СП 30-102-99

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

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 N 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 N 94)

4 ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ (приказ ЦНИИЭПгражданстроя от 24 ноября 1999 г., N 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 Использованы 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

_____

* Документ не действует. Действует СанПиН 2.1.6.1032-01. - Примечание изготовителя базы данных.

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, регулирующими 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.

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

Тип территории	Степень градостроительной освоенности территории	Типы жилых домов (этажность 1-3)	Площади приквартирных участков, м^2 (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 Территории со сложившейся застройкой****	1 Усадебные дома, в том числе с местами приложения труда 2 Одно-двухквартирные дома 3 Многоквартирные блокированные дома	1000 600 400	800 500 350	Ведение развитого ЛПХ**, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых Ведение ограниченного ЛПХ***, садоводство, огородничество, игры детей, отдых Садоводство, цветоводство, 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 много-функциональных зданий и микроцентров. В городах - комплекс объектов 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 2 Многоквартирные блокированные дома	600 400	500 350	Введение ограниченного ЛПХ, садоводство, игры детей, отдых Садоводство, цветоводство, игры детей, отдых	Самостоятельный комплекс объектов повседневного обслуживания с сезонным расширением. Применение микроцентров и объектов малой вместимости, в том числе встроенных

* 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.

4.2.3 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 12х12 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.

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 разрытий 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 $м^3$ /сут.

4.3.7 Расход воды на полив приквартирных участков малоэтажной застройки должен приниматься до 10 $л/м^2$ 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 (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 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-х этажей включительно.

5.1.2 Жилые образования территорий малоэтажного жилищного строительства должны состоять, как правило, из жилых домов одноквартирных 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 - одноквартирный. Помимо одноквартирных, 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 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 единовременных 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^2. 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, москательно-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

ПРИЛОЖЕНИЕ А
(Рекомендуемое)

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^2 (СНиП 2.08.01), - 18 м^2/ чел.:																
город, поселок	28	36	44	53	56	65	70	77	84	95	96	108	-	-	-	-
село	38	44	50	60	66	76	77	89	94	104	106	116	-	-	-	-
Б Индивидуальное строительство - нижние пределы площади квартир, м^2, - 18 м^2/чел.	36		53		65		77		95		108		126		144	

Примечания

1 Верхние пределы площади квартир для индивидуального строительства не ограничиваются.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б (рекомендуемое). ПЕРЕЧЕНЬ И ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И РАЗМЕРЫ ИХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИЯХ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДАХ И ПРИГОРОДНЫХ ПОСЕЛЕНИЯХ

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
(Рекомендуемое)

Учреждения и предприятия обслуживания	Показатели	Размеры земельных участков
Дошкольные учреждения, % охвата	В зависимости от демографической структуры охват в пределах 50%	Не менее 35 м^2 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^2 на 1 место
Спортивно-досуговый комплекс, м^2 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 га на объект
амбулатории, м^2 общ. площ. на 1000 чел.	50,0	0,2 га на объект
Аптечные киоски, м^2 общ. площ. на 1000 чел.	10,0	0,05 га на объект или встроенные
Предприятия повседневной торговли, м^2 торг. площ. на 1000 чел.:		
продовольственные магазины	160,0	0,2-0,3 га

непродовольственные магазины	80,0	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^2 общ. площ. на 1000 чел.	40,0	
Опорный пункт охраны порядка, объект	1	
Центр административного самоуправления, объект	1	

Примечания

1 Школы размещаются: средние и основные - начиная с численности населения 2 тыс. чел., начальные - с 500 чел.

2 Размещение поликлиник можно предусматривать на территории ближайших жилых массивов при соблюдении нормативной доступности.

ПРИЛОЖЕНИЕ В (обязательное). ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ В
(Обязательное)

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.

Электронный текст документа
подготовлен АО "Кодекс" и сверен по:
официальное издание
М.: Госстрой России, ГУП ЦПП, 2000