



П Р А В И Л А планировки и застройки территорий садоводческих обществ (товариществ)

Утративший силу

Утверждены постановлением коллегии Министерства строительства, жилья и застройки территорий Республики Казахстан от 28 февраля 1995 г. N 2-2 Зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан 22.05.1995 г. за № 64. Утратило силу - приказом Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан от 27 декабря 2005 года N 400

И з в л е ч е н и е

из приказа Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан от 27 декабря 2005 года N 400

В соответствии с распоряжением Премьер-Министра Республики Казахстан от 20 марта 2004 года N 77-р "О мерах по совершенствованию подзаконных актов" и в целях приведения некоторых актов Минстроя Республики Казахстан в соответствие с действующим законодательством ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Признать утратившими силу следующие постановления коллегии Минстроя Республики Казахстан:...

4) Правила планировки и застройки территорий садоводческих обществ (товариществ), утвержденные постановлением коллегии Минстроя Республики Казахстан от 28 февраля 1995 года N 2-2, зарегистрированные в Министерстве юстиции Республики Казахстан 22 мая 1995 года за N 64.

2. Настоящий приказ вступает в силу с момента подписания.

Председатель

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила являются нормативно-правовой основой для планировки и застройки территорий садоводческих обществ (товариществ) на всей территории Республики Казахстан.

1.2. Правила разработаны на основании действующих законодательных актов, положений, других нормативных требований и направлены на проведение единой градостроительной политики при освоении территорий под организацию садоводческих обществ.

1.3. Правилами определяются порядок и условия:

- разработки, согласования и утверждения градостроительного проекта территории садоводческого общества;
- застройки территорий садоводческих обществ и садовых участков;
- инженерного оборудования территорий садоводческих обществ.

1.4. Настоящие Правила обязательны для всех министерств и ведомств, организаций, учреждений и других юридических лиц, независимо от форм собственности, а также для физических лиц, осуществляющих проектирование и застройку садоводческих обществ на территории Республики Казахстан.

1.5. Садоводческие общества в зависимости от количества садовых участков подразделяются на:

- малые - от 30 до 100;
- средние - от 101 до 300;
- крупные - более 300 садовых участков.

1.6. Застройка территорий садоводческих обществ осуществляется на основании постановления (распоряжения) местного исполнительного органа в соответствии с генпланом территории, разработанным и утвержденным в установленном порядке.

1.7. Предоставление земель для организации и застройки территорий садоводческих обществ, а также выдача каждому члену садоводческого общества Государственного акта на право пожизненного наследуемого владения землей осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом Республики Казахстан.

1.8. Контроль за качеством строительства, соблюдением градостроительных норм и правил, границ землевладений и функционального использования территорий в соответствии с градостроительным проектом осуществляют местные исполнительные органы через соответствующие службы архитектуры и градостроительства, земельных отношений и землеустройства, экологии, пожарного надзора, а также правления садоводческих обществ.

1.9 Ответственность за сохранность имеющихся на территории садоводческого общества лесных массивов, археологических и ландшафтных памятников, водотоков и водоемов несут соответствующие правления садоводческих обществ и владельцы земельных участков.

2. Порядок разработки, согласования и утверждения градостроительного проекта территории садоводческого общества

2.1. Генеральный план (проект планировки и застройки) территории садоводческого общества

2.1.1. Освоение земельного участка, отведенного под организацию садоводческого общества, производится по утвержденному генеральному плану (проекту планировки и застройки) на эту территорию.

2.1.2. Проектно-планировочные и изыскательские работы выполняются по заказу садоводческого общества проектными, изыскательскими организациями, другими юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на проведение указанных работ.

2.1.3. Основанием для разработки генерального плана территории садоводческого общества является:

- постановление местного исполнительного органа о предварительном согласовании места размещения или предоставления земельного участка под организацию садоводческого общества;
- архитектурно-планировочное задание, утвержденное местным органом архитектуры и градостроительства;
- технические условия на инженерное обеспечение территории садоводческого общества, выданные соответствующими службами, наличие топографической съемки и инженерно-геологических изысканий.

2.1.4. В состав проекта генерального плана входят:

- генплан (основной чертеж);
- схема вертикальной планировки;
- разбивочный чертеж;
- схема инженерных сетей;
- технико-экономические расчеты.

Графические материалы выполняются в масштабе 1:500 - 1:2000.

Допускается совмещение отдельных схем генплана.

При организации садоводческих обществ на территориях с опасными геологическими процессами, обязательным является выполнение в составе генплана схемы инженерной защиты территорий.

2.1.5. Генеральный план садоводческого общества согласовывается с местными органами экологии и биоресурсов, санитарно-эпидемиологической службы, пожарного надзора, госавтоинспекции, земельных отношений и землеустройства, архитектуры и градостроительства и областными комитетами строительства, жилья и застройки территорий.

2.1.6. Генеральный план (проект планировки и застройки) территории

садоводческого общества утверждается местными представительными органами, по представлению соответствующего садоводческого общества.

2.2. План садового участка

2.2.1. План садового участка, согласованный с местным органом архитектуры и градостроительства, является основанием для его застройки.

План садового участка выполняется в увязке с генпланом территории садоводческого общества и планами соседних садовых участков.

2.2.2. Размещение на плане участка садового дома, хозяйственно-бытовых построек, их размеры в плане и по высоте определяются застройщиком (или по его заказу другим лицом) с учетом соблюдения нормативных требований, изложенных в пунктах 4,2-4,5, а также с учетом обеспечения необходимых условий инсоляции смежных участков.

2.3. Проект садового дома

2.3.1. Строительство садового дома может осуществляться в виде временного и постоянного строения с соблюдением санитарных и противопожарных требований.

2.3.2. Строительство постоянного садового дома осуществляется на основании проектной документации, разработанной проектными организациями, другими юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на выполнение указанных видов работ.

2.3.3. Местный орган архитектуры и градостроительства с учетом представленного индивидуально разработанного или типового проекта садового дома, выдает разрешение на производство строительных работ с выносом разбивочных осей в натуру.

2.3.4. Садовый дом может быть оформлен как индивидуальный жилой дом при условии соблюдения необходимых санитарно-гигиенических и конструктивных требований в соответствии с действующими нормативными актами.

2.3.5. Оформление садового дома как индивидуального жилого дома осуществляется в установленном порядке.

2.3.6. Технический паспорт на домостроение выдается владельцу садового дома после завершения строительства и сдаче его в эксплуатацию.

3. Ведение строительства на территории садоводческого общества (товарищества).

3.1. Предусматривается проведение ограждения или посадки кустарных деревьев в этих целях на территории садоводческого общества.

3.2. Проезжую часть при въезде на территорию садоводческого общества следует предусматривать шириной не менее 5,5 метров. При количестве участков более 50, а также при протяженности одной из сторон территории садоводческого общества более 300 метров, следует предусматривать не менее **д в у х** **в ъ е з д о в** .

3.3. Проезды на территорию садоводческого общества, а также подъездная дорога, соединяющая территорию общества с дорогами общего пользования, должны **иметь** **твердое** **покрытие** .

Ширина проездов по территории садоводческого общества в "красных" линиях принимается не менее 10 метров. Проезды между кварталами садовых участков устанавливаются на расстоянии не более 300 метров.

Тупиковые проезды должны оканчиваться разворотными площадками размером 12х12 метров.

Каждый садовый участок должен обеспечиваться подъездом шириной не менее 3-х метров.

3.4. На территории садоводческих обществ необходимо выделять зоны общего пользования, в пределах которых могут размещаться здания и сооружения, рекомендуемый перечень которых приведен в таблице 1.

ТАБЛИЦА 1

ед.изм.кв.м. на 1 садовый участок

| Наименование строений | !Минимальная территория, занимаемая !строением в различных !садоводческих обществах | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| | !----- !малые | ! средние | !крупные |
| 1. Сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,25 |
| 2. Площадка для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| 3. Склад для хранения газовых баллонов (пункт обмена газобаллонов) | - | 0,25 | 0,2 |
| 4. Склад строительных и ремонтных материалов | - | 0,7 | 0,8 |
| 5. Склад удобрений и химикатов | - | 0,05 | 0,05 |
| 6. Здание правления садоводческого общества | - | 0,75 | 0.75 |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----|
| 7. Магазин смешанной торговли | - | - | 1,0 |
| 8. Пункт приема сельхозпродукции с овощехранилищем и фруктохранилищем | - | - | 1,7 |
| 9. Стоянка автотранспорта | на 1 участок - | 0,2 маш. места | |
| | площадь на 1 маш. место - | 25 м ² | |

Примечание:

а) По решению общего собрания садоводческого общества допускается изменять указанный перечень строений, который определяется заданием на проектирование.

б) Тип, размер, число сооружений для хранения средств пожаротушения, а также вид и количество пожарного технического вооружения определяются по согласованию

с органами пожарнадзора.

3.5. Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 метров от границы садовых участков.

3.6. К площадке для размещения мусоросборника должен быть предусмотрен удобный подъезд спецтранспорта. Площадка должна иметь водонепроницаемое покрытие и ограждена зелеными насаждениями.

4. Застройка садовых участков

4.1. Размер общей площади, объемно-планировочное решение садового дома и хозяйственных построек ограничивается условиями зонирования территории, принятого в утвержденном генплане, минимально-допустимыми санитарными и пожарными разрывами между зданиями и сооружениями, а также с учетом требований пункта 4.4. настоящих Правил.

4.2. Садовый дом размещается на расстоянии не менее 3 метров от "красных" линий проездов.

4.3. Размещение хозяйственных и бытовых построек на фасадной части садового участка, как правило, не допускается.

4.4. Общая площадь застройки садового дома и хозяйственных построек в плане не должна превышать 25 процентов площади садового участка.

4.5. Минимальные расстояния между сооружениями на садовом участке принимаются, как правило:

от садового дома до помещений для содержания скота, птицы и кроликов - 12 метров;

от садового дома до надворного туалета - 12 метров;
от садового дома до компостной ямы или ящика - 18 метров;
от границы соседнего участка до садового дома - 3 метра, до помещений для содержания домашнего скота, птицы и кроликов - 4 метра, до других строений - 1 метр .

ПРИМЕЧАНИЕ: содержание скота, птицы, пушных зверей, кроликов и других животных регламентируется местными исполнительными органами, в зависимости от экологических и санитарных условий региона и территории садоводческого общества .

4.6. Несущие и ограждающие конструкции и фундаменты садовых домов и хозяйственных построек в части прочностных характеристик должны соответствовать действующим строительным нормам и правилам.

4.7. Расстояние между соседними строениями в пределах двух в одном ряду и четырех при двухрядном расположении садовых участков не нормируются. Расстояние между крайними строениями этих групп в зависимости от ситуации принимаются не менее 15 метров для зданий и сооружений IV, IVa и V степеней огнестойкости и не менее 10 метров - для I, II, III, IIIa и IIIб степеней огнестойкости .

5. Инженерное оборудование

5.1. Водоснабжение и канализация.

5.1.1. Территория садоводческого общества, как правило, должна быть оборудована системой орошения - поливочным водопроводом или арычной сетью .

В качестве источника водоснабжения следует использовать существующие водозаборные системы. При отсутствии или невозможности их использования применяют подземные воды, защищенные от загрязнения. Источник водоснабжения должен соответствовать ГОСТу 2874-82 "Вода питьевая" и ГОСТу 2761-84 "Искусственное пополнение запасов подземных вод".

При отводе территории под садоводческое общество производится одновременно отвод земельного участка под водозаборные сооружения.

5.1.2. При использовании в качестве источника для бытовых целей и орошения шахтных колодцев, следует руководствоваться санитарными правилами по устройству и содержанию колодцев и родников, используемых для децентрализованного водоснабжения .

Возможность использования воды поливочного водопровода для хозяйственно-питьевых целей, условия водопользования и организации санитарно-защитных зон определяются по согласованию с местными органами

санитарно-эпидемиологической службой.

5.1.3. Для учета расхода воды допускается установка водосчетчиков на каждом садовом участке.

5.1.4. При устройстве водопровода подводка воды предусматривается, как правило, к поливочным кранам, располагаемым на территории садового участка и к душевой установке. Допускается ввод питьевого водопровода в садовые дома при условии опорожнения системы на зимний период.

5.1.5. В пониженных участках поливочного водопровода должны предусматриваться краны для опорожнения трубопровода на зимний период.

5.1.6. Свободный напор в сети поливочного водопровода на территории садоводческого общества должен быть не менее 0,1 МПа.

5.1.7. В исключительных случаях по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы для целей хозяйственного водоснабжения допускается использование привозной воды. При этом вода должна соответствовать требованиям ГОСТа 2874-82 "Вода питьевая".

Условия хранения привозной воды должны удовлетворять санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям Гражданской обороны.

5.1.8. Для наружного пожаротушения допускается использование водоемов емкостью не менее 25 куб.м. или поверхностных водоисточников, имеющих удобный подъезд для пожарных машин.

При отсутствии естественных источников, для целей пожаротушения предусматривается строительство резервуаров или других сооружений в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".

5.1.9. Канализация для садовых домов и других построек, оборудованных внутренним водопроводом, предусматривается отвод сточных вод в локальные оборудованные септики.

5.2. Электроснабжение

5.2.1. Электроснабжение на территории садоводческих обществ осуществляется как воздушными, так и кабельными линиями.

5.2.2. Понижающие электротрансформаторы должны устанавливаться на обособленном участке и иметь ограждение, предотвращающее свободный доступ к ним.

5.2.3. В помещении садового дома следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

5.2.4. На проездах территории садоводческих обществ должно устраиваться наружное освещение, управление которым осуществляется как правило, из здания правления садоводческого общества.

5.2.5. Электроустановки и электрические сети должны отвечать требованиям "Правил устройства электроустановок" (1985 г.; Минэнерго СССР).

5 . 3 . Газоснабжение

5.3.1. Использование природного газа на территории садоводческого общества и садовых участков осуществляется только с разрешения местных органов пожарного надзора и Госгортехнадзора.

5.3.2. Проектирование пункта обмена газобаллонов со складами хранения газобаллонов должно осуществляться в соответствии с "Правилами безопасности в газовом хозяйстве" (1991 г., Госпроматомнадзор).

5.4. Отопление

5.4.1. Отопление садовых домов, как правило, осуществляется от печей на твердом топливе.

Хранение топлива должно осуществляться в обособленном помещении на расстоянии не ближе 6 метров от садового дома.