

Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан

СП 11-106-97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан

СВОДПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

ПОРЯДОКРАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, УТВЕРЖДЕНИЯ И СОСТАВ ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗАСТРОЙКУ ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ (ДАЧНЫХ) ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН

ORDEROF CODE PRACTICE DEVELOPMENT,

COORDINATION,APPROVAL AND COMPOSITION OF PROJECTS OF TERRITORIES OF GARDENING (COUNTRY'S)UNIONS OF SITIZENS

СП11-106-97

(Измененная редакция, Изм. № 1)

УДК[69+622.692.4-034.14.07:621.792](083.74)

Дата введения 1998-01-01

ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАНЦНИИЭПграждансельстроем, Главмособлархитектуры, ЦНИИЭПжилища

2 ВНЕСЕНЦНИИЭПграждансельстроем

3 Одобрен Государственнымкомитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике (протоколсекции градостроительства, инфраструктуры территориального развития и застройкисела НТС № 23-11/3 от 19.08.97)

4 СП 11-106-97 являетсяпереизданием СП 11-106-97 с изменением № 1, утвержденным постановлениемГосстроя России № 17 от 12.03.2001 г. и введенным в действие 01.04.2001 г.

5. УТВЕРЖДЕН приказомдиректора ЦНИИЭПграждансельстроя № 1 Т от 20.08.97

6. Принят впервые

(Измененная редакция, Попр.2001)

1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1 Настоящий нормативный документ устанавливает рекомендуемые положения в развитие и обеспечение обязательных требований строительных норм и правил Российской Федерации СНиП 30-02 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» и предназначен для пользования проектными и строительными организациями, органами архитектуры и градостроительства, иными юридическими и физическими лицами, участвующими в проектировании и застройке и инженерном обустройстве территорий, садоводческих (дачных) объединений, а также в ведении садоводческих и дачных хозяйств.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1 Настоящий Свод правил составлен с учетом требований следующих нормативных документов.

СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения

СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

ВСН 59-88 Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования

ПУЭ Правила устройства электроустановок. - 6-е изд., 1998 г., 7-е изд., главы 6, 7.1, 2000 г.

СанПиН 2.1.4.559-96 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества

МГСН 2.02-96 Нормы допустимых уровней гамма-излучений и радона на участках застройки

3 ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

3.1 Выбор и предоставление земельных участков для садоводческих (дачных) объединений граждан осуществляется органами местного самоуправления или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации из находящихся в их ведении фондов перераспределения земель и государственного запаса земель.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

3.2 Проектирование застройки территорий садоводческих (дачных) объединений осуществляется в соответствии с СНиП 30-02* и положениями настоящего свода правил.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

3.3 Градостроительное регулирование и организация территорий садоводческих (дачных) объединений граждан проводятся в соответствии с утвержденной градостроительной документацией - проектами планировки и межевания, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия ведения садоводства, отдыха и проживания.

3.4 Градостроительная документация предназначена для применения заказчиками, органами государственного и местного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами - участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

3.5 Основанием для разработки градостроительной документации является принятое в установленном порядке постановление органа местного самоуправления о разрешении проектирования на конкретной территории.

3.6 Градостроительная документация выполняется по заказу правления садоводческого (дачного) объединения граждан за счет средств его членов.

3.7 Градостроительная документация разрабатывается проектными организациями (институтами, акционерными обществами, творческими архитектурными мастерскими), иными юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на право заниматься разработкой соответствующей градостроительной документации.

3.3 - 3.7 (Измененная редакция, Изм. № 1)

4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО (ДАЧНОГО) ОБЪЕДИНЕНИЯ ГРАЖДАН

4.1. Границы территорий садоводческих (дачных) объединений граждан определяются территориальной комплексной схемой градостроительного планирования развития регионов, на основании которой по заявке заказчика органом архитектуры и градостроительства выдается архитектурно-планировочное задание на выполнение градостроительной документации.

Задание на проектирование утверждается заказчиком, согласовывается с органами архитектуры и градостроительства (главным архитектором района).

4.2. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик и организация, предприятие, другое юридическое лицо, предоставившее исходные данные.

4.3. Условия подготовки исходных данных, разработки градостроительной документации и финансирование этих работ определяются договором на выполнение проектных работ.

5. СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

5.1. Градостроительная документация для территории садоводческих (дачных) объединений граждан разрабатывается в соответствии с гл.5 Градостроительного кодекса РФ и "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации".

5.2. Основным видом градостроительной документации являются проект планировки территории и проект межевания. Разработка этих проектов может совмещаться. В состав проекта планировки территории садоводческого (дачного) объединения включаются следующие графические и текстовые материалы:

- схема размещения (ситуационный план) территории в системе расселения региона, с нанесением внешних связей и сооружений внешней зоны (транспортные и пешеходные связи, места свалок и скотомогильников, высоковольтные электрические линии, нефтепродуктопроводы, трансформаторные подстанции, газораспределительные станции с санитарными, защитными и санитарно-защитными зонами этих и других объектов) в масштабе 1:10000 или 1:5000;
- генеральный план (основной чертеж), выполняется в масштабе 1:1000 или 1:2000;
- схема вертикальной планировки в масштабе основного чертежа;
- чертеж перенесения проекта на местность;
- схема инженерных сетей;
- рекомендуемые паспорта проектов садовых (дачных) домов;
- пояснительная записка;

Разработка проектной документации для застройки индивидуального садового (дачного) участка осуществляется в составе градостроительной документации (по отдельному заданию) или на его основании по заказу собственника (владельца) участка юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.

5.3. Проект межевания территории устанавливает (с выносом в натуру) границы территорий общего пользования и границы индивидуальных садово-дачных участков.

5.4. Проект планировки территории садоводческого (дачного) объединения подлежит согласованию: органами архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, учреждениями Государственной санитарно-эпидемиологической службы, органами Государственной противопожарной службы и экологического надзора.

Организации и учреждения, которым направлена для согласования градостроительная документация территории садоводческого (дачного) объединения, в месячный срок согласовывают ее или сообщают свои замечания заказчику и проектировщику.

Нормативно-правовыми актами субъектов Федерации и органами местного самоуправления может быть установленный (меньший) срок согласования.

5.5. Администрация местного самоуправления рассматривает согласованную документацию и утверждает ее. Утвержденная градостроительная документация территории садоводческого (дачного) объединения является обязательной для исполнения всеми участниками организации ведения садового и дачного хозяйства.

5.6. Освоение территории садоводческих (дачных) объединений граждан допускается после геодезического выноса и закрепления их границ в натуре (на местности) с оформлением и передачей застройщику выполненных работ по акту.

6. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ (ДАЧНЫХ) ОБЪЕДИНЕНИЙ

6.1. Въезд на территорию садоводческого (дачного) объединения рекомендуется оборудовать вывеской с наименованием садоводческого объединения, знаками, регулирующими движение автотранспорта, а также схемой расположения естественных и искусственных водисточников, водонапорных башен.

6.2. На садовых (дачных) участках, примыкающих к перекресткам улиц и проездов, углы участков, выходящих на перекрестках, рекомендуется делать срезанными под 45°. При этом длину стороны срезанного угла рекомендуется принимать не менее 3 м.

6.3. Все улицы и проезды территории садоводческого (дачного) объединения обозначаются названиями; таблички с названиями вывешиваются на перекрестках. Садовые (дачные) участки имеют номерные знаки.

6.4. Вывоз мусора рекомендуется предусматривать на полигон бытовых отходов. При невозможности вывоза мусора вопрос его захоронения на месте решается с соблюдением природоохранных мероприятий и по согласованию с территориальными учреждениями Государственной санитарно-эпидемиологической службы.

6.5. По решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения на территории общего пользования может быть выделен участок для дома сторожа (семьи сторожа).

6.6. Примерный рекомендуемый перечень объектов общего пользования, размещаемых на территории садоводческого (дачного) объединения, для социального торгового и культурно-бытового обслуживания садоводов (дачников), приведен в таблице 1.

6.7. Обслуживание садоводческих (дачных) объединений сетью культурно-бытовых, торговых и социальных

предприятий может быть организовано через соответствующие системы близлежащих населенных пунктов, а также с применением передвижных средств.

6.8. В районах сосредоточения крупных массивов садоводческих (дачных) объединений рекомендуется устраивать центры сервисного обслуживания.

Таблица 1 - Примерный рекомендуемый перечень объектов общего пользования,
удельные размеры земельных участков

Наименование объекта	Удельные размеры земельных участков, м ² на 1 садовый (дачный) участок в садоводческих (дачных) объединениях с числом участков		
	15-100 (малые)	101-300 (средние)	301 и более (крупные)
Детская игровая площадка	2-1	1-0,5	0,5 и менее
Универсальная спортивная площадка	4-3,4	3,4-2,8	2,8 и менее
Склад удобрений и химикатов	0,3-0,1	0,1-0,05	0,05 и менее
Промежуточный склад газовых баллонов	0,3-0,25	0,25-0,2	0,2 и менее
Пункт проката агротехники (мини-трактор, автоприцеп, электроинструменты и др.)	2-0,6	0,6-0,3	0,3 и менее
Приемно-заготовительный пункт сельскохозяйственной продукции	2-0,5	0,5-0,3	0,3 и менее
Общественная уборная	По заданию на проектирование		

7. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ САДОВЫХ (ДАЧНЫХ) УЧАСТКОВ

7.1. Площадь садовых (дачных) участков устанавливается заданием на проектирование в соответствии с требованиями органов субъекта Федерации.

7.2. На садовых (дачных) участках рекомендуется выделять следующие основные зоны:

жилья;

санитарно-инженерных устройств;

сада, огорода.

Дополнительно могут выделяться различные подзоны для хозяйственно-бытовой деятельности (содержание мелкого скота и птицы, столярные работы и др.).

7.3. Минимальная площадь садового (дачного) участка - 0,06 га - принята из расчета возведения на участке садового (дачного) дома, хозяйственных построек и выращивания плодов, ягод и овощей в объеме годового потребления одной семьей.

7.4. В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от садового (дачного) дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних садовых (дачных) участков, расположенных с востока, севера, запада и промежуточных положений, рекомендуется принимать не менее высоты указанных строений (сооружений), измеренных от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружения).

7.5. При группировке двух жилых строений (домов) расстояние между ними, не лимитируемое противопожарными нормами, составит 6 м, так как каждый из садовых домов, согласно санитарным нормам, отстоит от границы соседнего садового участка на 3 м.

7.6. Группировка позволяет также разместить необходимый набор хозяйственных построек с соблюдением санитарных норм и способствует увеличению площади участка, облучаемой солнцем.

7.7. Хозяйственные постройки рекомендуется располагать в глубине садового участка и объединять в группы.

7.8. Указанные в СНиП 30-02* минимальные расстояния до границ соседних участков касаются всех строений и сооружений, включая парники, навесы, стационарную емкость для воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб, уборную, баню, сауну и др.

7.9. На территории садового (дачного) участка допускается устройство пасеки. Пасека должна иметь глухое ограждение высотой 2 м и располагается не ближе 2 м от границ садового (дачного) участка.

8. ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

8.1. Объемно-планировочные и конструктивные решения домов, возводимых на территории садоводческого или дачного объединения граждан, могут быть рассчитаны, спроектированы и выполнены для сезонного и постоянного проживания в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Согласование проекта и получение разрешения

настроительство дома сезонного или постоянного проживания осуществляется в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации (приложения А-Г).

9. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОУСТРОЙСТВО

9.1. Автономное водоснабжение по составу оборудования и его месту расположения может быть:

с применением гидропневматических и открытых баков;

с использованием горизонтальных, вертикальных, вибрационных погружных скважинных или погружных поршневых насосов;

с размещением оборудования в колодцах (камерах).

9.2. Для очистки сточных вод на садовых (дачных) участках наиболее рациональными являются децентрализованные системы канализации, рассчитанные на обеспечение, как правило, отдельных домов.

9.3. Для очистки хозяйственных стоков может применяться схема с отведением их в накопители с дальнейшей очисткой стоков от одного дома или объединение выпусков от нескольких домов в единую систему канализации.

При благоприятных грунтовых условиях (пески, супеси, мелкие суглинки) и низком уровне грунтовых вод, при отсутствии или удаленности водоема-приемника сточных вод, целесообразно использовать септики с сооружениями подземной фильтрации (фильтрующий колодец, фильтрующая кассета, песчано-гравийный фильтр).

9.4. Рекомендуется избегать устройства люфт-клозетов при высоком уровне грунтовых вод - 1,5 м и выше. Люфт-клозет не предназначен для слива хозяйственно-бытовых вод, а также мусора и пищевых отходов.

9.5. Основным видом теплоснабжения и горячего водоснабжения жилых строений (домов) могут быть автономные системы, к которым относятся:

печи и камины (на твердом топливе);

котлы (на газообразном, жидком или твердом топливе) в сочетании с внутренней системой трубопроводов и нагревательных приборов;

водонагреватели различных систем (на газе, электричестве и твердом топливе).

9.6. При устройстве печей на твердом топливе отвод дыма осуществляется по строго вертикальным дымовым трубам без уступов. Толщина стенок дымовых каналов из кирпича принимается не менее 120 мм.

9.7. Теплоснабжение домов может осуществляться от теплогенераторов заводского изготовления, работающих на твердом топливе.

По функциональному назначению теплогенераторы могут быть:

однофункциональные отопительные, с водяным контуром;

комбинированные или двухфункциональные, предназначенные для отопления и горячего водоснабжения;

аппараты, сочетающие функции обогрева помещений и приготовления пищи;

аппараты, колонки, водоподогреватели, предназначенные для нагрева воды для ванн, душа и мытья посуды.

9.8. Для эпизодического обогрева отдельных помещений возможно применение электрообогревателей (стационарных или переносных) различной конструкции, в том числе автоматизированным или ручным терморегулированием.

Для отопления помещений допускается применение газовых каминов, калориферов и других приборов заводского изготовления с отводом продуктов сгорания в дымоход.

9.9. Для сезонного подогрева воды на хозяйственно-гигиенические нужды рекомендуется использование солнечной энергии на основе применения солнечных коллекторов.

Раздел 4-9 (Измененная редакция, Изм. № 1)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ЗАСТРОЙКУ САДОВОГО (ДАЧНОГО) УЧАСТКА

1. Заявление члена садово-дачного объединения на получение разрешения на застройку садового (дачного) участка.
2. Постановление Главы администрации (решение Правления садово-дачного объединения) о разрешении обустройства и застройки индивидуального садового (дачного) участка.

3. Проект застройки индивидуального садового (дачного) участка и паспорта проекта жилого строения (или дома) и других построек, согласованные в установленном порядке с органами архитектуры и градостроительства.

4. Акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений, красных линий и осей построек.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Согласовано:
Председатель правления
садово-дачного объединения

" ____ " _____ 200__ г.

Утверждаю:
Глава администрации

" ____ " _____ 200__ г.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

РАЗРЕШЕНИЯ НА ЗАСТРОЙКУ САДОВОГО (ДАЧНОГО) УЧАСТКА

Выдано члену садово-дачного объединения _____

(Ф.И.О.)

на выполнение _____ обустройства и застройки индивидуального участка _____,
(наименование объекта)

а также обозначенных на проекте застройки _____

_____,

(наименование надворных строений)

расположенных по адресу _____

1. Разрешение выдано на основании наличия следующих документов:

- заявления на получение разрешения на обустройство и застройку участка;

- проекта застройки индивидуального садового (дачного) участка;

- документа, удостоверяющего право на садовый (дачный) участок;

- проектной документации на строительство _____

_____,

(наименование проектов)

разработанной _____

(наименование проектной организации, разработчика)

и согласованной с Управлением(отделом) архитектуры градостроительства;

- акта о натурном установлении границ земельного участка и разбивки строений (габаритов, осей зданий, трасс инженерных коммуникаций).

2. Технический надзор поручен _____
(наименование физического лица или юридического лица)

3. Авторский надзор поручен _____
(наименование физического лица или юридического лица)

4. Член садово-дачного объединения обязан:

выполнять работы в соответствии с проектом, техническими условиями, условиями на производство работ, обеспечением противопожарных норм, требований Санэпиднадзора и охраны труда, в первую очередь, работы по внешнему благоустройству (ограждение, ворота, калитки, тротуары, озеленение и др.);

сохранять все зеленые насаждения на участке, на тротуарах и улицах, за исключением подлежащих переноске или вырубке.

5. Запрещается возведение на земельном участке дополнительных строений и сооружений, не предусмотренных проектом застройки

6. Срок действия разрешения _____

7. Все пункты данного разрешения мне лично известны, что удостоверяет свою подпись

Член садово-дачного

объединения _____ (_____)
(подпись) (Ф И О)

Дата выдачи разрешения " _____ " _____ 200__ г.

Главный архитектор

города _____ (_____)
(подпись) (Ф И О)

Действие разрешения продлено до _____
(число, год)

Главный архитектор

города (района) _____ (_____)
(подпись) (Ф И О)

ПРИЛОЖЕНИЕ В

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПАСПОРТА ПРОЕКТА

ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ (ДОМА) ИЗ ЗАСТРОЙКИ САДОВОГО (ДАЧНОГО) УЧАСТКА

(нормативно-правовой документ для всех участков градостроительной деятельности)

- Краткая пояснительная записка, технико-экономические показатели.
- Ситуационный план (в масштабе 1:5000; 1:2000).
- Выкопировка из генплана (садово-дачного объединения) (в масштабе 1:1000; 1:500).
- Топо съемка (то же опорный план).
- Проект застройки садового (дачного) участка.
- Планы этажей, фасады, разрез (масштаб произвольный).
- Материалы согласования или запись о соответствии СНиП лицензированного лица.

ПРИЛОЖЕНИЕГ

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПРОЕКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ (ИЛИ ДОМА)

1. Ситуационный план (1:500)
2. Генеральный план участка: сверткальной планировкой и привязкой проекта к местности (М1:200 - 1:1000)
3. План подвала (техподполья, цокольного этажа)
4. Планы этажей (М1:100, 1:50)
5. Главный и боковой фасадызданий (М 1:50, 1:100)
6. Разрезы (характерные)(М1:100, 1:50)
7. Планы перекрытий и покрытийнеповторяющихся этажей (М1:100)
8. План стропильной системыкрыши (М1:100)
9. План кровли (М1:100, 1:200)
10. План фундаментов (М1:100,1:50)
11. Сечение фундаментов, характерные архитектурно-строительные узлы и детали (М1:10, 1:20)
12. Общая пояснительная запискаи технико-экономические показатели
13. Чертежи инженерногооборудования

Примечание: состав проекта жилого строения (или дома) сезонного проживания может быть упрощен в соответствии с заданием на проектирование.

Ключевые слова: градостроительная документация, генеральный план, территории садоводческого (дачного) объединения, проект межевания, состав проекта, согласование и утверждение проекта

СОДЕРЖАНИЕ

- 1 Область применения
- 2 Нормативные ссылки
- 3 Общие указания
- 4 Градостроительная подготовка территории садоводческого (дачного) объединения граждан
5. Состав градостроительной документации
6. Планировочные решения территорий садоводческих (дачных) объединений
7. Планировочные решения садовых (дачных) участков
8. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений
9. Инженерное обустройство

Приложение А - Примерный перечень документации, необходимой для получения разрешения на застройку садового (дачного) участка.

Приложение Б - Примерная форма разрешения на застройку садового (дачного) участка.

Приложение В - Примерный состав паспорта проекта жилого строения (дома) и застройки садового (дачного) участка (нормативно-правовой документ для всех участков градостроительной деятельности)

Приложение Г - Примерный состав проекта на строительство жилого строения (дома).