

пункты 5.1.9, 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.2.1, 6.2.3, 6.2.7, 6.2.10, 6.2.11, 7.6, 7.8, 10.2, 10.5-10.15, раздел 11.

5.1.9 В пределах структурно-планировочных элементов усадебной жилой застройки городских и сельских населенных пунктов допускается формирование смешанной производственно-жилой или общественно-жилой застройки, включающей небольшие предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, кустарных промыслов, садоводческих и парниковых хозяйств, а также объектов общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения.

Размещение всех перечисленных объектов допустимо при условии соблюдения требований экологической и пожарной безопасности в соответствии с ТКП 45-3.01-116, СНБ 2.02.04 и требований раздела 11.

6.1.1 Типология жилых домов для усадебного жилищного строительства должна учитывать конкретные условия строительства, отличаться градостроительной маневренностью, структурно-планировочным и композиционным разнообразием. Применяемые проекты должны учитывать необходимость рационального использования территории городских и сельских поселений, инженерных и транспортных коммуникаций, а также требования пожарной безопасности в соответствии с СНБ 2.02.04.

6.1.4 Габариты и конфигурацию приусадебного участка для многоквартирных жилых домов необходимо устанавливать с учетом обеспечения максимальной линейной плотности застройки и размещения необходимых хозяйственных построек. Фронтальный размер (ширина) участка должен определяться в зависимости от протяженности главного фасада дома в плане и нормируемых бытовых, санитарных и противопожарных разрывов между соседними зданиями, а глубина участка лимитируется санитарными разрывами от жилого дома до хозяйственных построек в зависимости от их назначения и объема планируемой хозяйственной деятельности.

Примечание — Размеры строящегося (реконструируемого) дома, а также капитальных хозяйственных построек (сооружений) не должны превышать проектные на 10–15 см по длине и ширине и на 5–10 см по высоте.

6.1.5 При размещении хозяйственных построек на участке следует учитывать возможность их блокировки в различных сочетаниях между собой. Допускается пристройка хозяйственных построек (гаража, бани, теплицы) к жилому дому, а также размещение гаражей, встроенными в дом (первый, цокольный или подвальный этаж), с соблюдением санитарно-гигиенических требований [4] и противопожарных норм [5].

6.2.1 При планировке и застройке территории усадебной жилой застройки в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности необходимо учитывать санитарно-гигиенические требования к состоянию окружающей среды, а также ландшафтно-климатические условия района строительства.

6.2.3 Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также жилыми и производственными зданиями следует принимать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, приведенными в СНБ 2.04.05 и [7], а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в СНБ 2.02.04 и [5].

6.2.7 Отдельно стоящие хозяйственные сооружения и постройки для содержания скота и птицы, при условии ведения подсобного хозяйства и величине участка более 0,10 га, необходимо располагать относительно жилых домов, учреждений воспитания и образования и шахтных колодцев с соблюдением минимальных санитарных разрывов в соответствии с [8] и таблицей 4.

6.2.10 В случае, если границы участка совпадают с красной линией транспортных коммуникаций, жилой дом следует размещать на расстоянии не менее 3 м от красной линии, если иное не установлено градостроительной документацией.

При реконструкции сложившейся усадебной застройки указанное расстояние допускается уменьшать по согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства при условии соблюдения утвержденной градостроительной документации, требований СНБ 2.04.05, норм пожарной безопасности в соответствии с СНБ 2.02.04 и [5].

6.2.11 При блокировке хозяйственных построек (в том числе сараев для скота и птицы), расположенных вне приусадебного участка для нескольких хозяев в сельских поселениях и малых городах, санитарные разрывы от окон жилых помещений дома (комнат, кухонь и веранд) следует принимать в зависимости от количества ячеек в блоке хозяйственных построек в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5

Количество ячеек в блоке хозяйственных построек	Санитарный разрыв, м, не менее
1–2	15
3–8	25
9–30	50
31–120	100
<i>Примечание</i> — Размещаемые в пределах жилой территории блоки сараев должны содержать не более 30 ячеек каждая.	

Площадь застройки сблокированных сараев для скота и птицы не должна превышать 800 м². Расстояния между блоками сараев следует принимать в соответствии с противопожарными нормами и санитарными требованиями, приведенными в СНБ 2.02.04, [9] и разделе 11.

7.6 Вдоль фронта улиц, дорог и проездов между тротуаром и границей приусадебных участков может формироваться полоса декоративного озеленения из кустарника и деревьев, при условии обеспечения достаточной инсоляции (освещенности) участков и соблюдения нормативных разрывов до инженерных коммуникаций согласно ТКП 45-3.01-116 (таблица Б1).

7.8 При эксплуатации объектов жилой застройки и хозяйственных объектов на территории районов усадебной жилой застройки собственники недвижимости должны обеспечивать их сохранность, поддерживать необходимый уровень инженерно-технического и эстетического состояния, соблюдать санитарно-гигиенические требования и права смежных домовладельцев (совладельцев).

10.2 Перечень состава минимально необходимого уровня инженерно-технического оборудования следует определять на основе оценки:

- размещения района в планировочной структуре населенного пункта;
- наличия существующих инженерно-технических коммуникаций и сооружений;
- инженерно-строительных условий площадки строительства, в том числе необходимости защиты от опасных инженерно-геологических процессов в соответствии с требованиями СНиП 2.01.15;
- природоохранных ограничений — наличие водоохранных, санитарно-защитных зон (далее — СЗЗ) с учетом требований [9], [10], [11].

10.5 Проектирование внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений должно осуществляться в составе проекта детального планирования или архитектурных и строительных проектов на застройку района усадебного жилищного строительства с учетом требований СНБ 1.03.02 и 10.5.

Проекты внутриплощадочных инженерных сетей и коммуникаций районов усадебного жилищного строительства должны предусматривать возможность их поэтапного строительства по мере наращивания уровня инженерного благоустройства.

10.6 Из проектной документации на строительство инженерных сетей и сооружений (внеплощадочных и внутриплощадочных) заказчиком, при согласовании с местными органами управления, могут быть исключены отдельные виды инженерного оборудования, реализация которых в ближайшем будущем не планируется, при условии обязательного резервирования территорий, необходимых для размещения временно исключенных сетей и сооружений.

10.7 Инженерно-техническую инфраструктуру районов усадебного жилищного строительства необходимо формировать с учетом рационального использования централизованных (общегородских), локальных (районных или групповых) и автономных (индивидуальных) систем инженерного обеспечения. Выбор системы инженерного обеспечения должен осуществляться на основе технико-экономического сравнения вариантов проектных решений и оценки их эффективности.

Требования к организации минимально необходимого уровня инженерного оборудования в районах усадебного жилищного строительства следует принимать в соответствии с приложением А.

10.8 Автономные системы инженерного обеспечения в районах усадебной жилой застройки могут использоваться как в качестве постоянных, так и временных сооружений на первом этапе освоения с последующим переводом на централизованные или локальные инженерные системы.

Использование автономных систем водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд по постоянной схеме допускается только при соответствующем обосновании и согласовании с органами госу-

дарственного санитарного надзора и органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды в соответствии с [8].

10.9 Использование автономных систем бытовой канализации по постоянной схеме: с резервуаром-накопителем (выгребом) нечистот и их вывозом ассенизационным транспортом, а также с автономными очистными сооружениями (септики с фильтрующими колодцами, фильтрующие траншеи и др.) — допускается при величине участка 600 м² и более в благоприятных инженерно-геологических и гидрологических условиях. Применение таких систем необходимо согласовать с органами государственного санитарного надзора, органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

Использование автономных систем бытовой канализации по временной схеме на первом этапе освоения допускается при величине участка 300 м² и более.

10.10 Одновременное использование автономных систем водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд и бытовой канализации по постоянной схеме не допускается. По временной схеме одновременное использование автономных систем водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд и бытовой канализации допускается — при величине участка 1200 м² и более при соответствующем согласовании с органами государственного санитарного надзора и органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

10.11 Энергоснабжение (электро-, топливо-, газо-, теплоснабжение) районов усадебного жилищного строительства необходимо планировать на основе расчетов, с учетом достигнутого уровня развития и степени централизации сети внешнего энергоснабжения, нормативов потребления топливно-энергетических ресурсов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02, СНиП 2.04.03, СНиП 2.04.07.

Объемы потребления воды, электроэнергии, газа, отведения стоков (при необходимости — тепла) принимаются в соответствии с удельными нормами, установленными для усадебной жилой застройки.

10.12 Защиту районов усадебного жилищного строительства от опасных геологических процессов (затопление, подтопление) необходимо осуществлять комплексно, в увязке со схемой отвода поверхностного стока и вертикальной планировкой в соответствии с требованиями СНиП 2.01.15 и СНиП 2.06.15.

Принятая схема инженерной защиты должна обеспечивать максимальное сохранение существующего рельефа (почвенного покрова) и давать возможность поэтапного освоения территории района.

10.13 Схему отвода поверхностного стока с территории района усадебного жилищного строительства и тип водоотводящих устройств необходимо определять с учетом расположения района в структуре города, плотности застройки, рельефа местности, инженерно-геологических и гидрогеологических условий и по [12].

10.14 В районах низкоплотной усадебной жилой застройки отвод поверхностного стока может осуществляться по зеленым зонам улиц (с использованием естественного рельефа местности) с применением открытых водоотводящих устройств. Закрытую дождевую канализация необходимо применять по улицам с интенсивным движением общественного транспорта.

Поверхностный сток с улиц должен проходить очистку перед сбросом в поверхностный водный объект в соответствии с его назначением по [12].

В составе водоотводящей сети районов усадебной жилой застройки необходимо использовать действующие мелиоративные каналы, расположенные в пределах застраиваемой территории.

10.15 В проектной документации на строительство районов усадебной жилой застройки, предусматривающих централизованные или локальные схемы инженерного обеспечения, необходимо предусматривать установку приборов учета расхода воды и топливно-энергетических ресурсов с учетом социальных и экологических ограничений на использование ресурсов.

11 Экологическая и пожарная безопасность

11.1 При планировке и застройке районов усадебной жилой застройки следует соблюдать требования экологической и пожарной безопасности, мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством, ГОСТ 22.3.03, СНБ 2.02.01, СНБ 2.02.04, а также ТКП 45-3.01-116 (раздел 13).

11.2 С целью уменьшения неблагоприятных влияний производственных объектов на среду обитания и здоровье населения в районах усадебного жилищного строительства следует соблюдать требования, предъявляемые к СЗЗ в соответствии с [6].

11.3 Территория СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория промышленного предприятия для его расширения и использоваться для расширения жилой или общественной застройки, а также рекреационных целей.

11.4 В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого высоковольтными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты, необходимо учитывать требования [13]. В пределах СЗЗ этих объектов запрещается размещение жилых и общественных зданий и сооружений, площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов.

11.5 Минимальное расстояние от границ участка предприятия до границ приусадебных участков, участков учреждений воспитания и образования, учреждений отдыха в случае, когда расчетные уровни воздействия достигают нормативных значений внутри границ территории действующего предприятия, следует принимать не менее 50 % от нормативного расстояния в соответствии с принятой классификацией предприятий.

Для минипроизводств пищевой, парфюмерно-косметической промышленности, зрелищных, культурных учреждений размер СЗЗ принимается по [6].

11.6 При реконструкции районов сложившейся усадебной жилой застройки необходимо осуществлять реконструкцию действующих производственных объектов, являющихся источниками загрязнения среды жизнедеятельности, перепрофилирование производств, техническое перевооружение и другие мероприятия с целью снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимых концентраций и допустимых уровней физического воздействия на человека согласно действующим санитарным нормам.

11.7 С целью повышения устойчивости природных комплексов, повышения уровня озеленения и благоустройства районов усадебного жилищного строительства следует осуществлять мероприятия по охране водного, воздушного бассейна, почвенного покрова от загрязнения производственными отходами, стоками от промышленных предприятий, скопления хозяйственно-бытовых отходов на основе требований [14].

11.8 На стадии проектирования, строительства и эксплуатации районов усадебной жилой застройки необходимо предусматривать мероприятия по благоустройству и содержанию в надлежащем порядке зеленых насаждений общего пользования, территорий водоохранных зон прибрежных полос водных объектов, по рекультивации нарушенных земель по окончании строительно-монтажных работ.

11.9 Расстояние от оси крайнего железнодорожного пути с поездным характером движения до усадебной жилой застройки принимается не менее 100 м. При выполнении шумозащитных мероприятий и на участках прохождения железнодорожных путей в выемках глубиной более 3 м ширина шумозащитной зоны может быть уменьшена до 50 м по согласованию с органами государственного санитарного надзора. Не менее 50 % СЗЗ должно быть озеленено.

11.10 При планировке и застройке районов усадебного жилищного строительства оформление, разработка и согласование документации в части требований пожарной безопасности осуществляется согласно СНБ 1.03.02 и другим ТНПА.

11.11 Минимальные расстояния от окон жилых зданий до отдельных построек ферм и комплексов в районах усадебной жилой застройки в сельских поселениях следует принимать по [6], [11] и таблице 7.

Таблица 7

Постройки ферм и комплексов	Расстояние от окон жилых зданий, м
Сооружения обработки навоза, в том числе жидкой фракции, на фермах и комплексах: свиноводческие: — менее 12 тыс. свиней в год — от 12 до 54 “ крупного рогатого скота (КРС): — менее 1200 коров в год — 1200 коров и до 6000 скотомест для молодняка — 6000 скотомест и более для молодняка — открытые площадки от 10 до 30 тыс. голов КРС	Не менее 500 1500 300 500 1000 3000
Открытые хранилища (накопители) жидкого навоза для ферм и комплексов	Не менее 500

11.12 Расстояние от автостоянок до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116 (раздел 11), нормами пожарной безопасности СНБ 2.02.04, санитарными нормами [6].

11.13 При планировке и застройке жилых территорий, отдельных зданий или блокировке групп жилых домов в районах усадебного жилищного строительства необходимо учитывать степень огнестойкости зданий в соответствии с требованиями СНБ 2.02.01 и [5].