жер қатынастары және жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы органдарымен келісіледі.

2.1.6. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын (жоспарлау мен құрылыс салу жобасын) бағбандық қоғамның ұсынысы бойынша жергілікті өкілді органдар бекітеді.

2.2. Бақ учаскесінің жоспары

2.2.1. Жергілікті сәулет және қала құрылысы органымен келісілген бақ учаскесінің жоспары онда құрылыс салуға арналған негіздеме болып табылады.

Бақ учаскесінің жоспары бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын және көршілес бақ учаскелерінің жоспарларымен қабыстырыла жасалады.

2.2.2. Участкеде бақ үйін, шаруаның құрылыстарын орналастыруды, жоспардағы және биіктігі бойынша көлемін құрылыс салушы (немесе оның тапсыруы бойынша басқа адам) 42-45 тармақта баяндалған нормативтік талаптарды сақтауды, сондай-ақ іргелес учаскелерге күн сәулесі түсу жағдайын

ескеру арқылы анықтайды.

2.3. Бақ үйінің жобасы

2.3.1. Бақ үйлерін салу санитарлық және өрттен сақтандыру талаптарын сақтау арқылы уақытша және тұрақты құрылыстар түрінде жүргізу асырылады.

2.3.2. Тұрақты бақ үйінің құрылысына арналған жобалау-схемалық құжаттаманы жобалау ұйымдары және басқа заңды тұлғалар, сондай-ақ жұмыстың аталған түрлерін орындауға лицензиялары бар жеке тұлғалар әзірлей алады.

2.3.3. Жергілікті сәулет және қала құрылысы органы өзіне берілген жеке бақ үйінің әзірленген жобасын немесе үлгі жобасын ескере отырып, бөлу осін шынайы ауыстыру арқылы құрылыс жұмыстарын атқару рұқсаттама береді.

2.3.4. Бақ үйінің қолданылып жүрген нормативтік актілерге, сондай-ақ тұрғын үй құрылыстарына қойылатын қала құрылысы талаптарына сәйкес қажетті санитариялық-гигиеналық және сындарлы талаптардың сақталу жағдайында жеке тұрғын үй ретінде ресімдеуі мүмкін.

2.3.5. Бақ үйін жеке тұрғын үй ретінде ресімделу белгіленген тәртіпте жүзеге асырылады.

2.3.6. Салынған үйдің техникалық төлқұжаты бақ үйінің иесіне құрылыс аяқталып, ол пайдалануға қабылданғаннан кейін беріледі.

3 . Бағбандық қоғамдар (серіктестіктер) аумақтарында құрылыс салу

3.1. Бағбандық қоғам аумағы шекарасы бойынша қоршаулардың орнатылуы немесе бұталы екпе ағаштармен қоршалуы көзделуге тиіс.

3.2. Бағбандық қоғам аумағында ені кемінде 5,5 метрлік екпе жолды қарастыру керек. Учаскелер санының 50-ден асуы барысында, сондай-ақ бағбандық қоғам аумағының бір қапталының ұзындығы 300 метрден асуы барысында көлемінде екі екпе жолды қарастырған жөн.

3.3. Бағбандық қоғам аумағымен өту, сондай-ақ қоғам аумағын жалпы пайдаланымдағы жолмен байланыстыратын кірме жол қатқыл табанды болуға тиіс.

Бақ учаскелерінің ормандары арасындағы көлденең жолдар 300 метрден аспайтын қашықтықта белгіленеді. "Қызыл" сызықтарда өтпе жолдарының ені кемінде 10 метр болып қабылданады.

Тұйық жолдар 12X12 метр көлеміндегі айналма алаңшаларымен аяқталуға тиіс.

Әрбір бағбандық учаскелер ені кемінде 3 метр болатын кірме жолдармен қамтамасыз етілуі керек.

3.4. Бағбандық қоғамдар аумақтарында жалпы пайдаланымдағы аумақтарды бөлу қажет, олардың шегінде үйлер мен ғимараттар орналаса алады, олардың ұсынылатын тізбесі 1-кестеде көрсетілген.

1 К е с т е

I бақ учаскесінің өлшем бірлігі - шаршы метр

Түрлі бағбандық қоғамдардағы құрылыстар алып жатқан ең ш а ғ ы н а у м а қ				
	1	2	3	4
1.	Өрт сөндіру арналған құрылыс	құралдарын	сақтауға	
		0,5	0,4	0,25
2.	Қоқыс жинауға арналған алаңша	0,1	0,1	0,1
3.	Газ баллондарын қойма (газ баллондарын пунктi)	сақтауға	арналған алмастыру	
		-	0,25	0,2
4.	Құрылыс және дарының қоймасы	және жөндеу	метериал.-	
		-	0,7	0,6
5.	Тыңайтқыштар мен химикаттар қоймасы	-	0,05	0,05
6.	Бағбандық қоғам басқармасының үйі	-	0,75	0,75
7.	Аралас тауарлар дүкені	-	-	1,0
8.	Көкөніс қоймасы бар, ауыл шаруашылық қабылдау пунктi	мен жеміс өнімдерін	қоймасы	
		-	-	1,7
9.	Автокөлік тұрағы	1-учаске	- 0,2 машина орны	
		1 машина орнының алаңы - 25 м/кв		

Е с к е р т у :

а) Бағбандық қоғамның жалпы жиналысының шешімі бойынша жобалауға тапсырмамен анықталған құрылыстардың аталған тізбесін өзгертуге жол беріледі

ә) Өрт сөндіру құралдарын сақтауға арналған құрылыстар түрі, көлемі, саны, сондай-ақ техникалық өрт сөндіру құралдарының түрі мен саны өрттен сақтандыруды қадағалау органдарымен келісім бойынша анықталады.

3.5. Жалпы пайдаланым аймағындағы үй мен ғимарат бақ учаскелері шекарасынан кемінде 4 метр қашықтықта орналасуға тиіс.

3.6. Қоқыс жинағышты орналастыруға арналған алаңшаға арнаулы көліктің оңтайлы өтпе жолы көзделуге тиіс. Алаңша су өтпейтіндей төсеммен қапталып, жасыл екпелермен қоршалуға тиіс.

4. Бақ учаскелерінде құрылыс салу

4.1. Жалпы алаңның көлемі, бақ үйі мен шаруашылық құрылыстарының көлемді-жоспарлау шешімі бекітілген бас жоспармен қабылданған, үйлер мен ғимараттар арасындағы санитариялық және өрттен сақтандырудың ықтималды арақашықтығы, сондай-ақ осы ереженің 4.4. тармағы талаптарын ескеру арқылы аумақты аймаққа бөлу шарттарымен шектеледі.

4.2. Бақ үйі өтпе жолдың "қызыл" сызығынан кемінде 3 метр қашықтықта орналастырылады.

4.3. Бақ учаскесінің қасбетінде шаруашылық пен тұрмыстық құрылыстарды орналастыруға, әлбетте, жол жіберілмейді.

4.4. Жоспарда бақ үйін салу алаңы бақ учаскесі алаңының 25 процентінен аспауға тиіс.

4.5. Бақ учаскесінде құрылыстар арасындағы ең аз арақашықтық:
бақ үйінен мал, құс және үй қоянын ұстауға арналған қораға дейін - 12 метр;
бақ үйінен шірінді шұқырына немесе жәшігіне дейін 18 метр;
бақ үйінен аулалық әжетханаға дейін - 12 метр;
көршілес учаске шекарасынан бақ үйіне дейін - 3 метр, мал, құс және үй қоянын ұстауға арналған қораға 4 метр, басқа құрылыстарға дейін 1 метр болуға тиіс.

4.6. Бақ учаскелері мен шаруашылық құрылыстарының салмақ түсетін және қоршау конструкциялары мен іргетастары орнықтылық сипаттамасы жағынан қолданылып жүрген құрылыс нормаларына және ережелеріне сәйкес жобаланады.

Е с к е р т у :

Мал, құс, терісі бағалы аң, үй қоянын және басқа жануарларды ұстауды жергілікті атқарушы органдар аймақтың және бағбандық қоғам аумағының экологиялық және санитариялық жағынан қарай тәптіштейді.

4.7. Бір қатарда екі немесе екі қатарда төрт құрылыстан орналасқан көршілес құрылыстар арасының қашықтығы отқа беріктігі IV және V дәрежелі үйлер мен ғимараттар үшін 15 метр және отқа беріктігі I, II, III дәрежелі үйлер мен ғимараттар үшін 10 метр болуы тәптіштеледі.

5. Инженерлік жабдықтау

5.1. Сумен жабдықтау және канализация

5.1.1. Бағбандық қоғам аумағы суландыру жүйесімен - суару құбырымен немесе арық желісімен жабдықталуға тиіс.

Сумен жабдықтау көзі ретінде бұрыннан бар су алу жүйелерін пайдаланған жөн. Олардың болмауы немесе пайдаланудың мүмкін болмауы барысында ластанудан қорғалған жер асты суы пайдаланылады. Сумен жабдықтау қайнарлары "Ауыз су" 2874-82 Мемстандартқа және 2761-84 Мемстандартқа сай болуға тиіс.

Су алу құрылысына жер учаскесін бөлу бағбандық қоғамға аумақты бөлумен бір мезгілде жүргізіледі.

5.1.2. Суландыру қайнары ретінде шегенді құдықтарды пайдалану барысында орталықтандырылмаған сумен жабдықтау үшін пайдаланылатын құдықтар мен бұлақтарды орналастыру және күтіп ұстау жөніндегі санитариялық ережелерді басшылыққа алу керек.

Шаруашылықтық-ауыз су мақсаттары үшін суару құбырының суын пайдалану мүмкіндігі, суды пайдалану жағдайы мен санитариялық қорғалатын аймақты ұйымдастыру жергілікті санитариялық-эпидемиологиялық қызмет органдарымен келісу арқылы анықталады.

5.1.3. Бағбандық қоғамның әр мүшесі жұмсайтын су мүшесі үшін әр учаскеде су есептегішті орнатуға болады.

5.1.4. Су құбырын тарту барысында суды, әлбетте, бақ учаскесі аумағында орналасқан суару шүмегіне ғана және себелегіш қондырғыға ғана бұру көзделеді. Ауыз су құбырын бақ үйіне тартуға жол беріледі. Мұның барысында қысқы уақытта жүйенің суын ағызып жіберу керек.

5.1.5. Суару құбырының ойыс учаскелерінде қысқы кезде труба құбырының суын ағызып жіберуге арналған шүмек қарастырылуы тиіс.

5.1.6. Бағбандық қоғам аумағындағы суару құбыры желісіндегі еркін қысым көлемінде 0,1 МПа (мега Паскаль) болуға тиіс.

5.1.7. Ерекше жағдайларда Мемсанитариялық қадағалау органдарымен келісім бойынша шаруашылықтық-ауыз сумен жабдықтау мақсаттары үшін тасылып жеткізілетін суды пайдалануға жол беріледі. Сонымен бірге су 2874-8 Мемстандартта "Ауыз су" талаптарына сәйкес келуге тиіс.

Тасып әкелінетін суды сақтау шарты санитариялық-гигиеналық талаптар мен азаматтық қорғаныс талаптарын қанағаттандыруға тиіс.

5.1.8. Сыртқы өртті сөндіру үшін кемінде сыйымдылығы 25 текше метрлік су қоймасын немесе өрт сөндіру машиналары оңтайлы бара алатын жер бетіндегі су көздерін пайдалануға болады.

Өрт сөндіру мақсаттары үшін табиғи қайнарлардың болмауы барысында "Сумен жабдықтау. Сыртқы желілер және құрылыстар" туралы 2-0,4. 02-84

құрылыс нормалары мен ережелерінің талаптарына сәйкес резервуарлар немесе құрылыстарды салу көзделеді.

5.1.9. Ішкі су құбырымен жабдықталған бақ үйлері мен басқа құрылыстар үшін жауын суын жабдықталған жергілікті тұндырма орынына бұру құрастырылады.

5.2. Электрмен жабдықтау

5.2.1. Бағбандық қоғамдар аумақтарында электрмен жабдықтау аспалы желілермен де, кабельді желілермен де жүзеге асыра алады.

5.2.2. Батырмалы электр трансформаторлары оқшауланған учаскеде орнатылып, оған еркін кіруге жол берілмейтіндей етіп, қоршалуға тиіс.

5.2.3. Бақ үйі жайында тұтынылатын электр энергиясы есебі үшін есептегішті орнатуды қарастыру керек.

5.2.4. Бағбандық қоғамдар аумағының өтпе жолдарында сыртқы жарықты орналастырған тиімді, оларды қосып-ажырату, әлбетте, бағбандық қоғам басқармасы үйінен жүзеге асырылуға тиіс.

Электр қондырғылары мен электр желілері "Электр қондырғыларын орналастыру ережесі" талаптарына сай келуі тиіс. (ССРО Энергомині, 1985 ж.)

5.3. Газбен жабдықтау

5.3.1. Бағбандық қоғам аумағы мен бақ учаскелерінде табиғи газды пайдалану жергілікті өрттен сақтандыруды қадағалау және Мемтехқадағалау органдарының рұқсаттамасымен ғана жүзеге асырылады.

5.3.2. Газ баллондарын сақтау қоймаларына қоса оларды алмастыру пункттерін жобалау газ шаруашылығындағы қауіпсіздік ережелеріне сәйкес жүзеге асырылуға тиіс. (Мематом бақылау өндірісі, 1991 ж.)

5.4. Жылу жүйелері

5.4.1. Бақ үйлерінде, әлбетте, қатты отын жағылатын пештерді пайдалануға жол беріледі.

Отын бақ үйінен кемінде 6 метр қашықтықтағы оқшау жайда сақталуға тиіс.