# СП 11-106-97* Порядок разработки, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан

Дата введения 01.04.2001

ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАН ЦНИИЭПгражданстроем

2 ВНЕСЕН ЦНИИЭПгражданстроем

3 УТВЕРЖДЕН Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу постановлением N 17 от 12.03.2001 г.

4 СП 11-106-97* является переизданием СП 11-106-97 с изменением N 1, утвержденным  постановлением Госстроя России N 17 от 12.03.2001 г.

ВВЕДЕН в действие приказом ЦНИИЭПгражданстроя N 59Т от 19 июля 2000 г.

Разделы, пункты, таблицы в которые внесены изменения, отмечены в настоящих строительных нормах и правилах звездочкой.

## 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.

## 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.

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

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.

# 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 или 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 ее 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: с органами архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, с 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 его или сообщают свои замечания заказчику и проектировщику.

Нормативно-правовыми актами субъектов Федерации и органами местного самоуправления может быть установлен иной (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 и 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 водоисточников, водонапорных башен.

6.2* На садовых (дачных) участках, примыкающих к перекресткам улиц и проездов,  углы участков, выходящих к перекресткам, 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 обозначают 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*.

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 (минитрактор, 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 | | |

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.

# 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 также позволяет 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 располагаться 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 на строительство дома сезонного или постоянного проживания осуществляется в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации (приложение А*-Г*).

# 9* ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО

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 объединения выпусков от нескольких домов в местную 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 и 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, водонагреватели, 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 с 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.

# 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: | Утверждаю: |
| --- | --- |
| Председатель правления садово-дачного объединения _____ "_____" _____200__г. | 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 застройек_____

_____ ,

(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, с 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 моя 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 ПАСПОРТ ПРОЕКТА ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ (ИЛИ ДОМА) И 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).

Топосъемка (то же, опорный план).

Проект застройки садового (дачного) участка.

Планы этажей, фасады, разрез (масштаб произвольный).

Материалы согласования или запись о соответствии СНиП лицензированного лица.

# ПРИЛОЖЕНИЕ Г*

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПРОЕКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ (ИЛИ ДОМА)

1 Ситуационный план (М 1:500)

2 Генеральный план участка: с вертикальной планировкой и привязкой проекта к местности (М 1:200 - 1:1000)

3 План подвала (техподполья, цокольного этажа)

4 Планы этажей (М 1:100, 1:50)

5 Главный и боковой фасады зданий (М 1: 50, 1:100)

6 Разрезы (характерные) (М 1:100, 1:50)

7 Планы перекрытий и покрытий неповторяющихся этажей (М 1:100)

8 План стропильной системы крыши (М 1:100)

9 План кровли (М 1:100, 1:200)

10 План фундаментов (М 1:100, 1:50)

11 Сечение фундаментов, характерные архитектурно-строительные узлы и детали (М 1:10, 1:20)

12 Общая пояснительная записка и технико-экономические показатели

13 Чертежи инженерного оборудования

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