

ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

31 октября 2023 г. № 106

**Об утверждении Положения о порядке разработки проекта
организации и застройки территории садоводческого
товарищества**

На основании части третьей [пункта 8](#) Положения о садоводческом товариществе, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить [Положение](#) о порядке разработки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества (прилагается).

2. Приведение в соответствие с настоящим постановлением в актуальное состояние* проектов организации и застройки территории садоводческого товарищества, разработка таких проектов (при их отсутствии) для территорий, существующих и функционирующих садоводческих товариществ осуществляется в объеме, учитывающем их текущее состояние.

* Для целей настоящего постановления под актуальным состоянием понимается внесение изменений в проект организации и застройки территории садоводческого товарищества с учетом принятых за период его действия решений в отношении освоения территории садоводческого товарищества и порядка разработки такого проекта.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Министр

Р.В.Пархамович

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Министерства архитектуры
и строительства
Республики Беларусь
31.10.2023 № 106

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке разработки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества

1. Настоящим Положением устанавливается порядок разработки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества.

2. Для целей настоящего Положения термины «коллективное садоводство», «объекты общего пользования садоводческого товарищества», «садовый домик», «хозяйственная постройка» используются в значениях, определенных соответственно в [пунктах 1 и 2](#) приложения 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 «О садоводческих товариществах», [подпунктах 2.60 и 2.76](#) пункта 2 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11, а также следующие термины и их определения:

проект организации и застройки территории садоводческого товарищества – документация, определяющая порядок освоения территории садоводческого товарищества, в том числе в части разграничения территорий общего пользования и земельных участков членов садоводческого товарищества, и содержащая сведения по размещению объектов на земельных участках членов садоводческого товарищества, объектов общего пользования, необходимых для коллективного садоводства, а также иной транспортной и инженерной инфраструктуры, включая объекты наружного освещения;

территория садоводческого товарищества – земельный участок, предоставленный садоводческому товариществу, в составе земельных участков общего пользования (земли, занятые уличной сетью, пожарными водоемами (резервуарами), иными водными объектами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, охранные зоны и зону санитарной охраны источников водоснабжения) и земельных участков членов садоводческого товарищества.

3. Разработка проектов организации и застройки территории садоводческих товариществ должна осуществляться с соблюдением требований законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, пожарной безопасности, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения безопасности территорий и их защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, с соблюдением санитарных норм и правил, гигиенических нормативов и требований технических нормативных правовых актов, обязательных для соблюдения.

4. Проект организации и застройки территории садоводческого товарищества разрабатывается на основании:

заказа правления садоводческого товарищества на разработку проекта

организации и застройки территории садоводческого товарищества;

акта выбора места размещения земельного участка либо свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации земельного участка, предоставленного садоводческому товариществу;

данных по мощности сетей электро-, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (канализации) при их наличии в непосредственной близости от территории садоводческого товарищества, возможности подключения к таким сетям, предоставляемых соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных сетей водоснабжения, канализации, электрических сетей, сетей газоснабжения;

исходных данных, к которым могут быть отнесены сведения о фактическом состоянии территории садоводческого товарищества, включая количество земельных участков членом садоводческого товарищества (зарегистрированные/незарегистрированные), наличии объектов общего пользования, обслуживания территории садоводческого товарищества передвижными торговыми объектами, а также сведения и материалы топографических карт, пространственных данных аэрокосмического зондирования, земельно-информационных систем, необходимые для разработки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества с учетом его состава и приводимых в нем решений по планировочным ограничениям (санитарно-защитные зоны, охранные зоны инженерной инфраструктуры и другое), места размещения садоводческого товарищества.

5. Основанием для заказа разработки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества или внесения изменений в него является решение правления садоводческого товарищества.

6. Заказчики проектов организации и застройки территории садоводческих товариществ, а также органы (организации), предоставившие информацию и материалы для разработки таких проектов, обеспечивают достоверность такой информации и материалов.

7. Проект организации и застройки территории садоводческого товарищества разрабатывают в трех экземплярах (один - разработчику, второй - заказчику, третий - соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу).

8. Проект организации и застройки территории садоводческого товарищества должен содержать:

пояснительную записку;

графические материалы (чертежи, схемы).

9. Графические материалы (чертежи, схемы) включают:

схему организации и застройки территории садоводческих товариществ в

масштабе М 1:1000;

схему инженерной и транспортной инфраструктуры (в том числе инженерной подготовки территории) в произвольном масштабе*.

* Масштаб чертежей (схем) должен обеспечивать наглядное отображение необходимой информации.

10. Схему организации и застройки территории садоводческих товариществ выполняют на основе топографических карт, пространственных данных аэрокосмического зондирования, земельно-информационных систем.

11. На схеме организации и застройки территории садоводческих товариществ указываются и приводятся:

11.1. границы садоводческого товарищества, границы зон земельных участков членов садоводческого товарищества, земель общего пользования садоводческого товарищества (уличная сеть, воздушные и кабельные линии электропередачи, трансформаторные подстанции, водонапорные башни, площадки для временного хранения отходов, общие ворота и ограждения, водные объекты, насаждения (при наличии), другие объекты, необходимые для ведения коллективного садоводства);

11.2. разбивочный план земельных участков членов садоводческого товарищества с указанием их площади, а также зон возможного размещения садового домика и границ допустимого размещения хозяйственных построек на земельных участках членов садоводческого товарищества;

11.3. планировочные ограничения при их наличии:

санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы;

охранные зоны, минимальные расстояния от объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;

расстояния от магистральных трубопроводов до границ садоводческого товарищества, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий;

11.4. планировочные ограничения от аэропортов и аэродромов гражданской авиации и Министерства обороны, объектов Министерства обороны, а также другие ограничения (в том числе связанные с возможными чрезвычайными ситуациями техногенного и природного характера).

12. Схему инженерной и транспортной инфраструктуры (в том числе инженерной подготовки территории) выполняют на основе оценки наличия существующих

инженерных коммуникаций и сооружений, необходимости защиты от опасных инженерно-геологических процессов в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, обязательных для соблюдения.

На схеме инженерной и транспортной инфраструктуры отображают:

улицы, проезды;

сети энергоснабжения;

сети водоснабжения и водоотведения (канализации).

13. Схема инженерной и транспортной инфраструктуры содержит:

границы земель общего пользования садоводческого товарищества для организации его уличной сети;

параметры транспортной инфраструктуры садоводческого товарищества с учетом фактически занятых под эти цели земель (для действующих садоводческих товариществ) с нанесением ширины полос движения проезжей части, тротуаров и обочины;

сведения и планировочные решения о проектируемых (при необходимости) и (или) существующих сетях энергоснабжения с учетом обеспечения наличия наружного освещения на улицах и проездах территории садоводческих товариществ;

трассировку предполагаемых к размещению (проектируемых) сетей энергоснабжения с нанесением расстояний по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений, между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении;

сведения и планировочные решения о проектируемых (при необходимости) и (или) существующих сетях водоснабжения и водоотведения (канализации) с учетом обеспечения противопожарного водоснабжения, исключения при устройстве системы водоотведения (канализации) загрязнения сточными водами водоносных горизонтов, используемых для питьевого водоснабжения, а также обеспечения отведения сточных вод к сооружениям сбора или очистки (при наличии);

сведения об источниках питьевого водоснабжения, типах водозаборных сооружений;

сведения о способе сбора и отведения сточных вод.

14. При совмещении графических материалов их состав может быть сокращен.

15. В пояснительной записке приводятся:

общая характеристика территории садоводческого товарищества с указанием количества участков;

описание решений по планировочной организации и функциональному зонированию территории садоводческого товарищества;

сведения о планировочных ограничениях, которые оказывают влияние на застройку садоводческого товарищества, в том числе допустимые расстояния от садовых домиков, хозяйственных построек до границы участка при освоении земельных участков членов садоводческого товарищества;

описание решений по состоянию и развитию инженерной и транспортной инфраструктуры;

описание мероприятий по развитию территорий (земель) общего пользования.

Планировочные ограничения в составе пояснительной записки устанавливаются с учетом норм размещения садовых домиков, хозяйственных построек и иных сооружений, объектов общего пользования садоводческого товарищества, посадки насаждений и размещения ограждений, установленных в [главе 7](#) типовых правил внутреннего распорядка садоводческого товарищества, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 декабря 2023 г. № 846.

16. В соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества осуществляется установление на местности фиксированных границ земельных участков общего пользования садоводческого товарищества и земельных участков членов садоводческого товарищества и их освоение.