

Система нормативных документов в строительстве  
СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА  
ТЕРРИТОРИЙ МАЛОЭТАЖНОГО  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**СП 30-102-99**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ  
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

Москва  
2000

**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

**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 РАСЧЕТЫ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И РАЗМЕРЫ ИХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ И ПРИГОРОДНЫХ ПОСЕЛЕНИЯХ](#)  
[ПРИЛОЖЕНИЕ В \(Обязательное\) ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ](#)

СВОД ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

---

**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ  
МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

PLANING AND OCCUPATION OF TERRITORIES  
OF LITTLE-STOREY HOUSE-BUILDINGS

---

Дата введения 2000-01-01

**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, сооружения 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 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, регулируемыми 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 взаимоувязке 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 территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками

Тип территории	Степень градостроительной освоенности территории	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	450		Садоводство или цветоводство, игры детей отдых	Выборочное применение объектов повседневного обслуживания, компенсирующих их недостатков на прилегающих территориях города. Применение встроенных и встроенно-пристроенных объектов
		2 Многоквартирные блокированные дома	250			
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	Введение развитого ЛПХ**, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых	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; применение многофункциональных зданий и микроцентров. В городах - комплекс объектов повседневного
		2 Одно-двухквартирные дома	600	500		
		3 Многоквартирные блокированные дома	400	350		
	Территории со сложившейся застройкой***				Введение ограниченного ЛПХ***, садоводство, огородничество, игры детей отдых Садоводство, цветоводство, игры детей, отдых	

						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	Ведение 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	
<p>* Площади приквартирных участков жилых домов на территориях с малоэтажной застройкой определяются местной администрацией субъектов Федерации.</p> <p>** Развитое ЛПХ - личное подсобное хозяйство с содержанием крупного, мелкого скота, птицы.</p> <p>*** Ограниченное ЛПХ - личное подсобное хозяйство с содержанием мелкого скота и птицы.</p> <p>**** На территориях со сложившейся застройкой в первую очередь следует осуществляться реконструкцию фонда жилых и общественных зданий</p>						

**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 многоквартирных 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 РД 34.20.185.

**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 однотрансформаторными 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 (ВЩР) 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 вандализационном 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 также 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-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 СНиП 2.08.01);

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 требования 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, многоквартирных 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 строительства 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: для начальных классов	750 500
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 комплекса, 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 А**  
(Рекомендуемое)

**ТИПЫ КВАРТИР ПО ЧИСЛУ КОМНАТ И ИХ ПЛОЩАДИ**

Вид строительства	Число комнат (типы квартир)															
	1		2		3		4		5		6		7		8	
	Величина квартир (малых, больших)															
	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б
А Муниципальное строительство - верхние пределы площади квартир, м <sup>2</sup> (СНиП 2.08.01), - 18 м <sup>2</sup> /чел.: городок, поселок село	28	36	44	53	56	65	70	77	84	95	96	108	-	-	-	-
	38	44	50	60	66	76	77	89	94	104	106	116	-	-	-	-
Б Индивидуальное строительство - нижние пределы площади квартир, м <sup>2</sup> , -18 м <sup>2</sup> /чел.	36		53		65		77		95		108		126		144	
<p><b>Примечания</b></p> <p>1 Верхние пределы площади квартир для индивидуального строительства не ограничиваются.</p> <p>2 Соотношение типов квартир по числу комнат и площади для конкретных регионов и поселений определяются местной администрацией с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.</p>																

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б**  
(Рекомендуемое)

**ПЕРЕЧЕНЬ И ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ РАСЧЕТЫ ПОКАЗАТЕЛИ  
ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И РАЗМЕРЫ ИХ  
УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ И  
ПРИГОРОДНЫХ ПОСЕЛЕНИЯХ**

Учреждения и предприятия обслуживания	Показатели	Размеры земельных участков
Дошкольные учреждения, % охвата	В зависимости от демографической структуры охват в пределах 50 %	Не менее 35 м <sup>2</sup> на 1 место
Общеобразовательные школы, % охвата	В зависимости от демографической структуры, охват 100 % учащихся основной школы (I и II ступени), 50 % учащихся средней школы (III ступени)	Не менее 16 м <sup>2</sup> на 1 место
Спортивно - досуговый комплекс, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	300,0	0,2 - 0,5 га на объект
Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, посещ. в смену на 1000 чел.	17,6	0,5
амбулатории, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	50,0	га на объект 0,2 га на объект
Аптечные киоски, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	10,0	0,05 га на объект или встроенные
Предприятия повседневной торговли, м <sup>2</sup> торг. площ. на 1000 чел.: продовольственные магазины непродовольственные магазины	160,0 80,0	0,2 - 0,3 га на объект
Предприятия бытового обслуживания, раб. мест на 1000 чел.	2	0,15 га на объект
Отделение связи, объект	1	0,1 - 0,15 га на объект
Отделение сбербанка, м <sup>2</sup> общ. площ. на 1000 чел.	40,0	
Опорный пункт охраны порядка, объект	1	
Центр административного самоуправления, объект	1	
<p><b>Примечания</b></p> <p>1 Школы размещаются: средние и основные - начиная с численности населения 2 тыс. чел., начальные - с 500 чел.</p> <p>2 Размещение поликлиник можно предусматривать на территории ближайших жилых массивов при соблюдении нормативной доступности..</p>		

**ПРИЛОЖЕНИЕ В**  
(Обязательное)

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Базовые объекты** - учреждения и предприятия, организующие и обеспечивающие периодическое обслуживание группы поселений в границах 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 земельные участки 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.

**Общественные центры** - 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.

---

Ключевые слова: планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства, жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания, инженерное благоустройство, транспорт, сети.

---