Утверждены

Приказом Госгражданстроя СССР

от 11 декабря 1985 г. N 404

ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. НОРМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ <*> ВСН 43-85

<*> Введены в действие с 1 января 1986 г.

Настоящие нормы распространяются на проектирование застройки территорий садоводческих товариществ, летних садовых домиков и других строений для общего и индивидуального пользования членами садоводческих товариществ.

Утверждены Приказом Госгражданстроя СССР от 11 декабря 1985 г. N 404 по согласованию с Госстроем СССР, ГУПО МВД СССР и Минздравом СССР.

1. Общие положения

1.1. Застройка территорий садоводческих товариществ осуществляется в соответствии с утвержденным проектом застройки территории этих садоводческих товариществ.

1.2. Садоводческие товарищества в зависимости от числа членов товарищества подразделяются на три типа: малые - от 30 до 100, средние - от 101 до 300, крупные - более 300 членов товарищества.

2. Проект организации и застройки территорий садоводческого товарищества

2.1. Проект организации и застройки территорий садоводческого товарищества разрабатывается для одного или для группы садоводческих товариществ.

Перечень документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по организации и застройке территорий садоводческих товариществ, приведен в обязательном Приложении 1.

2.2. Площадь индивидуального земельного участка, включая площадь застройки, должна быть не менее 400 м2 и не более 600 м2.

2.3. Число индивидуальных земельных участков в зависимости от их размеров и площади территории садоводческого товарищества рассчитывается по табл. 1.

Таблица 1

Площадь индивидуальных земельных участков, м2	Число индивидуальных земельных участков на 1 га территории различных типов садоводческих товариществ, шт.		
	малые	средние	крупные

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

400	19,8	20,2	20,5
500	16,4	16,6	16,8
600	13,9	14,0	11,2

Примечания. 1. При иных площадях индивидуальных земельных участков число их на 1 га территории принимается по интерполяции и округляется до целого числа.

2. Число индивидуальных земельных участков допускается уменьшать, но не более чем на:

5% - при необходимости проведения мелиоративных работ по осушению заболоченных, орошению засушливых земель или при уклоне территории от 8 до 12%; 10% - при уклоне местности свыше 12%.

2.4. Для защиты территории садоводческого товарищества от затопления следует предусматривать устройство сети осушительных канав, а при необходимости - подсыпку грунта.

2.5. По границе территории садоводческого товарищества должно предусматриваться ограждение высотой не более 2 м. По красным линиям проездов территории садоводческого товарищества допускается устройство ограждений высотой не более 1,2 м. Устройство оград между индивидуальными земельными участками не допускается.

2.6. При количестве индивидуальных земельных участков на территории садоводческого товарищества более 50 на территорию следует предусматривать не менее 2 въездов.

Ширина въездных ворот должна быть 4,5 м, калитки - 1 м.

2.7. Подъезды, соединяющие территорию садоводческого товарищества с дорогами общего пользования, а также проезды на территории садоводческого товарищества должны иметь покрытие низшего типа из грунтов, улучшенных различными местными материалами, согласно требованиям СНиП II-Д.5-72 <*>.

<*> В настоящее время следует руководствоваться СНиП 2.05.02-85 "Автомобильные дороги", утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 17 декабря 1985 г. N 233 и введенным в действие с 1 января 1987 г.

2.8. Проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества должно предусматриваться выделение двух зон: общего пользования и индивидуальных земельных участков.

2.9. В пределах зон общего пользования должны размещаться здания и сооружения, перечень которых и занимаемая территория приведены в табл. 2.

Таблица 2

Наименование объектов	Территория, занимаемая объектом, м2 на 1 индивидуальный земельный участок по типам садоводческих товариществ		
	малые	средние	крупные
Сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,25
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Общественная уборная	0,1	0,07	0,05

Примечания. 1. Типы и размеры сооружений определяются заданием на проектирование. Типы, размеры и число сооружений для хранения средств пожаротушения, а также вид и количество пожарной техники и пожарно-технического вооружения определяются по согласованию с органами государственного пожарного надзора. Площадь выделенного несгораемыми стенами

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

помещения для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря принимать не менее 10 м2.

2. Перечень зданий и сооружений, строительство которых допускается на территории зоны общего пользования, приведен в рекомендуемом Приложении 2.

2.10. Здания и сооружения в зоне общего пользования должны размещаться не ближе 4 м от границы индивидуальных земельных участков.

2.11. Площадь территории зоны индивидуальных земельных участков определяется как сумма площадей индивидуальных земельных участков и площади улиц и проездов. Для определения площади, занимаемой улицами и проездами, следует применять коэффициенты к суммарной площади индивидуальных земельных участков по табл. 3.

Таблица 3

Площадь индивидуальных земельных участков, м2	Коэффициенты для определения площади, занимаемой улицами и проездами
400	0,165
500	0,15
600	0,135

2.12. Планировочное решение территории садоводческого товарищества должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным земельным участкам и зоне общего пользования.

Для обеспечения наружного пожаротушения следует предусматривать подъезды пожарных автомобилей к открытым или закрытым водоемам, с устройствами для забора воды насосами.

Ширину проездов в красных линиях на территории садоводческого товарищества следует принимать 6 м. Поперечные проезды между группами индивидуальных земельных участков должны устраиваться через каждые 400 м. Между перекрестками проездов следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 14 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезда. Расстояние между разъездными площадками должно быть не более 200 м.

Профиль и уклоны дорог и проездов должны обеспечивать сток поверхностных вод со всей территории садоводческого товарищества.

2.13. На территории зоны общего пользования следует предусматривать сооружение сторожки с индивидуальным земельным участком установленных размеров и площадку для стоянки автомобилей. Размеры площадки определяются из расчета не менее 1,1 м2 на каждый индивидуальный земельный участок. Расстояние от открытой стоянки автомобилей до границы индивидуальных земельных участков принимается согласно СНиП II-60-75** как для жилых домов.

2.14. На территории садоводческого товарищества в непосредственной близости от главного въезда на нее следует располагать площадку для организации пункта централизованного приема продукции от членов садоводческого товарищества. Размеры площадки определяются из расчета 0,2 м2 на каждый индивидуальный земельный участок, но не менее 15 м2.

2.15. Для строительства зданий и сооружений на территории садоводческого товарищества должны применяться только типовые проекты, разработанные и утвержденные в установленном порядке.

3. Застройка индивидуальных земельных участков

3.1. Строительство летних садовых домиков и других строений на индивидуальных земельных участках должно осуществляться по типовым проектам в соответствии с проектом организации и застройки территорий садоводческого товарищества.

На индивидуальном земельном участке разрешается возводить летний садовый домик, хозяйственное строение, погреб, неотапливаемую теплицу.

3.2. Летний садовый домик следует располагать с отступом от красных линий не менее 3 м. Ориентация летних садовых домиков по сторонам света не ограничивается.

3.3. В состав хозяйственного строения могут входить помещения для содержания домашней птицы и кроликов, хранения

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

хозяйственного инвентаря и твердого топлива, а также душ и уборная типа "пудр-клозет".

Хозяйственное строение и погреб могут быть отдельно стоящими или сблокированными между собой и со строениями соседних участков.

Допускается размещение погреба под летним садовым домиком или под хозяйственным строением.

3.4. На каждом индивидуальном земельном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика для компостирования содержимого переносной емкости пудр-клозета, а также резервуара для сбора и хранения поливочной воды.

3.5. Минимальные расстояния между сооружениями на индивидуальном земельном участке должны быть:

от помещения для содержания домашней птицы и кроликов до летнего садового домика - 7 м;

от уборной до летнего садовою домика - 12 м;

от погреба до компостной ямы или ящика, а также до помещения для содержания домашней птицы и кроликов - 7 м;

от границы соседнего индивидуального земельного участка до летнего садового домика - 3 м, до других строений - 1 м, до помещений для содержания домашней птицы и кроликов - 4 м, до стволов высокорослых деревьев (яблонь, груш и т.п.) - 3 м, среднерослых (вишни, сливы и т.п.) - 2 м, кустарника - 1 м.

3.6. Расстояния между соседними строениями в пределах двух в одном ряду или четырех при двухрядном расположении индивидуальных земельных участков не нормируются. Расстояния между крайними строениями этих групп должны быть не менее 15 м для зданий и сооружений IV и V степеней огнестойкости и не менее 10 м - для I, II и III степеней огнестойкости.

4. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

4.1. Летние садовые домики следует проектировать только одноэтажными с отапливаемым помещением общей площадью не более 25 м2, неотапливаемой террасой (верандой) площадью не более 10 м2 и неотапливаемой мансардой, размещаемой в пределах чердака, площадью не более 15 м2.

Летние садовые домики допускается проектировать неотапливаемыми.

Веранда может предусматриваться остекленной.

4.2. В пределах нормируемой общей площади летнего садового домика может предусматриваться плита для приготовления пищи на твердом или газообразном топливе.

4.3. Площадь, занятая встроенными шкафами, отопительной печью, плитой для приготовления пищи, лестницей, ведущей на мансарду, включается в площадь помещений, в которых они расположены.

4.4. В нормируемую площадь садового домика не включается площадь крыльца размером не более 2 м2 и наружной открытой лестницы на мансарду.

4.5. На территории индивидуального земельного участка под уклоном более 20% по согласованию с местными органами по делам строительства и архитектуры допускается размещение хозяйственных помещений в пространстве под летним садовым домиком в пределах его габаритов. При этом размещение под летним садовым домиком помещений для содержания домашней птицы и кроликов не допускается.

Площадь хозяйственных помещений, располагаемых в пространстве под летним садовым домиком, включается в нормируемую площадь помещений хозяйственного строения.

4.6. Высота летнего садового домика от наиболее высокой отметки уровня земли около домика до конька или верхней отметки крыши должна быть не более 6,5 м, а уровень пола - не более 0,6 м от уровня земли.

4.7. Высота помещений летнего садового домика от пола до потолка должна быть не более 2,5 м.

4.8. Ширина марша лестницы, ведущей на мансарду, должна быть не более 0,9 м.

4.9. Суммарная площадь помещений хозяйственного строения должна быть не более 15 м2, в том числе душа - 2,5 м2, уборной - 1,5 м2, площадь погреба должна быть не более 8 м2, неотапливаемой теплицы - 15 м2.

4.10. Высота хозяйственного строения от наиболее высокой отметки уровня земли около него должна быть не более 3 м. Высота помещений хозяйственного строения от пола до потолка должна быть не более 2,2 м, помещения погреба - не более 1,9 м.

4.11. Летние садовые домики и хозяйственные строения следует проектировать деревянными панельной, каркасной и щитовой конструкции из элементов заводского изготовления, со стенами из местных материалов (самана, кирпича, мелких шлакобетонных блоков и пр.) и комплектами деревянных деталей и изделий. Допускается применение других эффективных материалов и конструкций, а также материалов, полученных от разборки зданий и сооружений при их сносе, реконструкции и ремонте.

4.12. Несущие, ограждающие конструкции и фундаменты летних садовых домиков и хозяйственных строений проектируются в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

В теплотехнических расчетах наружных ограждений отапливаемого помещения летнего садового домика следует принимать расчетную температуру внутреннего воздуха плюс 18 °С, наружного воздуха - разность между средней температурой наиболее холодного месяца за период эксплуатации и половиной максимальной суточной амплитуды температуры этого месяца (СНиП 2.01.01-82). При этом расчетный показатель наружного воздуха не должен быть ниже минус 10 °С.

5. Инженерное оборудование

5.1. Для отопления летних садовых домиков допускается предусматривать печи и камины на твердом топливе без водного контура.

5.2. Территория садоводческого товарищества должна быть оборудована системой водоснабжения. Отвод земли под водоразборные сооружения должен производиться одновременно с отводом территории под участки садоводческих товариществ в соответствии со СНиП 2.04.02-84.

5.3. При выборе источника водоснабжения следует использовать, как правило, подземные воды питьевого качества. При использовании в качестве источника водоснабжения шахтных колодцев следует руководствоваться Санитарными правилами по устройству и содержанию колодцев и каптажей родников, используемых для нецентрализованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, утвержденными Минздравом СССР от 20 февраля 1975 г. N 1226-75.

При отсутствии источника водоснабжения питьевого качества допускается по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологического надзора принимать решения по снабжению привозной водой.

Допускается для целей пожаротушения использование естественных источников, расположенных на расстоянии не более 200 м от территорий садоводческих товариществ.

Расход воды для целей пожаротушения следует принимать 5 л/сек.

5.4. Для учета воды, расходуемой садоводческим товариществом, на водоразборных сооружениях следует предусматривать установку счетчиков.

5.5. Для хозяйственно-питьевого водоснабжения и полива индивидуальных земельных участков следует предусматривать водопроводную сеть сезонного действия. Там, где это возможно, для полива следует использовать открытые водоемы, грунтовые воды и копани.

5.6. Ввод водопровода в летние садовые домики не допускается.

5.7. Свободный напор в сети водопровода на территории садоводческого товарищества должен быть не менее 0,1 МПа.

5.8. Подводка воды предусматривается только к водоразборному крану на территории индивидуального земельного участка и к душу. Обработку стоков душа следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях.

5.9. Использование газового топлива допускается только для приготовления пищи на газовых плитах, работающих на индивидуальных газобаллонных установках. Использование природного газа на территории индивидуальных земельных участков не допускается.

5.10. Установку отопительных печей и плит для приготовления пищи следует производить согласно требованиям СНиП II-33-75* и СНиП II-37-76.

5.11. Хранение баллонов со сжиженным газом следует предусматривать на промежуточном складе газовых баллонов, расположенном на территории зоны общего пользования. Предусматривать хранение указанных баллонов на территориях индивидуальных земельных участков не допускается.

5.12. Проектирование промежуточного склада баллонов, установок газовых плит и баллонов следует осуществлять в соответствии с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве Госгортехнадзора СССР и СНиП II-37-76.

5.13. Сети электроснабжения на территории садоводческих товариществ следует предусматривать воздушными линиями.

5.14. В помещении летнего садового домика следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

5.15. На проездах территории садоводческих товариществ следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки. Сторожка должна быть обеспечена телефонной связью с ближайшим населенным пунктом.

5.16. На крышах летних садовых домиков допускается установка индивидуальных телевизионных антенн.

5.17. Электрооборудование и молниезащиту летних садовых домиков следует проектировать в соответствии с требованиями ПУЭ и СН 305-77.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Приложение 1

Обязательное

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

Основанием для разработки проектной документации по организации и застройке территорий садоводческих товариществ являются:

1. Государственный акт на право пользования землей с прилагаемой к нему схемой территории садоводческого товарищества.

2. Задание на разработку проекта организации и застройки садотерритории садоводческого товарищества, подготовленное заказчиком при участии проектной организации, утвержденное исполкомом местного Совета народных депутатов.

3. Топографическая съемка участка, а при необходимости - инженерно-геологические изыскания в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000 с сечением рельефа через 0,5 м.

4. Архитектурно-планировочное задание, выдаваемое органом по делам строительства и архитектуры исполкома районного (городского) Совета народных депутатов, на территории которого создается садоводческое товарищество.

5. Акты передачи садоводческому товариществу лесных участков, отдельных ценных деревьев, памятников истории, культуры и природного ландшафта.

6. Союзные, республиканские и ведомственные нормативные документы, в том числе по организации территории садоводческих товариществ, разработанные и утвержденные Госагропромом СССР.

7. Технические условия на инженерное обеспечение территории садоводческого товарищества, выдаваемые соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных сетей водоснабжения, электрификации и т.п.

8. Проект или схема районной планировки.

9. Схема землепользования прилегающих хозяйств.

В состав проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества должны входить следующие графические и текстовые материалы:

Наименование графических и текстовых материалов	Масштабы графических материалов	
	территория, выделенная для группы садоводческих товариществ	территория, выделенная для одного садоводческого товарищества
1	2	3
Ситуационный план	1:10000 (1:25000)	1:10000 (1:5000)
Генеральный план, совмещенный с проектом детальной планировки	1:2000	1:2000 (1:1000, 1:500)
Проект вертикальной планировки	1:5000	1:2000

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

	(1:1000, 1:500)
Разбивочный чертеж границ участков застройки	1:1000 (1:500)
Схема инженерных сетей	1:5000 (1:2000)
Проект водоснабжения, электроснабжения	1:1000 (1:500)
Фрагменты планировки зоны общего пользования, а также основных рекомендуемых планировочных решений индивидуальных земельных участков	1:500 (1:200)
Основные элементы благоустройства зоны общего пользования, а также развертки застройки индивидуальных земельных участков, решения въездов, ограждения территории и по красным линиям застройки	1:50 (1:20)
Пояснительная записка и сметно-финансовые расчеты	+
Паспорта типовых проектов летних садовых домиков и других строений	+

Примечания. 1. В скобках указаны допустимые масштабы чертежей; знак "-" обозначает отсутствие, знак "+" наличие материалов.

2. Проект организации и застройки территории садоводческого товарищества должен быть согласован с районной санитарно-эпидемиологической станцией, районным отделением пожарной охраны ОВД, организациями, выдавшими технические условия, районным (городским) архитектором, а также вышестоящим архитектурным органом, и утвержден решением исполкома районного (городского) Совета народных депутатов.

3. Срок согласования проекта в каждой из инстанций не должен превышать одного месяца.

4. При определении границ территории садоводческого товарищества следует соблюдать расстояния до границы участков: от лесных массивов хвойных пород и торфяников - не менее 50 м; от лесных массивов смешанных пород - не менее 25 м; от лесных массивов лиственных пород - не менее 10 м.

Приложение 2

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ, РАЗМЕЩЕНИЕ КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Наименование объектов	Территория, занимаемая объектом, м2 на 1 индивидуальный земельный участок по типам садоводческих товариществ		
	малые	средние	крупные
Магазин смешанной торговли	2,5	2	2,5
Правление садоводческого товарищества	0,5	0,5	0,5
Детская игровая площадка	1,0	1,0	1,0
Универсальная физкультурная площадка	4,0	3,4	2,8
Питомник для рассады	2,0	1,5	1,0
Склад удобрения и ядохимикатов	0,1	0,05	0,05
Промежуточный склад газовых баллонов	0,3	0,25	0,2
Склад строительных и ремонтных материалов	0,8	0,7	0,6
Овощехранилище	1,0	0,9	0,8
Фруктохранилище	1,1	1,0	0,9

Примечания. 1. По решению правления или общего собрания членов садоводческого товарищества и по согласованию с исполкомом местного Совета народных депутатов допускается изменять указанный набор объектов.

2. Расстояния между зданиями и сооружениями и от них до границ участков следует принимать согласно требованиям соответствующих СНиП.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.