**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ВЕДЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

**Термины и определения**

1. **биотуалет:** Устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками.  
2. **веранда:** Застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию, встроенное в него или встроенно-пристроенное, не имеющее ограничения по глубине, может устраиваться на перекрытии нижерасположенного этажа

|  |
| --- |
|  |

3. **жилой дом (на садовом земельном участке):** Здание, предназначенное для круглогодичного проживания, которое состоит из жилых комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, с предельными параметрами.

|  |
| --- |
|  |

4. **земельные участки общего назначения:** Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

|  |
| --- |
|  |

5. **земельный участок:** Часть поверхности земли, в отношении которой проведены необходимые юридические процедуры, включающие землеустройство, составление плана земельного участка, включение сведений о нем в государственный кадастр недвижимости с присвоением участку индивидуального кадастрового номера.  
6. **имущество общего пользования:** Расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

|  |
| --- |
|  |

7. **крыльцо:** Открытая площадка, примыкающая к наружным ограждающим конструкциям непосредственно перед входом в дом, при необходимости оборудованная лестницей, пандусом и покрытием.

|  |
| --- |
|  |

8. **люфт-клозет:** Внутридомовая теплая уборная с подземным выгребом, в который фекалии поступают через сточную (фановую) трубу. Вентиляция осуществляется через люфт-канал, примыкающий к обогревательным устройствам, а выгребной люк располагается снаружи.  
9. **пудр-клозет:** Туалет, в котором фекальные отходы подвергаются обработке порошкообразным составом и содержатся в сухом виде, в изолированной емкости (осмоленный ящик с крышкой) до образования компоста.  
10. **садовый земельный участок:** Земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

|  |
| --- |
|  |

11. **садовый дом:** Здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании, с предельными параметрами.

|  |
| --- |
|  |

12. **сторожка:** Сооружение для размещения охраны (возможно с проживанием).  
13. **терраса:** Огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа.

|  |
| --- |
|  |

14. т**ерритория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд:** Территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

|  |
| --- |
|  |

15. **хозяйственные постройки:** Сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

|  |
| --- |
|  |

16. **надворная уборная:** Легкая постройка, размещаемая над выгребной ямой.

**Общие положения**

1 Проект планировки территории ведения садоводства утверждается в соответствии с генеральным планом муниципального района органом местного самоуправления и является обязательным для исполнения всеми участниками освоения, застройки и межевания территории.  
2 Расстояние от границы территории ведения садоводства до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

**Планировка и застройка территории ведения садоводства**

1 По границе территории ведения садоводства следует предусматривать ограждение высотой 1,5-2,0 м. Материал ограждения принимается с учетом местных условий. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).  
Рвы, канавы, земляные валы не следует использовать в качестве ограждения территории ведения садоводства.  
2 Территория ведения садоводства должна быть соединена с автомобильной дорогой общего пользования подъездной дорогой, имеющей не менее одной полосы движения в каждую сторону минимальной шириной 2,75 м.  
3 На территорию ведения садоводства с числом земельных участков до 50 можно предусматривать один въезд, более 50 - не менее двух въездов.  
Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории ведения садоводства должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей и составлять не менее 4,5 м.

При устройстве калитки в ограде ее ширину следует принимать не менее 1 м.  
4 Территория ведения садоводства состоит из следующих земельных участков:  
- общего назначения (согласно проекту межевания территории);  
- садовых.  
К земельным участкам общего назначения относятся земли, занятые:  
- дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий);  
- пожарными водоемами (и резервуарами);  
- площадками и участками объектов имущества общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).  
5 Состав зданий, сооружений и удельные показатели площадей земельных участков общего назначения приведены в таблице 5.1.  
Площадь земельного участка общего назначения следует принимать от 20% до 25% территории ведения садоводства.

Таблица 5.1

**Состав зданий, сооружений и удельные показатели площадей земельных участков общего назначения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Объекты | Удельные показатели земельных участков общего назначения, м на один садовый земельный участок, при числе садовых земельных участков | | |
|  | от 51 до 100 | 101-300 | 301 и более |
| I Обязательный перечень | | | |
| Сторожка с помещением правления | 1,0-0,7 | 0,65-0,5 | 0,4-0,3 |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов | 0,13 | 0,13 | 0,13 |
| II Дополнительный перечень | | | |
| Детская игровая площадка | 2,0-1,0 | 0,9-0,5 | 0,4-0,3 |
| Универсальная спортивная площадка | 4,0-3,4 | 3,2-2,8 | 2,7-2,5 |
| Предприятие торговли | 2-0,5 | 0,45-0,25 | 0,2-0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства | 0,9 | 0,8-0,45 | 0,4-0,3 |
| Медпункт | По заданию на проектирование | | |
| Объекты досугового назначения | По заданию на проектирование | | |
| Примечания 1 Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций. 2 Приведенные показатели конкретизируются заданием на проектирование, а также могут быть уточнены с учетом региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования. 3 Площадь площадки для контейнеров твердых коммунальных отходов принимается по расчету, но не менее 10 м. | | | |

Сторожка должна быть предусмотрена при въезде на земельный участок общего назначения, состав и площади ее помещений устанавливаются заданием на проектирование с учетом устава садоводства.  
6 Расчетные параметры улиц следует принимать:  
- ширину полосы движения улиц - не менее 2,75 м;  
- число полос движения улиц - 2 (суммарно в двух направлениях);  
- ширину пешеходной части улиц - 1,0 м (допускается устраивать с одной стороны);  
- ширину проезжей части проездов - не менее 3,5 м;  
- радиус закругления края проезжей части - не менее 6,0 м.  
 На проездах, ширина которых должна быть не менее 3,0 м следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  
Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.  
Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размерами не менее 15x15 м, которые не должны занимать площадь стоянки автомобилей. Для стоянки автомобилей разворотные площадки использовать не допускается.  
7 Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории земельных участков общего назначения садоводства должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары объемом, м, при числе участков:

- до 300 - от 25 до 60 (водоемы или резервуар);  
- при 301 участке и более - 60 (водоем).  
При каждом водоеме следует предусматривать площадки для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей.  
 В противопожарных целях садоводства должны иметь в зависимости от количества участков:

- до 300 - одну переносную мотопомпу;

- от 301 до 1000 - одну прицепную мотопомпу;

- более 1000 - не менее двух прицепных мотопомп.  
Для хранения мотопомп (и противопожарного инвентаря) следует предусматривать помещение площадью не менее 10 м.  
8 Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых земельных участков не менее чем на 4 м.  
8 На территории ведения садоводства и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Органические отходы должны утилизироваться на садовых земельных участках. Для неутилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на земельных участках общего назначения должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов (по таблице 5.1). Площадки должны быть огорожены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

**Планировка и застройка садовых земельных участков**

1 Минимальная площадь садового земельного участка устанавливается в составе проекта застройки территории с учетом местных условий, но не менее 0,04 га.  
2 По периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2-1,8 м. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения.  
 Допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков.  
3 На садовом земельном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - надворной уборной или септика не ближе 2 м до границ соседнего участка или до ограждения со стороны улицы.  
4 На садовом земельном участке могут возводиться садовый дом или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж (гараж-стоянка) для автомобилей.  
5 Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового земельного участка не нормируются.  
 Допускается группировать и блокировать садовые или жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.  
6 Расстояние от садового или жилого дома должно устанавливаться в проекте планировки территории с учетом местных условий: до красной линии улиц - не менее 5 м; до красной линии проездов - не менее 3 м. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

По согласованию с правлением товарищества навес для автомобиля или гараж (гараж-стоянка) может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.  
7 Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:  
- от садового (или жилого) дома - 3 м;  
- отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы - 4 м;  
- других хозяйственных построек - 1 м;  
- стволов высокорослых деревьев - 3 м, среднерослых - 2 м;  
- кустарника - 1 м.  
 Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.  
8 Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:  
- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной - 8;  
- от колодца до надворной уборной и компостного устройства - 8.  
 На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.

Требования  также распространяются и на пристраиваемые хозяйственные постройки к существующим жилым домам на садовых земельных участках.  
9 В случае примыкания хозяйственных построек к садовому или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта

10 На садовых земельных участках под строения (с отмосткой) следует отводить, как правило, не более 30% территории, а с учетом дорожек, площадок и других пространств с твердым покрытием - не более 50%.

**Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений**

1 Садовые или жилые дома проектируются с различной объемно-планировочной структурой.  
2 Под садовым домом или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.  
3 Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м.  
4 Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых или жилых домов.

5 Пути эвакуации и эвакуационные выходы из зданий, относящихся к имуществу общего пользования, и жилых домов должны соответствовать требованиям федеральных законов и нормативных документов по пожарной безопасности.

**Инженерное обустройство**

1 Территория ведения садоводства должна быть оборудована системой водоснабжения.

Устройство ввода водопровода в садовые дома согласно  допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.  
2 На земельных участках общего назначения территории ведения садоводства должны быть предусмотрены источники питьевой воды.

3 При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать [СанПиН 2.1.4.1074](https://docs.cntd.ru/document/901798042" \l "6520IM).

4 Расчет систем водоснабжения проводится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:  
- при водопользовании из водоразборных колонок, скважин, шахтных колодцев - 30-50 л/сут на одного жителя;  
- при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) - 125-160 л/сут на одного жителя;  
- для полива посадок на садовых земельных участках:  
- овощных культур - 3-15 л/м в сутки,  
- плодовых деревьев - 10-15 л/м в сутки.  
 При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах следует предусматривать установку приборов учета.  
5 Территории ведения садоводства должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными автомобилями.  
 Водонапорные башни, расположенные на территории ведения садоводства, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т.п.) для забора воды пожарными автомобилями.

6 В исключительных случаях при централизованном канализовании территории на участках, расположенных в пониженных местах рельефа, разрешается устройство локальных очистных сооружений.  
7 При неканализованных объектах водоотведения для удаления фекалий следует предусматривать устройства с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты.  
8 На участке следует предусматривать размещение одно- и двухкамерных септиков на расстоянии не менее 1 м от границ участка.  
9 Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует проводить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.  
10 При отсутствии централизованного теплоснабжения в отапливаемых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем теплоснабжения (котел, печь и др.), а также от нагревательных приборов и водоразборной арматуры.  
11 Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей.

Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала (НГ) или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.  
12 Сети электроснабжения на территории ведения садоводства следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки.  
 На территории ведения садоводства запрещается посадка деревьев и высокорослых кустарников под воздушными линиями на расстоянии менее 2 метров в обе стороны от проекции воздушных ЛЭП на землю.  
13 Для жилого или садового дома установку прибора учета потребляемой электроэнергии следует размещать, как правило, на опорах вне пределов участка с учетом требований региональных (местных) сетевых организаций.  
14 На улицах и проездах территории садоводства следует предусматривать наружное освещение.