Система нормативных документов в строительстве

СВОД ПРАВИЛ  
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ,  
УТВЕРЖДЕНИЕ И СОСТАВ

ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
НА ЗАСТРОЙКУ ТЕРРИТОРИЙ  
САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН

СП 11-106-97

ИЗДАНИЕ ОФИЦИАЛЬНОЕ

**СП 11-106-97**

ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАН ЦНИИЭПграждансельстроем, Главмособлархитектуры,  
ЦНИИЭП жилища

2 ВНЕСЕН ЦНИИЭПграждансельстроем

ОДОБРЕН Государственным комитетом Российской Федерации по  
жилищной и строительной политике (протокол секции градостроительст-  
ва, инфраструктуры территориального развития и застройки села НТС  
№ 23-11/3 от 19 августа 1997 г.)

СОГЛАСОВАН Главным управлением Государственной противопо-  
жарной службы Министерства внутренних дел Российской Федерации  
(письмо № 20/2.2/1613 от 28 июля 1997 г.), Министерством здравоох-  
ранения Российской Федерации (письмо № 2510/5690-97-23 от 29 июля  
1997 г.), Государственным комитетом Российской Федерации по охране  
окружающей среды (письмо № 05-12/23-2256 от 22 июля 1997 г.)

УТВЕРЖДЕН приказом директора ЦНИИЭПграждансельстроя №1Т  
от 20 августа 1997 г.

3 ПРИНЯТ впервые

Настоящий нормативный документ не может быть полностью или час-  
тично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве офици-  
ального издания без разрешения Госстроя России

**СП 11-106-97**

СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения........................................................................... 1

2 Нормативные ссылки .......................................................................... 1

3 Общие указания.................................................................................. 1

4 Предпроектная и проектная документация ......................................... 1

5 Планировочные решения территорий садоводческих объединений.... 2

6 Планировочные решения садовых участков ........................................ 3

7 Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий  
и сооружений...................................................................................... 4

8 Инженерное обустройство..................................................................4

**СП 11-106-97**

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

РАЗРАБОТКА, СОГЛАСОВАНИЕ, УТВЕРЖДЕНИЕ И СОСТАВ  
ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗАСТРОЙКУ  
ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН

CODE PRACTICE DEVELOPMENT,

COORDINATION, APPROVAL AND COMPOSITION OF PROJECTS  
OF TERRITORIES OF GARDENING UNIONS OF SITIZENS

*Дата введения 1998-01-01*

**1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

1.1 Настоящий нормативный документ уста-  
навливает рекомендуемые положения в разви-  
тие и обеспечение обязательных требований  
строительных норм и правил Российской Феде-  
рации СНиП 30-02 «Планировка и застройка тер-  
риторий садоводческих объединений граждан,  
здания и сооружения» и предназначен для исполь-  
зования проектными и строительными организа-  
циями, органами архитектуры и градостроитель-  
ства, иными юридическими и физическими ли-  
цами, участвующими в ведении садоводства и  
огородничества.

**2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ**

2.1 Настоящий Свод правил составлен с уче  
том требований следующих нормативных доку-  
ментов.

СНиП 30-02-97 Планировка и застройка  
территорий садоводческих  
объединений график, зда-  
ния и сооружения .

СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Пла-  
нировка и застройка го-  
родских и сельских посе-  
лений

ВСН 59-88 Электрооборудование жи-  
лых и общественных зда-  
ний Нормы проектирования  
ПУЭ Правила устройства электроустановок

СанПиН 2.1.4.559-96 Питьевая вода Гигиени-  
ческие требования к ка-  
честву воды централизо-  
ванных систем питьевого  
водоснабжения. Контроль  
качества

МГСН 2.02-96 Нормы допустимых уров-  
ней гамма-излучений и  
радона на участках за-  
стройки

**3 ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ**

**3.1** Отвод и изменение границ территорий  
садоводческих объединений производятся адми-  
нистрацией субъектов Федерации и органами  
местного самоуправления в соответствии с их  
нормативными и правовыми актами, а в ряде слу-  
чаев — с предоставленными им законом «О мес-  
тном самоуправлении» полномочиями по реше-  
нию вопросов садоводства

3.2 Проектирование застройки территорий  
садоводческих объединений осуществляется в  
соответствии с СНиП 30-02 и положениями на-  
стоящего Свода правил

По решению местной администрации и при  
согласовании с общим собранием членов садо-  
водческого объединения допускается проектиро-  
вание застройки территории садоводческого объ-  
единения по нормам, установленным для посел-  
ков сельского или городского типа

**3.3** Санитарно-защитные и охранные зоны  
между территорией садоводческого объединения  
и объектами промышленности, транспорта и при-  
воды устанавливаются соответствующими нор-  
мативной требованиями СНиП 2.07.01.

**4. ПРЕДПРОЕКТНАЯ И ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

4.1. Основанием для разработки проектной  
документации по планировке и застройке терри-  
торий садоводческих объединений являются:

документ удостоверяющим право на зем-  
лю, выдаваемый органами местной администра-  
ции;

задание на разработку проекта планировки и  
застройки территории, возможно объединенное  
с архитектурно-планировочным заданием, согла-  
сованное органом архитектуры и градостроитель-  
ства местной администрации,

топографическая съемка, инженерная геоло-  
гия (при необходимости),

технические условия на инженерное обеспе-

Издание официальное

**СП 11-106-97**

чение территории, выдаваемые соответствующи-  
ми органами, ответственными за эксплуатацию  
местных инженерных сетей (водоснабжение,  
электроснабжение и т.д.).

4.2 В состав проекта планировки и застрой-  
ки территории садоводческого объединения  
включаются следующие графические и текстовые  
материалы:

схема размещения (ситуационный план) тер-  
ритории в системе расселения региона с нане-  
сением внешних связей и сооружений внешней  
зоны (транспортные и пешеходные связи, места  
свалок и скотомогильников, высоковольтные  
электрические линии, нефтепродуктопроводы,  
трансформаторные подстанции, газораспредели-  
тельные станции и т.д.) в масштабе 1:10 000 или  
1:25000;

генеральный план территории садоводческо-  
го объединения, совмещенный с проектом де-  
тальной планировки, в масштабе 1:1000 или  
1:2000;

схема вертикальной планировки (возможно  
совмещенная с генеральным планом);

чертеж перенесения проекта на местность;

схема инженерных сетей;

рекомендуемые паспорта проектов садовых  
домов;

пояснительная записка.

4.3 Проект планировки и застройки террито-  
рии садоводческого объединения подлежит со-  
гласованию с органами архитектуры и градостро-  
ительства, охраны окружающей среды, с учреж-  
дениями Государственной санитарно-эпидемио-  
логической службы, органами Государственной  
противопожарной службы и экологического над-  
зора.

4.4 Организации и учреждения, которым на-  
правлен для согласования проект планировки и  
застройки территории садоводческого объеди-  
нения, в месячный срок согласовывают его или  
сообщают свои замечания заказчику и проекти-  
ровщику.

Администрацией субъектов Федерации и ор-  
ганами местного самоуправления может быть  
установлен иной срок согласования.

4.5 Защита проекта планировки и застройки  
территории садоводческого объединения возла-  
гается на проектную организацию при содей-  
ствии заказчика.

4.6 Администрация местного самоуправле-  
ния рассматривает согласованный проект и ут-  
верждает его. Решение об утверждении проекта  
планировки и застройки территории садоводчес-  
кого объединения является обязательным для ис-  
полнения всеми участниками организации и  
ведения садоводства.

4.7 До начала освоения садового участка соб-  
ственнику или арендатору последнего рекомен-  
дуется получить в органах архитектуры и градос-  
троительства местного самоуправления фрагмент  
генерального плана в масштабе 1:500 с нанесе-  
нием своего участка со всеми его элементами и  
постройками, красной линии и линии регулиро-  
вания застройки.

**5 ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ**

5.1 Въезд на территорию садоводческого  
объединения оборудуется въездными воротами,  
калиткой и вывеской с наименованием садовод-  
ческого объединения, а также знаками, регули-  
рующими движение автотранспорта.

У въезда вывешивается схема расположения  
естественных и искусственных водоисточников,  
водонапорных башен.

5.2 Трассировку улиц и проездов рекомен-  
дуется осуществлять с учетом уклонов естествен-  
ного рельефа и устройства дренажной системы  
с уклоном дрен не менее 0,005, т.е. перепад вы-  
сот начала и конца дрены длиной 100 м должен  
быть равен 50 см.

5.3 На садовых участках, примыкающих к пе-  
рекресткам улиц и проездов, рекомендуется вы-  
соту ограждения принимать не более 1,5м, углы  
участков, выходящих к перекресткам, делать сре-  
занными под 45°. При этом длина стороны сре-  
занного угла принимается не менее 3 м.

5.4 Все улицы и проезды территории садо-  
водческого объединения обозначаются названи-  
ями; таблички с названиями вывешиваются на пе-  
рекрестках. Садовые участки имеют номерные  
знаки.

5.5 На территории общего пользования са-  
доводческого объединения оборудуются пожар-  
ные посты — щиты с набором противопожарного  
инвентаря (огнетушители, ведра, лопаты и т.д.),  
бочки с водой, ящики с песком. Число постов ус-  
танавливается из расчета один пост на каждые  
20 садовых участков.

5.6 Вывоз мусора рекомендуется предусмат-  
ривать на полигон бытовых отходов. При невоз-  
можности вывоза мусора вопрос его захороне-  
ния на месте решается с соблюдением природо-  
охранных мероприятий и по согласованию с тер-  
риториальными учреждениями Государственной  
санитарно-эпидемиологической службы.

5.7 По решению общего собрания членов са-  
доводческого объединения на территории общего  
пользования может быть выделен участок для  
дома сторожа (семьи сторожа).

5.8 Примерный рекомендуемый перечень  
объектов общего пользования, размещаемых на  
территории садоводческого объединения, для  
социального, торгового и культурно-бытового  
обслуживания садоводов приведен в таблице.

5.9 Обслуживание садоводческих объедине-  
ний сетью культурно-бытовых, торговых и соци-  
альных предприятий может быть организовано  
через соответствующие системы близлежащих  
населенных пунктов, а также с применением пе-  
редвижных средств.

**5.10** При организации на территории обще-  
го пользования склада минеральных удобрений  
и химикатов следует учитывать, что запрещается  
хранение их под открытым небом, а также вбли-  
зи открытых водоемов и водозаборных скважин.

5.11 В районах сосредоточения крупных мас-  
сивов садоводческих объединений рекомендует-  
ся устраивать центры сервисного обслуживания.

**СП 11-106-97**

**Объекты общего пользования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объекты | Удельные размеры земельных участков, м2 на 1 садовый участок, в садоводчecкиx объединениях с числом участков | | |
|  | 15— 100 (малые) | 101 —300 (средние) | 301 и более (крупные) |
| Магазин смешанной торговли | 2—0,5 | 0,5-0,2 | 0,2 и менее |
| Правление садоводческого объединения с | 1-0,7 | 0,7-0,5 | 0,5—0,4 |
| медпунктом |  |  |  |
| 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, ав- | 2—0,6 | 0,6—0,3 | 0,3 и менее |
| топрицеп, электроинструменты и др.) |  |  |  |
| Приемно-заготовительный пункт сельскохозяй- | 2—0,5 | 0,5—0,3 | 0,3 и менее |
| ственной продукции |  |  |  |
| Общественная уборная | По заданию на проектирование | | |

**6 ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ  
САДОВЫХ УЧАСТКОВ**

6.1 Площадь садовых участков устанавлива-  
ется заданием на проектирование в соответст-  
вии с требованиями органов местного самоуп-  
равления.

6.2 На садовых участках, как правило, выде-  
ляются следующие основные зоны:

жилья;

санитарно-инженерных устройств;

сада, огорода.

Дополнительно могут выделяться различные  
подзоны для хозяйственно-бытовой деятельнос-  
ти (содержание мелкого скота и птицы, столяр-  
ные работы и др.).

**6.3** При освоении садового участка площадью  
0,06—0,12 га рекомендуется под строения, до-  
рожки и площадки отводить не более 20—30 %  
площади.

Минимальная площадь садового участка —  
0,06 га — принята из расчета возведения на учас-  
тке садового дома, хозяйственных построек и вы-  
ращивания плодов, ягод и овощей в объеме го-  
дового потребления семьей в 3—4 чел.

6.4 В целях наименьшего затенения сосед-  
них участков расстояние от садового дома, хо-  
зяйственных построек и сооружений до границ  
соседних садовых участков, расположенных с  
востока, севера, запада и промежуточных по-  
ложений, рекомендуется принимать не менее вы-  
соты указанных строений (сооружений), измерен-  
ной от планировочной отметки земли до конька  
крыши (до верхней отметки сооружения).

6.5 При застройке садовых участков с целью  
рационального использования земли допускает-  
ся, согласно 6.5 СНиП 30-02, группировка стро-

ений (садовых домов, хозяйственных построек,  
других сооружений), В пределах каждой группы  
противопожарные расстояния между отдельны-  
ми строениями не нормируются. При этом обя-  
зательно соблюдение санитарных разрывов в  
соответствии с 6.7 и 6.8 СНиП 30-02.

При группировке двух домов расстояние меж-  
ду ними, не лимитируемое противопожарными  
нормами, составит 6 м, так как каждый из садо-  
вых домов, согласно санитарным нормам, отсто-  
ит от границы соседнего садового участка на  
3 м.

6.6 Садовые дома, расположенные вдоль  
улиц и проездов, при небольшой ширине садо-  
вых участков (до 24 м) рекомендуется группиро-  
вать, что позволит разместить необходимый на-  
бор хозяйственных построек с соблюдением са-  
нитарных норм и будет способствовать увеличе-  
нию площади участка, облучаемой солнцем.

6.7 Хозяйственные постройки рекомендует-  
ся располагать в глубине садового участка и объ-  
единять в группы.

6.8 При блокировке садового дома с хозяй-  
ственной постройкой расстояние до границы с  
соседним садовым участком измеряется отдель-  
но от каждого объекта блокировки, например:

дом+гараж (от дома не менее 3 м, от гаража  
не менее 1 м);

дом+постройка для скота и птицы (от дома  
не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не  
менее 4 м).

6.9 Расстояние между садовым домом (или  
другим строением) и границей соседнего участ-  
ка измеряется от цоколя дома или от стены дома  
(при отсутствии цоколя), если элементы дома  
(эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) вы-  
ступают не более чем на 50 см от плоскости сте-

**СП 11-106-97**

ны Если элементы выступают более чем на  
50 см, расстояние измеряется от выступающих  
частей или от проекции их на землю (консоль-  
ный навес крыши, элементы второго этажа, рас-  
положенные на столбах, и др. )

**6.10** Указанные в СНиП 30-02 минимальные  
расстояния до границ соседних садовых участ-  
ков касаются всех строений и сооружений, вклю-  
чая парники, навесы, стационарную емкость для  
воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб,  
уборную, баню, сауну и др

**6.11** Члены садоводческих объединений,  
имеющие в своем хозяйстве мелкий скот и пти-  
цу, должны соблюдать санитарные и ветеринар  
ные правила по их содержанию

**6.12 На** территории садового участка допус-  
кается устройство пасеки, которая имеет глухое  
ограждение высотой 2 м, отстоящее от границ  
садового участка не менее чем на 2 м

**7 ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ  
И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

7.1 Садовые дома и хозяйственные построй  
ки могут возводиться из любых строительных ма-  
териалов Огнестойкость строительных конструк-  
ций и материалов рекомендуется принимать с  
учетом требовании противопожарных норм

7.2 При строительстве садовых домов без  
подвалов рекомендуется применять незаглублен-  
ные или мелкозаглубленные фундаменты

7.3 В случае выхода из земли радона в пре-  
делах садового участка конструктивные меры по  
•защите жилых помещений (газонепроницаемые  
перекрытия над грунтом, вентиляция подполий и  
др ) ввиду отсутствия общероссийских норм ре-  
комендуется выполнять согласно МГСН 2.02-96

**7.4** Внутренняя лестница садового дома мо-  
жет быть одномаршевой, двухмаршевой, винто-  
вой, с прямыми и забежными ступенями Реко-  
мендуется уклон лестницы принимать 11,5 На-  
пример, при высоте ступени 17 см проступь ее  
будет 25 5 см Ширину проступи можно увели-  
чить на 3—5 см за счет напуска

Ширина забежных ступеней посередине при-  
нимается не менее ширины прямых ступеней  
марша, а в узком конце ступени — не менее 8 см

7.5 Желательно, чтобы лестница садового  
дома имела естественное освещение, поручни  
рекомендуется устраивать на двух уровнях для  
детей и для взрослых

7.6 Рекомендуется рационально использовать  
подлестничное пространство, где могут быть ор-  
ганизованы кладовая, шкаф, выдвижные ящики

7.7 Помещения для содержания скота и пти-  
цы не рекомендуется размещать в цокольных и  
подвальных этажах по гигиеническим соображе-  
ниям (затруднена уборка нечистот, возможно по-  
падание инфекции и проникновение запахов в вы-  
шерасположенные помещения садового дома)

7.8 При возведении на садовом участке хо-  
зяйственных построек, располагаемых на рассто  
янии 1 м от границы соседнего садового участ-

ка, рекомендуется скат крыши ориентировать на  
свой участок В случае невозможности такого  
решения отводить воду от соседнего участка  
можно с помощью желобов

**8 ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО**

8.1 При централизованных системах водо  
снабжения качество воды, подаваемой на хозяй-  
ственно-питьевые нужды, должно соответство  
вать санитарным правилам и нормам СанПиН  
2. 1. 4. 559-96

8.2 Расчет систем водоснабжения произво-  
дится исходя из следующих норм среднесуточ-  
ного водопотребления на хозяйственно питьевые  
нужды

при водопользовании из водоразборных ко  
лонок скважин, шахтных колодцев — 30—50 л/сут  
на 1 жителя,

при обеспечении внутренним водопроводом  
и канализацией (без ванн) - 125—160 л/сут на  
1 жителя

Для полива посадок на приусадебных участ-  
ках

овощных культур — 6 —15 л/м2 в сутки,

плодовых деревьев — 10-15 л/м2 в сутки (по-  
лив предусматривается 1—2 раза в сутки в зави  
симости от климатических условий)

8.3 Автономное водоснабжение по составу  
оборудования и его месту расположения может  
быть

с применением гидропневматичсских и откры-  
тых баков,

с использованием горизонтальных, верти  
кальных, вибрационных погружных скважинных  
или погружных поршневых насосов,

с размещением оборудования в колодцах (ка  
мерах)

8.4 Для очистки сточных вод на участках кол-  
лективных садов наиболее рациональными явля  
ются децентрализованные системы канализации,  
рассчитанные на обеспечение, как правило, от-  
дельных садовых домов

8.5 Для очистки хозяйственных стоков может  
применяться схема с отведением их в накопите  
ли с дальнейшей очисткой стоков от одного дома  
или объединение выпусков от нескольких домов  
в местную систему канализации

При благоприятных грунтовых условиях (пес-  
ки, супеси, мелкие суглинки) и низком уровне  
грунтовых вод, при отсутствии или удаленности  
водоема—приемника сточных вод целесообраз-  
но использовать септики с сооружениями под  
земной фильтрации (фильтрующий колодец,  
фильтрующая кассета, песчано-гравийный  
фильтр)

8.6 Рекомендуется избегать устройства  
люфт-клозетов при высоком уровне грунтовых  
вод— 1,5 м и выше Люфт-клозет не предназна-  
чен для слива хозяйственно-бытовых вод, а так-  
же сброса мусора и пищевых отходов

8.7 Основным видом теплоснабжения и го  
рячего водоснабжения садовых домов являются  
автономные системы, к которым относятся

печи и камины (на твердом топливе),  
котлы (на газообразном, жидком и твердом  
топливе) в сочетании с внутренней системой тру-  
бопроводов и нагревательных приборов;

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

8.8 При устройстве печей на твердом топли-  
ве отвод дыма осуществляется по строго верти-  
кальным дымовым трубам без уступов. Толщина  
стенок дымовых каналов из кирпича принимает-  
ся не менее 120 мм.

8.9 Теплоснабжение садовых домов может  
осуществляться от теплогенераторов заводско-  
го изготовления, работающих на твердом топли-  
ве.

По функциональному назначению теплогене-  
раторы могут быть:

однофункциональные отопительные с водя-  
ным контуром;

комбинированные или двухфункциональные,  
предназначенные для отопления и горячего во-  
доснабжения;

аппараты, сочетающие функции обогрева  
помещений и приготовления пищи;

аппараты, колонки, водоподогреватели, пред-  
**СП 11-106-97**

назначенные для нагрева воды для ванн, душа и  
мытья посуды.

**8.10** Для эпизодического обогрева отдель-  
ных помещений возможно применение электро-  
обогревателей (стационарных или переносных)  
различной конструкции, в том числе с автомати-  
зированным или ручным терморегулированием.

Для отопления помещений допускается при-  
менение газовых каминов, калориферов и дру-  
гих приборов заводского изготовления с отво-  
дом продуктов сгорания в дымоход.

**8.11** Для сезонного подогрева воды на хо-  
зяйственно-гигиенические нужды рекомендуется  
использование солнечной энергии на основе при-  
менения солнечных коллекторов.

**8.12** Электропроводка в садовых домах де-  
ревянной конструкции выполняется открыто с  
соблюдением требований ПУЭ и ВСН 59-88.

**8.13 В** жилых комнатах садовых домов уста-  
навливаются розетки на ток 6 А из расчета 1 ро-  
зетка на каждые полные и неполные 10м2 пло-  
щади; в кухнях — 2 розетки (независимо от пло-  
щади) в соответствии с ВСН 59-88.

Необходимость установки розеток на ток 10  
(16) А определяется в зависимости от потребности.

**СП 11-106-97**

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

Ключевые слова: предпроектная документация, проектная документация, проект планировки и застрой-  
ки территории садоводческого объединения, состав проекта, согласование и утверждение проекта