

**Бағбандық қоғамдар (серiктестiктер) аумақтарын жоспарлау және құрылыс салу Ережесi**

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасының Құрылысминi 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.

      Төраға

-----------------------------

 **Бағбандық қоғамдар (серiктестiктер) аумақтарын**
**жоспарлар және құрылыс салу**
**Ережесi  1. Жалпы ережелер**

      1.1. Осы ереже Қазақстан Республикасының бүкiл аумағында бағбандық қоғамдар (серiктестiктер) аумақтарын жоспарлау мен құрылыс салуға арналған нормативтiк-құқықтық негiзi болып табылады.

      1.2. Ереже қолданылып жүрген заң актiлерi, ережелер, басқа нормативтiк талаптар негiзiнде әзiрленедi және бағбандық қоғамдарды ұйымдастыру аумақтарын игеру барысында бiрыңғай қала құрылысы саясатын жүргiзуге бағытталған.

      1.3. Ережемен:

      - бағбандық қоғамдар аумағын қала құрылысы жобасын әзiрлеу, келiсу және бекiту;

      - бағбандық қоғамдар аумақтары мен бақ учаскелерiнде құрылыс салу;

      - бағбандық қоғамдар аумақтарын инженерлiк жабдықтау тәртiбi мен жағдайы анықталады.

      1.4. Осы Ереже барлық министрлiктер мен ведомстволар, ұйымдар, мекемелер мен басқа заңды тұлғалар, меншiк нысанына қарамастан, сондай-ақ Қазақстан Республикасында бағбандық қоғамдар аумақтарын жобалап, құрылыс салуды жүзеге асырушы жеке тұлғалар үшiн мiндеттi.

      1.5. Бағбандық қоғамдар бақ учаскелерiнiң санына қарай 30-дан 100-ге дейiн учаске болса - шағын, 101-ден 300-ге дейiн - орташа, 300-ден астам бақ учаскесi болса - iрi болып жiктеледi.

      1.6. Бағбандық қоғамдар аумақтарында құрылыс салу белгiленген тәртiпте әзiрленiп, бекiтiлген аумақтың бас жоспарына сәйкес жергiлiктi атқарушы орган қаулысы (өкiмi) негiзiнде жүзеге асырылады.

      1.7. Бағбандық қоғамдарды ұйымдастырып, олардың аумақтарында құрылыс салу үшiн жер беру, сондай-ақ бағбандық қоғамның әр мүшесiне жердi өмiр бойы мирасқорлықпен иелену құқығына мемлекеттiк актiлердi тапсыру Қазақстан Республикасының Жер кодексiне сәйкес жүзеге асырылады.

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

      1.9. Бағбандық қоғам аумағындағы орманды алқаптың, археологиялық және ландшафтық ескерткiштердiң сақталуы үшiн бағбандық қоғам басқармасы мен жер учаскелерiнiң иелерi тиiсiнше жауапты болады.

 **2. Бағбандық қоғамдар аумағын қала құрылысы**
**жобасын әзiрлеу, келiсу және бекiту тәртiбi**

        2.1. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспары (жоспарлау және құрылыс салу жобасы)

      2.1.1. Бағбандық қоғамы ұйымдастыруға бөлiнген жер учаскесiн игеру осы аумақтың бекiтiлген бас жоспары (жоспарлау мен құрылыс салу жобасы) бойынша ғана жүргiзiле алады.

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

      2.1.3. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын әзiрлеу негiзiне:

      - бағбандық қоғамды орналастыру орынының немесе оны ұйымдастыруға жер учаскесiн берудiң алдын ала келiсiлгенi туралы жергiлiктi атқарушы органның қаулысы;

      - топографиялық түсiру, инженерлiк-геологиялық iздестiрулер;

      - жергiлiктi сәулет және қала құрылысы органы бекiткен сәулеттiк-жоспарлау тапсырмасы, геологиялық iзденiстер;

      - бағбандық қоғам аумағын инженерлiк қамтамасыз етудiң тиiстi  қызметтер берген техникалық шарттары қажет.

      2.1.4. Бас жоспар жобасының құрамына:

      - бас жоспар (негiзгi сызба);

      - тiгiнен жоспарлау схемасы;

      - бөлу сызбасы;

      - инженерлiк желiлер схемасы;

      - техникалық-экономикалық есептемелер енедi.

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

      Геологиялық қауiптi құбылыстар аумақтарында бағбандық қоғамдарды ұйымдастыру барысында бас жоспар құрамында аумақты инженерлiк қорғау схемасының болуы мiндеттi болып табылады.

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

      2.1.6. Бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын (жоспарлау мен құрылыс салу жобасын) бағбандық қоғамның ұсынысы бойынша жергiлiктi өкiлдi органдар бекiтедi.

      2.2. Бақ учаскесiнiң жоспары

      2.2.1. Жергiлiктi сәулет және қала құрылысы органымен келiсiлген бақ учаскесiнiң жоспары онда құрылыс салуға арналған негiздеме болып табылады.

      Бақ учаскесiнiң жоспары бағбандық қоғам аумағының бас жоспарын және көршiлес бақ учаскелерiнiң жоспарларымен қабыстырыла жасалады.

      2.2.2. Учаскеде бақ үйiн, шаруаның құрылыстарын орналастыруды, жоспардағы және биiктiгi бойынша көлемiн құрылыс салушы (немесе оның тапсыруы бойынша басқа адам) 42-45 тармақта баяндалған нормативтiк талаптарды сақтауды, сондай-ақ iргелес учаскелерге күн сәулесi түсу жағдайын ескеру арқылы анықтайды.

      2.3. Бақ үйiнiң жобасы

      2.3.1. Бақ үйлерiн салу санитарлық және өрттен сақтандыру талаптарын сақтау арқылы уақытша және тұрақты құрылыстар түрiнде жүргiзу асырылады.

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

      2.3.3. Жергiлiктi сәулет және қала құрылысы органы өзiне берiлген жеке бақ үйiнiң әзiрленген жобасын немесе үлгi жобасын ескере отырып, бөлу осiн шынайы ауыстыру арқылы құрылыс жұмыстарын атқару рұқсаттама бередi.

      2.3.4. Бақ үйiнiң қолданылып жүрген нормативтiк актiлерге, сондай-ақ тұрғын үй құрылыстарына қойылатын қала құрылысы талаптарына сәйкес қажеттi санитариялық-гигиеналық және сындарлы талаптардың сақталу жағдайында жеке тұрғын үй ретiнде ресiмдеуi мүмкiн.

      2.3.5. Бақ үйiн жеке тұрғын үй ретiнде ресiмделу белгiленген тәртiпте жүзеге асырылады.

      2.3.6. Салынған үйдiң техникалық төлқұжаты бақ үйiнiң иесiне құрылыс аяқталып, ол пайдалануға қабылданғаннан кейiн берiледi.

 **3 . Бағбандық қоғамдар (серiктестiктер) аумақтарында**
**құрылыс салу**

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

      3.2. Бағбандық қоғам аумағында енi кемiнде 5,5 метрлiк екпе жолды қарастыру керек. Учаскелер санының 50-ден асуы барысында, сондай-ақ бағбандық қоғам аумағының бiр қапталының ұзындығы 300 метрден асуы барысында көлемiнде екi екпе жолды қарастырған жөн.

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

      Бақ учаскелерiнiң ормандары арасындағы көлденең жолдар 300 метрден аспайтын қашықтықта белгiленедi. "Қызыл" сызықтарда өтпе жолдарының енi кемiнде 10 метр болып қабылданады.

      Тұйық жолдар 12Х12 метр көлемiндегi айналма алаңшаларымен аяқталуға тиiс.

      Әрбiр бағбандық учаскелер енi кемiнде 3 метр болатын кiрме жолдармен қамтамасыз етiлуi керек.

      3.4. Бағбандық қоғамдар аумақтарында жалпы пайдаланымдағы аумақтарды бөлу қажет, олардың шегiнде үйлер мен ғимараттар орналаса алады, олардың ұсынылатын тiзбесi 1-кестеде көрсетiлген.

                                                            1 Кесте

**I бақ учаскесiнiң өлшем бiрлiгi - шаршы метр**

  -------------------------------------------------------------------

                                     Түрлi бағбандық қоғамдардағы

                                     құрылыстар алып жатқан ең

                                     шағын аумақ

--------------------------------------------------------------------

                  1                    2           3         4

--------------------------------------------------------------------

1. Өрт сөндiру құралдарын сақтауға

   арналған құрылыс                    0,5       0,4        0,25

2. Қоқыс жинауға арналған алаңша       0,1       0,1        0,1

3. Газ баллондарын сақтауға арналған

   қойма (газ баллондарын алмастыру

   пунктi)                              -        0,25       0,2

4. Құрылыс және жөндеу метериал.-

   дарының қоймасы                      -        0,7        0,6

5. Тыңайтқыштар мен химикаттар қоймасы  -        0,05       0,05

6. Бағбандық қоғам басқармасының үйi    -        0,75       0,75

7. Аралас тауарлар дүкенi               -         -         1,0

8. Көкөнiс қоймасы мен жемiс қоймасы

   бар, ауыл шаруашылық өнiмдерiн

   қабылдау пунктi                      -         -         1,7

9. Автокөлiк тұрағы                1-учаске - 0,2 машина орны

                                   1 машина орнының алаңы - 25 м/кв

      Ескерту:

      а) Бағбандық қоғамның жалпы жиналысының шешiмi бойынша жобалауға тапсырмамен анықталған құрылыстардың аталған тiзбесiн өзгертуге жол берiледi.

      ә) Өрт сөндiру құралдарын сақтауға арналған құрылыстар түрi, көлемi, саны, сондай-ақ техникалық өрт сөндiру құралдарының түрi мен саны өрттен сақтандыруды қадағалау органдарымен келiсiм бойынша анықталады.

      3.5. Жалпы пайдаланым аймағындағы үй мен ғимарат бақ учаскелерi шекарасынан кемiнде 4 метр қашықтықта орналасуға тиiс.

      3.6. Қоқыс жинағышты орналастыруға арналған алаңшаға арнаулы көлiктiң оңтайлы өтпе жолы көзделуге тиiс. Алаңша су өтпейтiндей төсеммен қапталып, жасыл екпелермен қоршалуға тиiс.

 **4. Бақ учаскелерiнде құрылыс салу**

        4.1. Жалпы алаңның көлемi, бақ үйi мен шаруашылық құрылыстарының көлемдi-жоспарлау шешiмi бекiтiлген бас жоспармен қабылданған, үйлер мен ғимараттар арасындағы санитариялық және өрттен сақтандырудың ықтималды арақашықтығы, сондай-ақ осы ереженiң 4.4. тармағы талаптарын ескеру арқылы аумақты аймаққа бөлу шарттарымен шектеледi.

      4.2. Бақ үйi өтпе жолдың "қызыл" сызығынан кемiнде 3 метр қашықтықта орналастырылады.

      4.3. Бақ учаскесiнiң қасбетiнде шаруашылық пен тұрмыстық құрылыстарды орналастыруға, әлбетте, жол жiберiлмейдi.

      4.4. Жоспарда бақ үйiн салу алаңы бақ учаскесi алаңының 25 процентiнен аспауға тиiс.

      4.5. Бақ учаскесiнде құрылыстар арасындағы ең аз арақашықтық:

      бақ үйiнен мал, құс және үй қоянын ұстауға арналған қораға дейiн - 12 метр:

      бақ үйiнен шiрiндi шұқырына немесе жәшiгiне дейiн 18 метр;

      бақ үйiнен аулалық әжетханаға дейiн - 12 метр;

      көршiлес учаске шекарасынан бақ үйiне дейiн - 3 метр, мал, құс және үй қоянын ұстауға арналған қораға 4 метр, басқа құрылыстарға дейiн 1 метр болуға тиiс.

      4.6. Бақ учаскелерi мен шаруашылық құрылыстарының салмақ түсетiн және қоршау конструкциялары мен iргетастары орнықтылық сипаттамасы жағынан қолданылып жүрген құрылыс нормаларына және ережелерiне сәйкес жобаланады.

      Ескерту:

      Мал, құс, терiсi бағалы аң, үй қоянын және басқа жануарларды ұстауды жергiлiктi атқарушы органдар аймақтың және бағбандық қоғам аумағының экологиялық және санитариялық жағынан қарай тәптiштейдi.

      4.7. Бiр қатарда екi немесе екi қатарда төрт құрылыстан орналасқан көршiлес құрылыстар арасының қашықтығы отқа берiктiгi IV және V дәрежелi үйлер мен ғимараттар үшiн 15 метр және отқа берiктiгi I, II, III дәрежелi үйлер мен ғимараттар үшiн 10 метр болуы тәптiштеледi.

 **5. Инженерлiк жабдықтау**

        5.1. Сумен жабдықтау және канализация

      5.1.1. Бағбандық қоғам аумағы суландыру жүйесiмен - суару құбырымен немесе арық желiсiмен жабдықталуға тиiс.

      Сумен жабдықтау көзi ретiнде бұрыннан бар су алу жүйелерiн пайдаланған жөн. Олардың болмауы немесе пайдаланудың мүмкiн болмауы барысында ластанудан қорғалған жер асты суы пайдаланылады. Сумен жабдықтау қайнарлары "Ауыз су" 2874-82 Мемстандартқа және 2761-84 Мемстандартқа сай болуға тиiс.

      Су алу құрылысына жер учаскесiн бөлу бағбандық қоғамға аумақты бөлумен бiр мезгiлде жүргiзiледi.

      5.1.2. Суландыру қайнары ретiнде шегендi құдықтарды пайдалану барысында орталықтандырылмаған сумен жабдықтау үшiн пайдаланылатын құдықтар мен бұлақтарды орналастыру және күтiп ұстау жөнiндегi санитариялық ережелердi басшылыққа алу керек.

      Шаруашылықтық-ауыз су мақсаттары үшiн суару құбырының суын пайдалану мүмкiндiгi, суды пайдалану жағдайы мен санитариялық қорғалатын аймақты ұйымдастыру жергiлiктi санитариялық-эпидемиологиялық қызмет органдарымен келiсу арқылы анықталады.

      5.1.3. Бағбандық қоғамның әр мүшесi жұмсайтын су мүшесi үшiн әр учаскеде су есептегiштi орнатуға болады.

      5.1.4. Су құбырын тарту барысында суды, әлбетте, бақ учаскесi аумағында орналасқан суару шүмегiне ғана және себелегiш қондырғыға ғана бұру көзделедi. Ауыз су құбырын бақ үйiне тартуға жол берiледi. Мұның барысында қысқы уақытта жүйенiң суын ағызып жiберу керек.

      5.1.5. Суару құбырының ойыс учаскелерiнде қысқы кезде труба құбырының суын ағызып жiберуге арналған шүмек қарастырылуы тиiс.

      5.1.6. Бағбандық қоғам аумағындағы суару құбыры желiсiндегi еркiн қысым көлемiнде 0,1 МП (мега Паскаль) болуға тиiс.

      5.1.7. Ерекше жағдайларда Мемсанитариялық қадағалау органдарымен келiсiм бойынша шаруашылықтық-ауыз сумен жабдықтау мақсаттары үшiн тасылып жеткiзiлетiн суды пайдалануға жол берiледi. Сонымен бiрге су 2874-8 Мемстандартта "Ауыз су" талаптарына сәйкес келуге тиiс.

      Тасып әкелiнетiн суды сақтау шарты санитариялық-гигиеналық талаптар мен азаматтық қорғаныс талаптарын қанағаттандыруға тиiс.

      5.1.8. Сыртқы өрттi сөндiру үшiн кемiнде сыйымдылығы 25 текше метрлiк су қоймасын немесе өрт сөндiру машиналары оңтайлы бара алатын жер бетiндегi су көздерiн пайдалануға болады.

      Өрт сөндiру мақсаттары үшiн табиғи қайнарлардың болмауы барысында "Сумен жабдықтау. Сыртқы желiлер және құрылыстар" туралы 2-0,4. 02-84 құрылыс нормалары мен ережелерiнiң талаптарына сәйкес резервуарлар немесе құрылыстарды салу көзделедi.

      5.1.9. Iшкi су құбырымен жабдықталған бақ үйлерi мен басқа құрылыстар үшiн жауын суын жабдықталған жергiлiктi тұндырма орынына бұру құрастырылады.

      5.2. Электрмен жабдықтау

      5.2.1. Бағбандық қоғамдар аумақтарында электрмен жабдықтау аспалы желiлермен де, кабельдi желiлермен де жүзеге асыра алады.

      5.2.2. Батырмалы электр трансформаторлары оқшауланған учаскеде орнатылып, оған еркiн кiруге жол берiлмейтiндей етiп, қоршалуға тиiс.

      5.2.3. Бақ үйi жайында тұтынылатын электр энергиясы есебi үшiн есептегiштi орнатуды қарастыру керек.

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

      Электр қондырғылары мен электр желiлерi "Электр қондырғыларын орналастыру ережесi" талаптарына сай келуi тиiс. (ССРО Энергоминi, 1985 ж.)

      5.3. Газбен жабдықтау

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

      5.3.2. Газ баллондарын сақтау қоймаларына қоса оларды алмастыру пункттерiн жобалау газ шаруашылығындағы қауiпсiздiк ережелерiне сәйкес жүзеге асырылуға тиiс. (Мематом бақылау өндiрiсi, 1991 ж).

      5.4. Жылу жүйелерi

      5.4.1. Бақ үйлерiнде, әлбетте, қатты отын жағылатын пештердi пайдалануға жол берiледi.

      Отын бақ үйiнен кемiнде 6 метр қашықтықтағы оқшау жайда сақталуға тиiс.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК