

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.
РАЙОНЫ УСАДЕБНОГО
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Нормы планировки и застройки**

**ГОРАДАБУДАЎНІЦТВА.
РАЁНЫ СЯДЗІБНАГА
ЖЫЛЛЁВАГА БУДАЎНІЦТВА
Нормы планіроўкі і забудовы**

Издание официальное

Ключевые слова: градостроительство, населенные пункты, планировка, застройка жилая усадебная, благоустройство, инфраструктура инженерно-техническая, обслуживание транспортное, благоустройство, озеленение, реконструкция, сеть улиц, структура социальная, требования санитарно-гигиенические, экологические

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

1 РАЗРАБОТАН научно-проектным республиканским унитарным предприятием «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»)

ВНЕСЕН главным управлением проектных работ, градостроительства и архитектуры Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439

В Национальном комплексе технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства настоящий технический кодекс установившейся практики входит в блок 3.01 «Градостроительство»

3 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ (с отменой П1-97 к СНиП 2.07.01-89)

© Минстройархитектуры, 2009

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

Содержание

1 Область применения	1
2 Нормативные ссылки	1
3 Термины и определения	2
4 Общие положения	2
5 Требования к архитектурно-планировочной организации	3
5.1 Размещение и планировочная структура	3
5.2 Комплексная градостроительная реконструкция	4
6 Требования к усадебной жилой застройке	5
6.1 Планировочная организация	5
6.2 Санитарно-гигиенические требования	6
7 Озеленение и благоустройство	9
8 Система обслуживания населения	10
9 Сеть улиц	12
10 Инженерно-техническая инфраструктура	13
11 Экологическая и пожарная безопасность	15
Приложение А (обязательное) Требования к организации минимально необходимого уровня инженерного оборудования в районах усадебного жилищного строительства	17
Библиография	19

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.
РАЙОНЫ УСАДЕБНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Нормы планировки и застройки**ГОРАДАБУДАЎНІЦТВА.
РАЁНЫ СЯДЗІБНАГА ЖЫЛЛЁВАГА БУДАЎНІЦТВА**
Нормы планіроўкі і забудовыUrban planning.
Areas of cottage housing construction
Norms of planning and development

Дата введения 2009-07-01

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее — технический кодекс) распространяется на районы усадебного жилищного строительства (усадебной жилой застройки) в пределах административных границ городских и сельских населенных пунктов (поселений), перспективной городской черты, а также зон активного влияния крупнейших (г. Минск), крупных и больших городов и устанавливает нормы их планировки и застройки.

Требования настоящего технического кодекса обязательны для исполнения органами государственного управления, юридическими (независимо от форм собственности) и физическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность при планировке, застройке и реконструкции районов (кварталов) усадебной жилой застройки.

2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее — ТНПА):¹⁾

ТКП 45-3.01-116-2008 (02250) Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки

ТКП 45-3.02-25-2006 (02250) Гаражи-стоянки и стоянки автомобилей. Нормы проектирования

ГОСТ 22.3.03-97 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Защита населения. Основные положения

СНБ 1.03.02-96 Состав, порядок разработки и согласования проектной документации в строительстве

СНБ 2.02.01-98 Пожарно-техническая классификация зданий, строительных конструкций и материалов

СНБ 2.02.04-03 Противопожарная защита населенных пунктов и территорий предприятий

СНБ 2.04.05-98 Естественное и искусственное освещение

СНБ 3.01.01-96 Состав, порядок разработки и согласования градостроительных проектов

СНБ 3.01.02-98 Состав, содержание, порядок создания и ведения государственного градостроительного кадастра

СНБ 3.03.02-97 Улицы и дороги городов, поселков и сельских населенных пунктов

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

¹⁾ СНБ, СНиП, Пособие к СНБ имеют статус технического нормативного правового акта на переходный период до их замены техническими нормативными правовыми актами, предусмотренными Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.07-86 Тепловые сети

СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территорий от затопления и подтопления

Пособие П1-99 к СНБ 3.03.02-97 Сеть улиц и дорог городов, поселков и сельских населенных пунктов.

Примечание — При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ТНПА по Перечню технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства, действующих на территории Республики Беларусь, и каталогу, составленным по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяются термины, установленные в [1], [2], [3] и ТКП 45-3.01-116, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 блокированный жилой дом: Жилой дом, состоящий из двух и более квартир различных типов блокировки (рядовой, попарной, со смещением), вход в каждую из которых организован непосредственно с приквартирного участка.

3.2 градостроительные требования к усадебной жилой застройке: Показатели, установленные в ТНПА и утвержденной градостроительной документации (генеральном плане, детальном плане), по интенсивности (застроенности) приусадебных участков, этажности, высоты применяемых жилых домов и хозяйственных построек, а также характера включения в жилую среду общественных или производственных объектов.

3.3 коттедж: Малоэтажный одноквартирный усадебный жилой дом повышенной комфортности.

3.4 коэффициент интенсивности (застроенности) застройки приусадебного участка: Отношение суммарной поэтажной площади наземной части и строений нежилого назначения усадебного жилого дома в наружных габаритах к территориальной единице, установленной в градостроительной документации нормативной площади участка.

3.5 приквартирный участок: Участок земли, примыкающий к усадебному (блокированному) жилому дому и имеющий непосредственную связь с квартирой (квартирами).

3.6 приусадебный участок: Земельный участок, на котором расположены усадебный жилой дом, хозяйственные постройки и ведется личное подсобное хозяйство.

3.7 усадебный жилой дом (жилой дом усадебного типа): Малоэтажный одноквартирный либо двухквартирный отдельно стоящий жилой дом, входы в квартиры которого организованы непосредственно с приквартирного участка.

3.8 усадебная жилая застройка: Малоэтажная застройка, формируемая на основе индивидуального жилищного фонда, размещаемого на земельных участках, предоставляемых гражданам Республики Беларусь в соответствии с [2] и утвержденной градостроительной документацией.

3.9 хозяйственные постройки: Одноэтажные строения и сооружения нежилого назначения, размещаемые на приусадебном участке и предназначенные для обслуживания домовладения и земельного участка.

4 Общие положения

4.1 Планировка и застройка районов усадебного жилищного строительства осуществляются на основе градостроительной документации общего и детального планирования и проектной документации в строительстве, разработанной для городских и сельских населенных пунктов в соответствии с требованиями СНБ 3.01.01 и СНБ 1.03.02.

4.2 Проектирование и строительство усадебных и блокированных жилых домов различных типов с правом собственности каждого застройщика на весь дом или его часть могут осуществляться физическими или юридическими лицами, независимо от форм собственности, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

5 Требования к архитектурно-планировочной организации

5.1 Размещение и планировочная структура

5.1.1 Размещение районов усадебного жилищного строительства должно осуществляться на основе градостроительной политики в пределах перспективной городской черты населенных пунктов и в пригородной зоне с учетом сложившейся системы расселения, рационального использования территориальных, энергетических и природных ресурсов.

В г. Минске, крупных и больших городах усадебное жилищное строительство должно осуществляться, в первую очередь, в пределах городской черты и в пригородной зоне за счет реконструкции и уплотнения, в том числе районов существующей усадебной застройки.

5.1.2 Укрупненный расчет территорий, необходимых для размещения новой усадебной жилой застройки и объектов обслуживания, следует осуществлять исходя из потребности от 50 до 60 га на 1000 человек. Для пригородной зоны, при соответствующем обосновании, эти значения могут быть увеличены на 15 % – 20 %. Для сельских населенных пунктов жилые территории рассчитывают из расчета от 60 до 80 га на 1000 человек.

5.1.3 Для жителей г. Минска, крупных и больших городов территории усадебной жилой застройки допускается размещать в пригородной зоне, преимущественно на основных транспортных магистралях, в том числе в сельских поселениях, имеющих удобные транспортные связи в пределах временной доступности от города от 30 до 40 мин, а также благоприятные условия для формирования инженерной и социальной инфраструктуры.

Классификацию городских и сельских населенных пунктов следует принимать в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (раздел 4).

5.1.4 Архитектурно-планировочная организация новых и реконструкция сложившихся территорий усадебной жилой застройки должна основываться на выделении структурно-планировочных элементов, обеспечивающих все необходимые условия для жизнедеятельности населения, с учетом величины населенного пункта, градостроительной ценности территории, исторических и композиционных особенностей застройки.

Основные требования, предъявляемые к структурно-планировочным элементам (квартал, группа кварталов, район), следует принимать в соответствии с ТКП 45-3.01-116 (разделы 4 и 6).

5.1.5 При планировке и застройке территорий структурно-планировочных элементов усадебной застройки необходимо формировать полноценную среду жизнедеятельности населения. В их пределах следует размещать жилую застройку, учреждения и предприятия общественного обслуживания, учреждения воспитания и образования, производственные объекты и озелененные территории с учетом требований разделов 9 и 11.

5.1.6 В пределах городской черты г. Минска, крупных и больших городов размещение структурно-планировочных элементов усадебной жилой застройки следует предусматривать с учетом градостроительной ценности территории, дифференциации плотности и интенсивности застройки, в зависимости от размещения в центральной, срединной или периферийной зоне.

5.1.7 Минимальные показатели плотности жилищного фонда в пределах структурно-планировочных элементов для населенных пунктов различной величины в зависимости от размещения в центральной, срединной и периферийной зонах приведены в таблице 1.

Таблица 1

Населенные пункты	Плотность жилищного фонда, м ² общ. площади/га, не менее		
	в центральной зоне	в срединной зоне	в периферийной зоне
г. Минск	—	—	1500
Крупные и большие города	—	1500	1000
Средние и малые городские поселения	1000	750	
Пригородная зона больших и крупных городов, сельские поселения*	750		
* Плотность жилищного фонда определяется в задании на проектирование.			
<i>Примечание</i> — При проектировании структурно-планировочных элементов более 50 га следует резервировать территории для объектов общественного назначения районного или городского значения, уменьшая плотность жилищного фонда на 15 % – 20 %.			

5.1.8 Размещение, функциональная и архитектурно-планировочная организация усадебной застройки сельских поселений определяются с учетом особенностей типологии жилой застройки, характера хозяйственной деятельности населения, размещения крестьянских (фермерских) хозяйств и производственных объектов.

При формировании пространственной среды сельских поселений необходимо предусматривать мероприятия по экономии территориальных и энергетических ресурсов, а также сложившиеся традиции, в том числе характер соподчинения застройки природному окружению, создание эстетически полноценного облика жилых, общественных и производственных объектов.

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.

5.1.10 Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для усадебного жилищного строительства в городских и сельских населенных пунктах, определяются законодательством, техническими нормативными правовыми актами и градостроительной документацией общего и детального планирования и уточняются проектом отвода земель.

5.2 Комплексная градостроительная реконструкция

5.2.1 Комплексную градостроительную реконструкцию территорий сложившейся усадебной жилой застройки необходимо осуществлять в целях совершенствования качества среды жизнедеятельности и повышения эффективности использования территорий, сложившейся инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры населенных пунктов.

Мероприятия по комплексной градостроительной реконструкции сложившейся усадебной жилой застройки необходимо планировать в соответствии с региональными и городскими программами по комплексной градостроительной реконструкции территорий городских и сельских населенных пунктов.

5.2.2 Комплексную градостроительную реконструкцию территорий сложившейся усадебной жилой застройки необходимо планировать на ближайшие 10–15 лет на основе:

— выявления структурно-планировочных, социально-демографических, экологических и композиционных особенностей реконструируемых территорий;

— определения градостроительной ценности и оценки эффективности использования сложившейся территории;

— выявления территорий с преобладающим ветхим жилищным и общественным фондом на период проведения оценки или переходящих в эту категорию за период действия градостроительной документации;

— определения объемов необходимой выборочной реконструкции жилых и общественных зданий.

5.2.3 Первоочередные мероприятия по комплексной градостроительной реконструкции территорий сложившейся усадебной жилой застройки должны планироваться в г. Минске, крупных и больших городах для зон более высокой градостроительной ценности (центральной, срединной) и сопровождаться повышением плотности жилой и общественной застройки, эффективности использования инженерной и транспортной инфраструктуры.

5.2.4 При комплексной градостроительной реконструкции необходимо максимально сохранять и использовать существующие капитальные жилые, общественные и производственные здания, инженерную и транспортную инфраструктуру, одновременно увеличивая объемы жилищного фонда, предоставляемых населению услуг и повышая качество среды жизнедеятельности для населения, проживающего на реконструируемой территории.

5.2.5 При комплексной градостроительной реконструкции г. Минска, крупных и больших городов целесообразно предусматривать преобразование территорий усадебной жилой застройки, размещаемой в центральной, срединной зонах городов и создание в них смешанной высокоплотной, в том числе многоквартирной, жилой застройки за счет частичного или полного сноса существующей застройки и привлечения средств инвесторов, что позволит повысить эффективность использования городских территорий.

5.2.6 Мероприятия по комплексной градостроительной реконструкции усадебной жилой застройки должны планироваться в масштабе целостных структурно-планировочных элементов. При разработке проектов детального планирования величина реконструируемой территории должна быть

не менее 10 га — для крупных и больших городов и не менее 5 га — для средних и малых городов и сельских населенных пунктов.

5.2.7 При необходимости и по согласованию с местными органами власти для конкретных участков территорий, подлежащих реконструкции, могут разрабатываться специальные программы выборочной реконструкции. В этих случаях выбор участка не должен противоречить утвержденной градостроительной документации и должен обосновываться в программах по комплексной реконструкции территорий населенных пунктов.

5.2.8 Обязательным условием комплексной градостроительной реконструкции усадебной застройки должно быть повышение эффективности использования городских территорий, уровня благоустройства жилищного фонда, совершенствование транспортной и инженерной инфраструктуры.

Эффективность планируемых мероприятий может оцениваться при помощи коэффициента отношения показателя средней плотности жилищного фонда, размещаемого в пределах реконструируемого структурно-планировочного элемента, к нормативному (или проектному) показателю плотности жилищного фонда в пределах реконструируемой территории.

5.2.9 Нормативная плотность жилищного фонда должна дифференцироваться в зависимости от размещения структурно-планировочного элемента в поселениях различных типов. При реконструкции г. Минска, крупных и больших городов показатели плотности жилищного фонда должны быть дифференцированы в зависимости от размещения территории в центральной, срединной или периферийной зоне в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116.

5.2.10 Повышение эффективности использования территории усадебной жилой застройки при комплексной градостроительной реконструкции может быть достигнуто при осуществлении следующих мероприятий:

- сохранение структуры кварталов сложившейся усадебной застройки, выборочный снос ветхих жилых зданий и размещение новых малоэтажных жилых образований повышенной плотности;
- размещение новых мало- и среднеэтажных жилых домов с небольшими участками (двориками) за счет уплотнения сложившихся многоэтажных жилых образований (в том числе застройки 50–60-х годов).

5.2.11 При комплексной градостроительной реконструкции, в целях повышения эффективности использования свободных от застройки земель и уплотнения сложившейся застройки, необходимо дифференцировать размер предоставляемого земельного участка при доме в зависимости от величины поселения и размещения в зонах различной градостроительной ценности территории в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116.

6 Требования к усадебной жилой застройке

6.1 Планировочная организация

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.

6.1.2 В населенных пунктах в зависимости от конкретных градостроительных условий следует применять различные типы усадебной жилой застройки:

- усадебная застройка повышенной плотности, применяемая в условиях реконструкции территорий г. Минска, крупных и больших городов (величина участка от 300 до 400 м²);
- усадебная застройка городского типа, не предусматривающая ведение подсобного хозяйства, как правило, коттеджная или блокированная (величина участка не более 600 м²);
- усадебная застройка, применяемая в периферийной зоне крупных и больших городов или в срединной зоне средних и малых городских поселений (величина участка не более 1000 м²);
- усадебная застройка, предусматривающая ведение подсобного хозяйства в периферийной зоне средних и малых городских поселений, пригородной зоне городов и в сельских поселениях (величина участка 1500 м² и более).

6.1.3 Показателями плотности районов (кварталов) усадебной застройки являются: плотность жилищного фонда (м² общ. площади/га, количество участков на гектар), плотность населения (чел./га). Расчетные показатели должны устанавливаться в градостроительной документации общего и детального планирования. Минимально допустимые показатели плотности жилищного фонда и населения при использовании различных типов усадебной жилой застройки приведены в таблице 2.

Таблица 2

Усадебная жилая застройка	Плотность жилищного фонда, м ² общ. площади/га, не менее	Плотность населения, чел./га, не менее
Высокоплотная городского типа (величина участка 0,02–0,04 га)	2500	80
Среднеплотная городского типа (величина участка 0,04–0,06 га)	1500	50
Среднеплотная (величина участка 0,06–0,10 га)	1000	30
Низкоплотная (величина участка 0,10–0,15 га и более)	750	25
<p><i>Примечания</i></p> <p>1 При соответствующем обосновании показатели плотности усадебной жилой застройки могут быть увеличены на 15 % – 20 %.</p> <p>2 Показатель обеспеченности населения жильем условно может быть принят 30 м²/чел.</p>		

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].

6.1.6 По заявке застройщика и по согласованию с соответствующими службами на приусадебном участке допускается размещение строений для небольших, экологически чистых производств и объектов соцкультбыта, предназначенных для обслуживания населения, если такое размещение не противоречит утвержденной градостроительной документации, а также [6].

6.2 Санитарно-гигиенические требования

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.

6.2.2 Для жилых домов, детских учреждений, лечебно-профилактических объектов следует отводить участки, наиболее благоприятные в ландшафтном и биоклиматическом отношении. Предпочтительны хорошо инсолированные и дренированные, ровные, защищенные от ветра территории, прилегающие к массивам зелени или водоемам. Они должны размещаться с наветренной стороны, выше по рельефу и по течению реки относительно производственных и коммунально-складских зон населенных пунктов.

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].

6.2.4 В малых городских поселениях и сельской местности при величине участка 0,10 га и более в целях его рациональной организации, экономии территории и формирования комфортной среды жизнедеятельности человека необходимо предусматривать функциональное зонирование участка с выделением жилой и хозяйственной зоны. В жилую зону входят: жилой дом, палисадник, двор

перед домом и часть сада; в хозяйственную — часть двора с хозяйственными постройками, в том числе для содержания скота, птицы, хранения инвентаря, гараж, баня, стационарные теплицы, огород и сад.

На приусадебном участке допускается:

— по согласованию с санитарной службой, содержание небольшого количества действующих пчелиных ульев — не более пяти (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев)), на расстоянии не менее 5 м от границ участка;

— устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов государственного пожарного надзора.

6.2.5 Площадь и планировка хозяйственного двора, объем личного подсобного хозяйства, состав хозяйственных построек зависят от площади приусадебного участка и характера его использования в поселениях различных типов. Состав и площади застройки объектов приусадебного участка в зависимости от площади приусадебного участка приведены в таблице 3.

Таблица 3

В квадратных метрах

Площадь приусадебного участка	Состав и площади застройки объектов приусадебного участка			
	Хозяйственные постройки	Сад	Огород	Хозяйственный двор, проезды, дорожки
Менее 600	До 50	От 150 до 300	От 30 до 150	От 70 до 100
600 и более	От 100 " 200	" 250 " 400	" 150 " 400	" 100 " 250
<p><i>Примечание</i> — Высота хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, разделяющей смежные приусадебные участки, от уровня земли до свеса двускатной или односкатной стропильной конструкции, а также до верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли) со стороны смежного участка — не более 3 м.</p>				

6.2.6 На приусадебных участках более 0,10 га допускается размещение следующих хозяйственных построек и сооружений с рекомендуемой общей площадью, м², не более:

- сарай для содержания скота и птицы при максимальном личном хозяйстве — 45;
- то же, при среднем — 25;
- " , при минимальном — 15;
- сарай для хранения хозяйственного инвентаря и топлива — 15;
- хозяйственный навес — 15;
- помещение для приготовления кормов для скота — 20;
- летняя кухня — 10;
- гараж — 25;
- баня — 12;
- теплица — 20;
- погреб — 10;
- летний душ — 6;
- навозохранилище — 6;
- уборная с мусоросборником — 3.

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.

6.2.8 Расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая без содержания скота и птицы, гаража, бани), расположенных на соседних (смежных) участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

От границ соседнего (смежного) участка хозяйственные постройки, а также перголы и беседки (высотой не более 3 м) следует размещать на расстоянии не менее 1 м, вольеры с домашними животными — не менее 4 м, отдельно стоящий жилой дом и противопожарный водоем (пруд, бассейн) — не менее 3 м, зеленые насаждения: высокорослые плодовые деревья (яблоня, груша, черешня и т. п.) — не менее 3 м; среднерослые плодовые деревья (вишня, слива, алыча, облепиха, калина и т. п.), а также карликовые плодовые и декоративные деревья — не менее 2 м; ягодные (смородина, малина, виноград и т. п.) и декоративные кустарники — не менее 1 м.

Таблица 4

Здания, сооружения	Величина санитарного разрыва от построек до зданий и сооружений, м						
	Постройка (в том числе вольеры) для домашних животных при одновременном содержании без учета молодняка: не более 2-х коров и свиней; не более 5-ти коз, овец; не более 10-ти кроликов; не более 50-ти шт. домашней птицы	Постройка (в том числе вольеры) для домашних животных при одновременном содержании без учета молодняка: не более 4-х коров и свиней; не более 10-ти коз, овец; не более 20-ти кроликов; не более 50-ти шт. домашней птицы	Навозохранилище	Помойные ямы	Компосты	Холодные уборные	Мусорные ямы
1-этажные жилые здания:							
фасад	15	25	15	15	10	10	10
торец	15	25	15	15	10	10	10
2-этажные жилые здания:							
фасад	15	25	15	15	10	10	10
торец	15	25	15	15	10	10	10
Учреждения воспитания и образования:							
фасад	25	50	25	15	30	20	15
торец	25	50	25	15	30	20	10
граница участка	20	40	20	—	10	10	10
Шахтный колодец	30	50	50	50	50	50	50

6.2.9 По взаимному согласию домовладельцев (совладельцев) соседних (смежных) участков, оформленных в установленном законодательством порядке, допускается:

— производить посадку деревьев и кустарников на расстоянии менее указанных в 6.2.8 от установленной (геодезически) границы участка, если они будут располагаться по отношению к соседнему участку с северной, северо-западной или северо-восточной стороны;

— устраивать живую изгородь по установленной границе, разделяющей участки из декоративных зеленых насаждений и ягодных кустарников, с учетом планировочных ограничений, связанных с прохождением инженерных коммуникаций согласно ТКП 45-3.01-116 (таблица Б1).

Примечание — Блокировка хозяйственных построек на смежных участках допускается по взаимному согласию застройщиков (домовладельцев, совладельцев), оформленная в установленном законодательством порядке с учетом соблюдения санитарно-гигиенических требований и противопожарных норм.

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

Примечание — Размещаемые в пределах жилой территории блоки сараев должны содержать не более 30 ячеек каждая.

Площадь застройки заблокированных 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 Озеленение и благоустройство

7.1 В районах усадебного жилищного строительства необходимо создавать озелененные территории общего пользования, включающие места отдыха, физкультуры и спорта, озеленение территорий участков воспитательных и образовательных учреждений и других объектов общественного назначения, жилых улиц.

7.2 Озелененные территории (парки, скверы) следует размещать исходя из норматива не менее 6 м²/чел. в пешеходной доступности, не превышающей 20 мин. В пределах озелененных территорий допускается размещать детские игровые площадки (1,6 м²/чел.), физкультурные и спортивные площадки (от 1,1 до 1,8 м²/чел.), площадки тихого отдыха и общения (1 м²/чел.). Зеленые насаждения должны занимать не менее 50 % площади мест отдыха общего пользования.

7.3 В пределах структурно-планировочных элементов с населением от 1,5 до 3,0 тыс. чел. следует проектировать универсальную физкультурную площадку (для легкой атлетики, гимнастики, волейбола, баскетбола, мини-футбола) площадью 1200 м². Физкультурные и спортивные площадки для нескольких структурно-планировочных элементов допускается размещать смежно или в комплексе со спортивной зоной школы.

Озелененность участков учреждений воспитания и образования должна составлять не менее 40 %.

7.4 Для мусороудаления в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать площадки для мусоросборников и крупногабаритных хозяйственно-бытовых отходов на расстоянии 200 м друг от друга. Площадки для сбора мусора должны быть удалены от окон жилых домов, границ детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических организаций и объектов питания на расстоянии не менее 20 м.

7.5 Наличие ограждения приусадебного участка, его высота, степень светопрозрачности и эстетичность определяются по согласованию с территориальными органами архитектуры и градостроительства.

К устройству ограждения приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования:

— со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается до 2 м, степень светопрозрачности — от 0 % до 100 % по всей высоте;

— со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности — от 50 % до 100 % по всей высоте.

Устройство дублирующего ограждения участка на расстоянии 1 м и менее от установленной (геодезически) границы со смежным земельным участком не допускается (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке смежными домовладельцами, совладельцами).

При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир)

и не более 1,7 м — при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 % до 100 % по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир).

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).

7.7 Для поддержания в надлежащем состоянии благоустройства домовладелец (совладелец) дома обязан осуществлять контроль санитарного состояния прилегающей к участку территории в границах и порядке, установленном местными исполнительными и распорядительными органами.

Несанкционированная вырубка домовладельцем (совладельцем) деревьев и кустарников за пределами приусадебного участка, а также загромождение улиц, проездов, газонов, тротуаров и других прилегающих общественных и иных территорий населенного пункта строительными материалами, твердым топливом, другими бытовыми предметами и отходами хозяйственной деятельности запрещается.

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).

7.9 Посадка деревьев, кустарников, установка спортивно-игрового и хозяйственного оборудования за пределами приусадебного участка может осуществляться гражданами по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с учетом соблюдения нормативных разрывов от подземных и наземных инженерных коммуникаций и перспективы градостроительного развития района усадебной жилой застройки.

8 Система обслуживания населения

8.1 Систему обслуживания населения районов усадебной жилой застройки следует формировать: предприятиями торговли, учреждениями воспитания и образования, бытового и коммунального обслуживания, здравоохранения, физкультурно-оздоровительными объектами, учреждениями связи на основе комплексов социально гарантированного минимума предоставляемых услуг в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116.

8.2 Типология комплексов обслуживания и набор различных видов предприятий и учреждений должны определяться характером структурно-планировочной организации района усадебной жилой застройки, плотностью застройки, численностью проживающего населения, нормативной доступностью различных видов предприятий и учреждений, их удаленностью от существующих центров обслуживания.

8.3 Комплексы обслуживания районов усадебной жилой застройки должны быть частью общей системы обслуживания населенного пункта и формироваться как за счет новых комплексов обслуживания, так и за счет использования уже существующих предприятий периодического и эпизодического пользования.

8.4 При проектировании новых и реконструкции районов существующей усадебной жилой застройки следует формировать комплексы повседневного (местного) обслуживания следующих типов:

— комплекс обслуживания I типа с радиусом обслуживания до 500 м, включающий дошкольные учреждения, начальную школу с комплексом открытых спортивных сооружений и детских игровых площадок, общественно-торговый блок, кооперирующий в своем составе предприятия торговли, помещения для проведения досуга и общественной деятельности, аптеку или аптечный киоск;

— комплекс обслуживания II типа с радиусом обслуживания до 1000 м, включающий учреждения образования с комплексом открытых сооружений и детских игровых площадок, аптеку, общественно-торговый блок с помещениями для проведения досуга и физкультурно-оздоровительных занятий, предприятия торговли, общественного питания, службы быта, отделения связи;

— комплекс обслуживания III типа, обеспечивающий полный набор услуг и работ повседневного и отдельных элементов периодического спроса в пределах района, группы районов. В состав этого комплекса необходимо включать предприятия и учреждения, перечисленные выше, а также такие объекты, как базовая школа, поликлиника, физкультурно-оздоровительные и досуговые центры (детские, молодежные), специализированные по ассортиментным группам товаров магазины, отдельные предприятия службы быта, учреждения коммунального обслуживания.

8.5 При размещении на территории района усадебной жилой застройки отдельных объектов радиус обслуживания ими населения необходимо принимать в соответствии с ТКП 45-3.01-116 в пределах, м, не более: *

— дошкольные учреждения	— 500;
— начальные школы (школа-сад)	— 500;
— базовые школы	— 1000;
— поликлиники, врачебные амбулатории **	— 1000;
— аптеки, аптечные киоски	— 500;
— помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, проведения досуга	— 500;
— предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания	— 1000;
— отделения связи	— 1000.

8.6 Перечень объектов, формирующих комплекс обслуживания, должен уточняться при размещении отдельных видов предприятий и учреждений в соответствии с государственными социальными стандартами по обслуживанию населения и действующей градостроительной документацией общего и детального планирования.

8.7 В г. Минске, крупных и больших городах формирование комплекса обслуживания целесообразно при численности населения района усадебной жилой застройки не менее 16 тыс. чел. В этом случае система обслуживания должна формироваться как за счет комплексов повседневного обслуживания, так и предприятий и учреждений городских районов. На всей территории могут размещаться такие объекты, как детские внешкольные учреждения, стационарные и отдельные специализированные лечебно-профилактические учреждения, комплексы спортивных сооружений, включающие крытые сооружения (спортзалы, бассейны), учреждения культуры, универсамы, специализированные по ассортиментным группам товаров магазины, сервисные и коммунальные предприятия.

8.8 В случае, если район усадебной жилой застройки с численностью населения от 2 до 16 тыс. чел. попадает в зону обслуживания комплекса существующего структурно-планировочного элемента, в нем могут размещаться только недостающие объекты обслуживания, как местного, районного, так и городского значения. Необходимость размещения таких объектов определяется в задании на проектирование.

8.9 В периферийной зоне городов всех типов на жилых территориях при численности населения района усадебной жилой застройки от 500 до 1000 чел. могут размещаться комплексы I типа, от 1000 до 2000 чел. — II типа, а при численности св. 2000 чел. — III типа. Комплексы III типа, размещаемые в средних городах, могут служить в качестве дублеров общегородских центров, с размещением в них недостающих объектов местного, районного или городского значения.

8.10 При размещении новой усадебной жилой застройки в пригородной зоне с транспортной доступностью от существующих общественных центров города св. 30 мин следует формировать преимущественно комплексы обслуживания II и III типов. Состав комплексов и вместимость формирующих их объектов могут быть расширены с учетом потребностей населения близлежащих сельских населенных пунктов.

8.11 При компактном размещении объектов обслуживания в составе районов усадебной жилой застройки следует предусматривать территории для комплексов обслуживания I типа — от 1,0 до 1,5 га, II типа — от 2,5 до 3,5 га, с их увеличением при размещении объектов периодического и эпизодического пользования.

8.12 В зависимости от структуры или планировки района усадебной жилой застройки по отношению к главным планировочным осям и функциональным зонам необходимо предусматривать следующие основные варианты размещения комплексов обслуживания:

- в геометрическом центре структурно-планировочного элемента;
- периферийно — за счет совмещения нового центра с существующим центром, примыкающим к вновь осваиваемой территории;
- линейно — развитие центра осуществляется вдоль главной планировочной оси (магистрالی или природно-ландшафтной зоны).

8.13 Главные улицы районов усадебной жилой застройки необходимо ориентировать в направлении к общественным центрам, которые должны выполнять определяющую роль в композиционном решении застройки.

* При застройке низкой плотности (менее 40 чел./га); в сельских населенных пунктах размещение новых объектов необходимо осуществлять как дополнение к существующим мощностям.

** Для пригородной зоны.

9 Сеть улиц

9.1 Планировочное решение сети жилых улиц районов усадебного жилищного строительства должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем земельным участкам граждан и зонам общего пользования. Сеть улиц районов усадебного жилищного строительства образуется магистральными улицами, основными жилыми улицами, второстепенными жилыми улицами и проездами в соответствии с требованиями СНБ 3.03.02.

9.2 При выборе площадок для усадебного жилищного строительства следует учитывать затраты времени на поездку в центр города и к ближайшим производственным зонам на маршрутном пассажирском транспорте, мин:

- в г. Минске, его пригородной зоне и в крупных городах — 45–40;
- в больших и средних городах — 30;
- в малых городах — 20.

Дальность пешеходных подходов от места жительства до ближайшей остановки маршрутного пассажирского транспорта в районах усадебной жилой застройки не должна превышать, м:

- в крупных и больших городах — 800;
- в средних и малых городах — 600.

9.3 Маршруты пассажирского транспорта должны проходить по магистральным улицам и основным жилым улицам.

Прокладку линий маршрутного пассажирского транспорта следует осуществлять в соответствии с СНБ 3.03.02.

9.4 В периферийных и пригородных зонах крупных и больших городов площадки для первоочередного усадебного жилищного строительства следует размещать:

- на направлениях магистральных железных дорог с организацией, в необходимых случаях, новых остановочных пунктов пригородных поездов.

Примечание — При удалении жилой застройки от остановочного пункта более чем на 1 км, следует предусматривать организацию подводящих автобусных маршрутов;

- на вылетных линиях городского электротранспорта — троллейбуса и трамвая;
- на радиальных направлениях по улицам общегородского значения.

9.5 Транспортные условия освоения площадок для размещения усадебной жилой застройки должны учитывать технические параметры и возможность реконструкции существующих улиц общегородского и районного значения, соединяющих район усадебной жилой застройки с центром города и ближайшими местами приложения труда.

9.6 Сеть магистральных и жилых улиц при организации районов усадебной жилой застройки должна дополняться проездами для организации подъездов к участкам и в случае необходимости проезда спецтранспорта.

Улицы, тротуары, пешеходные дорожки и велодорожки в районах усадебного жилищного строительства следует проектировать в соответствии с требованиями СНБ 3.03.02 и П1-99 к СНБ 3.03.02.

9.7 Пересечения и примыкания улиц в районах усадебной жилой застройки следует проектировать в соответствии с СНБ 3.03.02.

При устройстве на второстепенных жилых улицах и проездах бортовых ограждений проезжей части допускается предусматривать возвышение бортового камня на 5 см над уровнем проезжей части.

9.8 Радиусы закруглений на пересечениях и примыканиях в одном уровне следует принимать не менее значений, приведенных в таблице 6.

Таблица 6

Категории городских улиц	Наименьший радиус кривых на перекрестке, м
Улицы районного значения	15
Магистральные улицы средних и малых городов, главные улицы сельских населенных пунктов	10
Основные жилые улицы	8
Второстепенные жилые улицы и проезды	5

В условиях нового строительства, при наличии троллейбусного и автобусного движения, следует принимать радиус закруглений не менее 20 м. В условиях реконструкции допускается уменьшение радиуса закруглений на улицах районного значения — до 8 м, на всех остальных улицах — до 5 м, а при пропуске троллейбусного движения — до 12 м.

- 9.9** Наименьший продольный уклон на улицах общегородского значения должен приниматься:
- для асфальтобетонных и цементобетонных покрытий — 4 ‰;
 - для остальных типов покрытий — 5 ‰.

Продольные уклоны на прямых участках улиц с автобусным, троллейбусным и трамвайным движением не должны превышать 60 ‰, а на кривых радиусом менее 100 м и остановочных пунктах — не более 40 ‰. На подходах к пересечениям и примыканиям в одном уровне на протяжении 70 м от оси пересекающей улицы продольные уклоны следует принимать не более 40 ‰.

9.10 Ширина разделительной полосы между проезжей частью улиц и тротуаром принимается по расчету в зависимости от количества инженерных сетей, водоотводящих устройств и озеленения, размещаемого в пределах этих полос, но не менее 2 м. В условиях реконструкции, а также на второстепенных жилых улицах и проездах допускается проектировать тротуары, прилегающие к проезжей части, с устройством бортового камня высотой не менее 0,05 м.

9.11 В конце проезжих частей тупиковых жилых улиц следует устраивать разворотные площадки с радиусом разворота по оси улицы не менее 12 м, а в стесненных условиях — площадки размером в плане 20×20 м. При организации конечного пункта общественного транспорта следует обеспечивать радиус разворота не менее 15 м.

9.12 Подъезды к учреждениям торговли, административного и культурно-бытового назначения должны устраиваться с шириной проезжей части 5,5 м и с тротуарами шириной от 1,2 до 1,5 м. К отдельно стоящим группам блокированных жилых зданий допускается устройство подъездов шириной 3,5 м с устройством тротуара с одной стороны шириной не менее 1,2 м.

9.13 На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м и отгонами уширений длиной 6 м на расстоянии не более 75 м одна от другой.

9.14 Тупиковые подъезды следует заканчивать поворотными площадками размером 12×12 м или кольцом с радиусом поворота по оси улицы не менее 5 м, расстояние от края проезжей части которых до стен зданий и ограждений участков должно быть не менее 1,5 м. Использование разворотных площадок для стоянок автомобилей не допускается.

9.15 Автостоянки автомобилей следует размещать на территориях, примыкающих непосредственно к общественным зданиям, производственным учреждениям, рынкам, объектам спорта и отдыха, в соответствии с требованиями ТКП 45-3.02-25.

10 Инженерно-техническая инфраструктура

10.1 Обязательным требованием формирования инженерно-технической инфраструктуры при планировке и застройке районов усадебного жилищного строительства является определение минимально необходимого уровня инженерного оборудования в качестве первоочередной и обязательной основы при проектировании с возможностью дальнейшего поэтапного наращивания системы инженерного оборудования до максимального уровня.

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 водоохраных, санитарно-защитных зон (далее — СЗЗ) с учетом требований [9], [10], [11].

10.3 Инженерные сети и сооружения следует подразделять на внеплощадочные и внутривнутриплощадочные и определять величиной территории района и плотностью застройки, а также с учетом требований 10.2.

К внеплощадочным сетям и сооружениям относятся сети и сооружения, подводящие или отводящие потребляемый ресурс до границ структурно-планировочного элемента (района, квартала); транзитные сети, пересекающие, а также групповые и распределительные сооружения, подающие (или принимающие) потребляемый ресурс из вышеуказанных сетей.

10.4 Проектирование внеплощадочных инженерных сетей и сооружений необходимо выполнять в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. На основании этой документации должны быть разработаны расчетно-технологические схемы инженерного оборудования. В качестве исключения допускается проектирование внеплощадочных сетей на основе расчетных схем инженерного оборудования района усадебного жилищного строительства.

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 государственного 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 строительного-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].

Приложение А
(обязательное)

**Требования к организации минимально необходимого уровня инженерного оборудования
в районах усадебного жилищного строительства**

Таблица А.1

Населенные пункты	Наименование зон	Централизованные системы					Локальные системы				Автономные системы		
		Водопровод	Бытовая канализация	Дождевая канализация	Электроснабжение	Газоснабжение	Водопровод	Бытовая канализация	Поверхностный водотвод	Теплоснабжение	Водопровод	Бытовая канализация	Отопление и горячее водоснабжение
Крупные и большие города	1 Зоны усадебной жилой застройки												
	1.1 Высокоплотная городского типа	+	+	+	+	+			+	+			
	1.2 Среднеплотная городского типа		+		+	+	+	+	+			+	+
	1.3 Среднеплотная				+		+		+			+	
	2 Зоны особого режима												
	2.1 Водоохранные зоны рек и водоемов	+	+		+	+			+				
	2.2 Прочие охраняемые зоны	В соответствии с нормативными требованиями и ограничениями											

Окончание таблицы А.1

Населенные пункты	Наименование зон	Централизованные системы					Локальные системы				Автономные системы		
		Водопровод	Бытовая канализация	Дождевая канализация	Электроснабжение	Газоснабжение	Водопровод	Бытовая канализация	Поверхностный водотвод	Теплоснабжение	Водопровод	Бытовая канализация	Отопление и горячее водоснабжение
Средние и малые городские поселения	1 Зоны усадебной жилой застройки												
	1.1 Среднеплотная городского типа	+	+		+	+			+				+
	1.2 Среднеплотная	+			+	+			+			+	+
	1.3 Низкоплотная				+		+		+			+	+
	2 Зоны особого режима	Аналогично застройке режимных зон крупных и больших городов											
Сельские поселения				+				+		+	+	+	
<i>Примечание</i> — Инженерная защита от опасных инженерно-геологических процессов необходима для всех типов городских и сельских поселений, структурно-планировочных зон.													

Библиография

- [1] Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»
Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-3.
- [2] Кодекс Республики Беларусь о земле
Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-3.
- [3] Жилищный кодекс Республики Беларусь
Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. № 248-3.
- [4] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПин 2.2.12-11-2006 Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 1 августа 2006 г. № 92.
- [5] Нормы пожарной безопасности
НПБ 6–2000 Одноквартирные и блокированные жилые дома. Противопожарные нормы
Утверждены постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 5 июня 2000 г. № 2.
- [6] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПин № 10-5 РБ-2002 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 9 сентября 2002 г. № 68, с изменениями и дополнениями, утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 сентября 2008 г. № 140.
- [7] Санитарные нормы и правила
Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки
Утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28.04.2008 № 80, с изменениями и дополнениями, утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 3 сентября 2008 г. № 136.
- [8] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПиН 2.1.4.12-23-2006 Санитарная охрана и гигиенические требования к качеству воды источников централизованного питьевого водоснабжения населения
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 22 ноября 2006 г. № 141.
- [9] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПин № 10-7-2003 Санитарные правила и нормы содержания территорий
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 22 ноября 2005 г. № 187.
- [10] «Положение о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов и режиме ведения в хозяйственной деятельности» (в редакции постановлений Совмина от 04.10.2007 № 1261, 22.12.2007 № 1801, 21.07.2008 № 1049)
Утверждено постановлением СМ РБ от 21 марта 2006 г. № 377.
- [11] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПиН № 10-113 РБ-99 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 28 ноября 2005 г. № 198.
- [12] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПин 2.1.5.12-43-2005 Санитарные правила для систем водоотведения населенных пунктов
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 16 декабря 2005 г. № 227.

ТКП 45-3.01-117-2008

- [13] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПиН 2.1.8.12-17-2005 Защита населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 23 августа 2005 г. № 122.
- [14] Санитарные нормы и правила Республики Беларусь
СанПиН 2.1.7.12-9-2006 Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых коммунальных отходов
Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 29 мая 2006 г. № 68.