

**СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

(ГОССТРОЙ РОССИИ)

Система нормативных документов в строительстве

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**PLANING AND OCCUPATION OF TERRITORIES**

**OF LITTLE-STOREY HOUSE-BUILDINGS**

**СП 30-102-99**

*Дата введения 2000-01-01*

ПРЕДИСЛОВИЕ

1 РАЗРАБОТАН ЦНИИЭПГражданстроем

2 РАССМОТРЕН И ОДОБРЕН Управлением градостроительства, инфраструктуры и территориального развития Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (протокол № 01-НС-15/8 от 17 августа 1999 г. совместного заседания секций "Градостроительство" и "Архитектура" НТС Госстроя России и Экспертного совета Главгосэкспертизы России)

3 ПРИНЯТ Госстроем России (постановление от 30.12.99 № 94)

4 ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ (приказ ЦНИИЭПГражданстроя от 24 ноября 1999 г., № 80 Т) с 1 января 2000 г.

5 ВВОДИТСЯ ВПЕРВЫЕ

## **1 ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

**1.1** Настоящий нормативный документ системы устанавливает требования к застройке территорий малоэтажного жилищного строительства как части, так и самостоятельной планировочной структуры городских, сельских и других поселений, разрабатываемой в соответствии с действующими нормами и утвержденными генеральными планами поселений.

## **2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ**

**2.1** Используются ссылки на следующие нормативные документы:

СНиП 2.01.01-82. Строительная климатология и геофизика

СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования

СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений

СНиП 2.08.01-89\*. Жилые здания

СНиП 2.08.02-89\*. Общественные здания и сооружения

СНиП 2.04.01-85\*. Внутренний водопровод и канализация зданий

СНиП 2.04.02-84\*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.05-91 \*. Отопление, вентиляция и кондиционирование

СНиП 2.04.07-86\*. Тепловые сети

СНиП 2.04.08-87\*. Газоснабжение

СНиП 2.05.13-90. Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов

СНиП II-12-77. Защита от шума

СНиП II-3-79\*. Строительная теплотехника

СНиП 10.01-94. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения

СНиП 3.05.04-85\*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации

СНиП 21-01-97\*. Пожарная безопасность зданий и сооружений

СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение

СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения

СП 11-102-97. Инженерно-экологические изыскания для строительства

СП 11-103-97. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства

СП 11-106-97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан

ВСН 59-88. Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования

ВСН 62-91 \*. Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

ПУЭ. Правила устройства электроустановок

РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации

РД 34.20.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей

РД 34.21.122-87. Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений

СанПиН 2.1.4.027-95. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

СанПиН. 1.6.574-96. Гигиенические требования к охране атмосферного воздуха населенных мест

СанПиН 2.2.1/2.1.1.567-96. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

### **3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**3.1** В настоящем Своде правил применены термины в соответствии с приложением В.

## **4 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ**

### **МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **4.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**4.1.1** Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина, этажность застройки, размеры приквартирного участка и др.) должны определяться местом размещения территории в планировочной и функциональной структуре городских, сельских и других поселений, типы которых определены ст. 5 Градостроительного кодекса РФ. Исключение составляют поселения, упомянутые в п. 4 ст. 6 Кодекса, требующие особого регулирования градостроительной деятельности, в первую очередь, в Москве и Санкт-Петербурге.

**4.1.2** При решении генерального плана малоэтажной застройки по природным показателям следует различать территории:

благоприятные для застройки;

требующие проведения инженерных защитных мероприятий в соответствии с указаниями СНиП 2.07.01, СНиП 2.01.15;

недопустимые для строительства.

**4.1.3** Классифицировать территории малоэтажного жилищного строительства следует в соответствии с табл. 1.

**4.1.4** При размещении и планировочной организации территории малоэтажного жилищного строительства должны соблюдаться требования по:

охране окружающей среды;

защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона.

**4.1.5** Комплексные мероприятия по охране природы и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью, следует предусматривать в соответствии с нормативными актами, регуливающими природоохранную деятельность.

**4.1.6** Инсоляция территорий и помещений малоэтажной застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность.

В смешанной застройке или при размещении малоэтажной застройки в сложных градостроительных условиях допускается сокращение нормируемой инсоляции до 2,5 ч.

Требуемая нормативная продолжительность инсоляции должна быть обоснована расчетом лицензированной организацией на стадии проекта застройки и рабочего проекта.

**4.1.7** Мусороудаление территорий малоэтажной жилой застройки, как правило, следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м.

**4.1.8** Для обеспечения пожаротушения отдельных зданий на территориях малоэтажного жилищного строительства следует предусматривать гидранты.

Расходы воды на пожаротушение для расчета уличных кольцевых сетей и распределительных линий должны приниматься по табл. 5,6 СНиП 2.04.02.

**4.1.9** При невозможности или нецелесообразности обеспечения пожаротушения отдельных зданий от гидрантов допускается предусмотреть его из резервуаров или водоемов в соответствии с примечанием 1 к п. 2.11. СНиП 2.04.02.

**4.1.10** Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать по табл. 1, прил.1 СНиП 2.07.01.

## **4.2 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ**

**4.2.1** Улично-дорожную сеть территорий малоэтажного жилищного строительства следует формировать во взаимосвязке с системой улиц и дорог, предусмотренной генеральным планом поселений.

**4.2.2** При проектировании и организации улично-дорожной сети территорий малоэтажной жилой застройки необходимо учитывать:

местоположение территорий в структуре поселения;

тип территории, согласно приведенной в табл. 1 классификации;

тип жилого дома (домов);

размеры и конфигурацию территорий.

**4.2.3** Планировочное решение малоэтажной жилой застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках.

**4.2.4** Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься:

для жилых улиц — не менее 2-х полос;

для проездов — 1 полоса.

Ширину полос следует принимать 3,5 м.

**4.2.5** На проездах 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, согласно требованиям СНиП 2.07.01, не должна превышать 150 м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером

не менее 12´12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

**4.2.6** На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

**4.2.7** На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-двухквартирными и многоквартирными блокированными) стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

**Таблица 1— Классификация территорий малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками**

Тип территории	Степень градостроительной	Типы жилых домов (этажность 1—3)	Площади приквартирных участков, м <sup>2</sup> (не менее)*		Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания)	Социальная инфраструктура
			на свободных территориях	на застроенных территориях		
А Отдельные жилые образования в структуре больших, крупных и крупнейших городов	Свободные от застройки территории, в том числе резервные	1 Одно-двухквартирные дома  2 Многоквартирные блокированные дома	450  250		Садоводство или цветоводство, игры детей, отдых	Выборочное применение объектов повседневного обслуживания, компенсирующих их недостаток на прилегающих территориях города. Применение встроенных и встроенно-пристроенных объектов
Б Жилые образования сельских поселений, малых, средних и больших городов и поселков	Свободные от застройки территории, в том числе резервные	1 Усадебные дома, в том числе с местами приложения труда	1000	800	Ведение развитого ЛПХ**, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых  Ведение ограниченного	В сельской местности — базовые объекты периодического обслуживания на группу поселений; повседневное обслуживание в каждом поселении или жилом образовании на основе сочетания стационарных зданий и передвижных средств;
		2 Одно-двухквартирные дома	600	500		
		3 Многоквартирные блокированные дома	400	350		
	Территории сложившейся застройкой****				ЛПХ***, садоводство, огородничество, игры детей, отдых  Садоводство,	применение многофункциональных зданий и микроцентров. В городах — комплекс объектов

					цветоводство, игры детей, отдых	повседневного обслуживания, увязанных с общегородским центром; применение отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов
В Жилые образования в зоне влияния городов (пригородные поселения)	То же	1 Одно-двухквартирные дома	600	500	Введение ограниченного ЛПХ, садоводство, игры детей, отдых	Самостоятельный комплекс объектов повседневного обслуживания с сезонным расширением. Применение микроцентров и объектов малой вместимости, в том числе встроенных
		2 Многоквартирные блокированные дома	400	350	Садоводство, цветоводство, игры детей, отдых	

\*Площади приквартирных участков жилых домов на территориях с малоэтажной застройкой определяются местной администрацией субъектов Федерации.

\*\*Развитое ЛПХ — личное подсобное хозяйство с содержанием крупного, мелкого скота, птицы.

\*\*\*Ограниченное ЛПХ — личное подсобное хозяйство с содержанием мелкого скота и птицы.

\*\*\*\*На территориях со сложившейся застройкой в первую очередь следует осуществлять реконструкцию фонда жилых и общественных зданий.

**4.2.8** Гаражи-стоянки, обслуживающие многоквартирные дома различной планировочной структуры, размещаемые на общественных территориях, следует принимать в соответствии с табл. 10\* СНиП 2.07.01.

#### 4.3 ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

**4.3.1** Выбор проектных инженерных решений должен производиться в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

**4.3.2** Тепловые и газовые сети, трубопроводы водопровода и канализации, как правило, должны прокладываться за пределами проезжей части дорог с целью исключения возможных разрывов в зоне проезжей части. В отдельных случаях допускается их прокладка по территории приквартирных участков при согласии их владельцев. Прокладка газовых сетей высокого давления по территории малоэтажной застройки не допускается.

**4.3.3** Теплогазоснабжение малоэтажной жилой застройки допускается предусматривать как децентрализованным — от поквартирных генераторов автономного типа, так и централизованным — от существующих или вновь проектируемых котельных (ГРП), с соответствующими инженерными коммуникациями.

Расстояния от ГРП до жилой застройки следует принимать в соответствии с п. 5.3 СНиП 2.04.08.

**4.3.4** Водоснабжение малоэтажной застройки следует производить от централизованных систем для многоквартирных домов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02 и допускается устраивать автономно — для одно-двухквартирных домов от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей, родников в соответствии с проектом.

**4.3.5** Ввод водопровода в одно-двухквартирные дома допускается при наличии подключения к централизованной системе канализации или при наличии местной канализации.

**4.3.6** Допускается предусматривать для одно-двухквартирных жилых домов устройство локальных очистных сооружений с расходом стоков не более 3 м<sup>3</sup>/сут.

**4.3.7** Расход воды на полив приквартирных участков малоэтажной застройки должен приниматься до 10 л/м<sup>2</sup> в сутки; при этом на водозаборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков.

**4.3.8.** Электроснабжение малоэтажной застройки следует проектировать в соответствии с ПУЭ (Правила устройства электроустановок) и РД34.20.185.

**4.3.9.** Мощность трансформаторов ТП для электроснабжения малоэтажной застройки следует принимать по расчету.

**4.3.10** Сеть 0,38 кВ следует выполнять воздушными (ВЛ) или кабельными (КЛ) линиями, как правило, по разомкнутой разветвленной схеме или петлевой схеме в разомкнутом режиме с однострансформаторными ТП.

**4.3.11** Трассы ВЛ и КЛ 0,38 кВ должны проходить вне пределов приквартирных участков, быть доступными для подъезда к опорам ВЛ обслуживающего автотранспорта и позволять беспрепятственно проводить раскопку КЛ.

Требуемые разрывы следует принимать в соответствии с ПУЭ (Правила устройства электроустановок).

**4.3.12** Ответвления от линии 0,38 кВ к зданию могут выполняться:

от воздушных линий — изолированными проводами, самонесущими проводами, кабелем на тросе, кабелем в земле;

от кабельных линий, проложенных в земле, путем установки кабельного ответвительного ящика вне пределов приквартирных участков.

**4.3.13** Вводно-распределительный щиток (ВРЩ) должен устанавливаться внутри многоквартирного жилого здания в соответствии с гл. 7.1 ПУЭ. Допускается по согласованию с энергоснабжающей организацией установка ВРЩ на территории приквартирного участка в соответствующем климатическом и вандалозащитном исполнении.

При установке вводного щитка в здании (снаружи или внутри), на наружной части стены у ввода на высоте 2,5 м должен устанавливаться отключающий аппарат в опломбированном ящике, возможность доступа к которому должна иметь только энергоснабжающая организация.

**4.3.14** На территориях малоэтажной застройки следует предусматривать: телефонную связь, трехпрограммное радиовещание, телевизионное вещание, централизованные системы пожарной и охранной сигнализации, автоматизированную систему диспетчерского контроля.

## **4.4 ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ**

**4.4.1** Мероприятия по инженерной подготовке и защите территорий должны быть обусловлены генеральным планом и связаны с природными условиями, а так же должны регулироваться выбором планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений застройки.

**4.4.2** Для устранения или уменьшения техногенного воздействия малоэтажной застройки на природные условия нужно предусматривать предупредительные меры:

максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод;

минимальную плотность сети подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади.

**4.4.3** К территориям, на которых не допускается малоэтажное жилищное строительство, относятся зоны активного проявления геологических процессов (оползни, осыпи, карсты, лавины, сели и др.).

## **5 ЖИЛЫЕ ОБРАЗОВАНИЯ**

### **5.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**5.1.1** Малоэтажной жилой застройкой принята застройка домами высотой до 3-х этажей включительно.

**5.1.2** Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов многоквартирных и блокированных (с приквартирными участками).

Допускается применение домов секционного типа и других (высотой до 4-х этажей) с градостроительным регулированием в соответствии со СНиП 2.07.01.

### **5.2 ТИПЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

**5.2.1** В индивидуальном строительстве основной тип дома — многоквартирный. Помимо многоквартирных, применяются дома блокированные, в том числе двухквартирные, с приквартирными участками при каждой квартире.

**5.2.2** Основными типами жилища для муниципального строительства следует принимать дома многоквартирные блокированные, секционного типа с приквартирными участками или двориками перед частью квартир.

**5.2.3** По уровню проживания проектируемое жилище следует подразделять на две основные категории:

социальное жилище для муниципального строительства с нормируемыми верхними пределами площадей квартир (согласно СНиП2.08-01);

жилище для индивидуального строительства с нормируемыми нижними пределами площадей квартир.

Типы квартир и их площади представлены в приложении А.

**5.2.4** В городских, пригородных и сельских поселениях для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, следует применять жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).

Проектирование домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

**5.2.5** Потребности населения в жилье должны быть обеспечены не только путем нового строительства, но и с помощью модернизации и реконструкции малоэтажных жилых зданий, сохранивших свою материальную ценность (см. табл. 1, сноски).



### **5.3 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ПРИКВАРТИРНЫХ УЧАСТКОВ**

**5.3.1** Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-двухквартирных и многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей.

Границы, площади и режим использования земельных участков при многоквартирных жилых домах определяются градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Минимальные площади приквартирных участков для разных типов жилых домов приведены в табл. 1.

**5.3.2** Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

**5.3.3** В сельских поселениях и на территориях малоэтажной застройки городов и пригородных поселений (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также—хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с региональными особенностями и заданием на проектирование.

**5.3.4** До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома — 3 м с учетом требований п. 4.1.5 настоящего Свода правил; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1 м.

**5.3.5** Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

**5.3.6** При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-двухэтажных усадебных, одноквартирных и блокированных домов (в усадебных, одно-двухквартирных домах и в первом этаже) допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

**5.3.7** В сельских поселениях и на территориях малоэтажной застройки пригородной зоны для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

**5.3.8** На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м,

## **6 УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ**

### **6.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**6.1.1** Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной застройки в городских, пригородных и сельских поселениях следует размещать с учетом типа поселения,

численности обслуживаемого населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая, как правило, формирование общественных центров, в увязке с сетью улиц, дорог и пешеходных путей.

Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и сооружениям с учетом требований ВСН 62-91.

## **6.2 ОРГАНИЗАЦИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПОСЕЛЕНИЯХ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ**

**6.2.1** В соответствии с классификацией территорий (см. табл.1) малоэтажное строительство размещается в виде отдельных жилых образований в структуре городов — от больших до крупнейших, а также в жилых образованиях малых, средних и больших городов, пригородных и сельских поселений, что определяет различия в организации обслуживания их населения.

В городах и пригородных поселениях перечень учреждений повседневного обслуживания территорий малоэтажной жилой застройки, как правило, должен включать следующие объекты:

дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение Сбербанка, опорный пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры). При этом в условиях пригородной зоны необходимо учитывать сезонное расширение стационарных объектов.

В сельской местности следует предусматривать подразделение учреждений и предприятий обслуживания на объекты первой необходимости в каждом поселении, начиная с 50 жителей, и базовые объекты более высокого уровня на группу населенных мест, размещаемые в центре местного самоуправления (сельского округа, волости и др.). Помимо стационарных зданий необходимо использовать передвижные средства и сезонные сооружения.

**6.2.2** При расчете числа и вместимости учреждений и предприятий обслуживания и их размещении следует исходить из необходимости удовлетворения потребностей различных социально-демографических групп населения.

В городах и пригородных поселениях для ориентировочных расчетов количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания территорий малоэтажной застройки и их участков допускается принимать показатели, приведенные в приложении Б. В сельской местности для ориентировочных расчетов вместимости объектов и размеров их участков допускается принимать показатели приложения 7 СНиП 2.07.01.

**6.2.3** Размещение учреждений и предприятий обслуживания на территориях малоэтажной жилой застройки следует осуществлять:

а) в городах и пригородных поселениях - с учетом радиусов доступности не более, указанных в табл. 2.

**Таблица 2 — Радиусы пешеходной доступности объектов обслуживания**

Учреждения и предприятия обслуживания населения	Радиусы обслуживания, м
Дошкольные учреждения	500
Общеобразовательные школы:	750
для начальных классов	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных и досуговых занятий	800
Амбулаторно-поликлинические учреждения	1000
Аптеки	800

Предприятия торгово-бытового обслуживания повседневного пользования	800
Отделения связи и Сбербанка, опорный пункт охраны порядка	800
Центр административного самоуправления	1200

При размещении объектов обслуживания необходимо учитывать имеющиеся на соседних территориях учреждения и предприятия при соблюдении нормативных радиусов доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ, пути подхода к которым не должны пересекать проезжую часть);

б) в сельской местности обеспечение жителей каждого поселения услугами первой необходимости должно осуществляться в пределах пешеходной доступности не более 30 мин. (2—2,5 км); при этом размещение учреждений более высокого уровня обслуживания, в том числе периодического, необходимо предусматривать в пределах границ муниципальных образований с пешеходно-транспортной доступностью не более 60 мин.

Региональные ограничения радиусов обслуживания, доступность медицинских учреждений в сельской местности и требования по безопасности движения учащихся начальных классов принимаются по п.5.4 СНиП 2.07.01.

**6.2.4** Расстояния от зданий и границ земельных участков в части детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ следует принимать по п. 5.5 СНиП 2.07.01.

### **6.3 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ**

**6.3.1** Общественный центр территории малоэтажного жилищного строительства предназначен для размещения преимущественно объектов культуры, торгово-бытового обслуживания, административных, физкультурно-оздоровительных и досуговых зданий и сооружений.

В перечень объектов застройки в центре могут включаться многоквартирные жилые дома с учреждениями обслуживания.

В общественном центре следует формировать систему взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта, приема выездных услуг) и пешеходных путей.

В пределах общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 одновременных посетителей — 7—10 машино-мест и 15—20 велосипедов и мопедов.

**6.3.2** В малых городах и пригородных поселениях на территориях малоэтажной жилой застройки допускается применение малых предприятий, размещение которых согласовывается с органами государственного надзора. В сельских поселениях допускается размещать малые предприятия, в том числе совмещающие обслуживание и производство услуг, не требующие устройства санитарно-защитных зон размером более 50 м.

**6.3.3** Застройку общественного центра территории малоэтажного строительства возможно формировать как отдельно стоящими зданиями, так и учреждениями и предприятиями, образующими в совокупности благодаря приемам кооперирования и блокирования многофункциональные комплексы общественного обслуживания, а также объектами, входящими в структуру жилого дома.

Проектирование общественных зданий и сооружений следует осуществлять по СНиП 2.08.02.

**6.3.4** По сравнению с отдельно стоящими общественными зданиями следует уменьшать расчетные показатели площади участка для зданий: пристроенных на 25 %, встроенно-пристроенных — до 50% (за исключением дошкольных учреждений).

**6.3.5** Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности — детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового ком-

плекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м<sup>2</sup>. Упомянутые учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части поселения или жилого образования. При устройстве встроенных мастерских по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещений ритуальных услуг такие объекты следует размещать на окраине поселения. Устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

**6.3.6** Потребности населения в обслуживании должны обеспечиваться путем как нового строительства, так и реконструкции существующего фонда, особенно в сельской местности и в пригородных поселениях.

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

*(Обязательное)*

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Базовые объекты** — учреждения и предприятия, организующие и обеспечивающие периодическое обслуживание группы поселений в границах территории местного самоуправления.

**Блокированный жилой дом** — дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок.

**Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия** — учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

**Жилое образование** — функционально-планировочное образование в виде: поселения (поселка) малоэтажной застройки, комплекса малоэтажной застройки, группы участков малоэтажной застройки.

**Индивидуальное жилищное строительство** — форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

**Индивидуальные застройщики (физические лица)** — граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

**Малоэтажная жилая застройка** — жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Микроцентры** — объекты, объединяющие учреждения и предприятия первой необходимости и минимальной вместимости для обслуживания малых поселений.

**Обслуживание населения** — обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях малоэтажной жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях — периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

**Общественный центр** — территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.). Общественный центр имеет границы и режим целевого функционального назначения, установленные градостроительной документацией.

**Одноквартирный жилой дом** — жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Приквартирный участок** — земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

**Социальная инфраструктура** — комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, наземных и дистанционных, в пределах градостроительного образования (территории, поселения, группы поселений и др.).

**Территория малоэтажного жилищного строительства** — часть селитебной территории поселения или поселение в целом. Предназначена для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

**Усадебный жилой дом** — одноквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

## СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения

2 Нормативные ссылки

3 Термины и определения

4 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства

4.1 Основные положения

4.2 Улично-дорожная сеть

4.3 Инженерные сети и сооружения

4.4 Инженерная подготовка и защита территорий

5 Жилые образования

5.1 Общие положения

5.2 Типы жилых зданий

5.3 Планировка и застройка приквартирных участков

## 6 Учреждения и предприятия обслуживания

### 6.1 Общие положения

### 6.2 Организация обслуживания на территориях малоэтажной застройки в поселениях различных типов

### 6.3 Планировка и застройка общественных центров

Приложение А Рекомендуемое. Типы квартир по числу комнат и их площади

Приложение Б Рекомендуемое. Перечень и ориентировочные расчетные показатели объектов обслуживания и размеры их участков на территориях малоэтажной застройки в городах и пригородных поселениях

Приложение В Обязательное. Термины и определения