

II. СЕЛИТЕБНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

2.1. Общие требования

2.1.1. Селитебная территория формируется с учетом взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

2.1.2. Для предварительного определения потребности в селитебной территории следует принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 человек при средней этажности жилой застройки до 3 этажей 10 га – для застройки без приквартирных земельных участков и 20 га – с приквартирными земельными участками; от 4 до 8 этажей – 8 га;

1.3. При определении размера селитебной территории следует исходить из необходимости предоставления каждой семье отдельной квартиры или дома. Существующая и перспективная расчетная обеспеченность жильем определяется в целом по территории и отдельным ее районам на основе прогнозных данных о среднем размере семьи, с учетом типов применяемых жилых зданий, планируемых объемов жилищного строительства, в том числе за счет средств населения. Общую площадь квартир следует подсчитывать в соответствии с требованиями приложения «В» СНиП 31–01–2003.

2.1.4. При определении соотношения типов нового жилищного строительства необходимо исходить из учета конкретных возможностей развития поселения, наличия территориальных ресурсов, градостроительных и историко-архитектурных особенностей, существующей строительной базы.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании Закона Чувашской Республики «О Стратегии социально-экономического развития Чувашской Республики до 2020 года» (табл. 4).

Таблица 4

Наименование	Отчет, м ² /чел.		По закону Чувашской Республики от 4 июня 2007 г. № 8	
	2001 г.	2006 г.	2010 г., м ² /чел.	2020 г., м ² /чел.
Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	19,0	21,5	24,3	34,1
в том числе:	17,8	19,9	27,0	31,7
в городской местности				
из них государственное и муниципальное жилье	18,0	18,0	-	-

Примечание. Приведенные в таблице расчетные показатели на перспективу (2010 и 2020 гг.) корректируются с учетом фактической минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений.

2.1.5. Размещение новой малоэтажной застройки следует осуществлять в пределах границы поселения с учетом возможности присоединения объектов к сетям инженерного обеспечения, организации транспортных связей, в том числе с магистралями внешних сетей, обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания.

Районы индивидуальной усадебной застройки в поселении не следует размещать на главных направлениях развития многоэтажного жилищного строительства.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной застройки не нормируются.

2.1.6. Предварительное определение потребной селитебной территории зоны застройки малоэтажными жилыми домами и зоны застройки индивидуальными жилыми домами допускается принимать по следующим показателям на один дом (квартиру), га, при застройке: домами усадебного типа с участками при доме (квартире) – по табл. 5; секционными и блокированными домами без участков при квартире – по табл. 6.

Таблица 5

Площадь участка при доме, м ²	Площадь селитебной территории, га
2000	0,25–0,27
1500	0,21–0,23
1200	0,17–0,20
1000	0,15–0,17
800	0,13–0,15
600	0,11–0,13
400	0,08–0,11

Таблица 6

Число этажей	Площадь селитебной территории, га
2	0,04
3	0,03
4	0,02

Примечания: 1. Нижний предел селитебной площади для домов усадебного типа принимается для крупных и больших поселений, верхний – для средних и малых.
2. При необходимости организации обособленных хозяйственных проездов площадь селитебной территории увеличивается на 10%.
3. При подсчете площади селитебной территории исключаются непригодные для застройки территории – овраги, крутые склоны, земельные участки учреждений и предприятий обслуживания межселенного значения.

2.2. Жилые зоны

Общие требования

2.2.1. Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

2.2.2. В состав жилых зон могут включаться:

зоны застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными);

зоны застройки малоэтажными жилыми домами (блокированными и секционными до четырех этажей);

зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2.2.3. Для определения размеров территорий жилых зон допускается применять укрупненные показатели в расчете на 1000 человек (пункт 2.1.2 настоящих Нормативов).

2.2.4. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со

встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами на первых этажах.

2.2.5. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003.

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

2.2.6. При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха автотранспортом, электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов и раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов.

2.2.7. В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая градостроительная документация по планировке новых и реконструируемых территорий должна соответствовать требованиям раздела IX «Обеспечение доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения» настоящих Нормативов.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики жилой застройки

2.2.8. **Жилой район** – структурный элемент селитебной территории площадью, как правило, от 80 до 250 га. Население жилого района обеспечивается комплексом объектов повседневного и периодического обслуживания в пределах планировочного района.

Границами территории жилого района являются магистральные улицы и дороги общегородского значения, линии железных дорог, а также, в случае примыкания, магистрали районного значения, утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные и искусственные рубежи.

2.2.9. При компактной планировочной структуре вся жилая зона может формироваться в виде единого жилого района. В случае расчлененности территорий естественными или искусственными рубежами территория может подразделяться на районы площадью до 30–50 га.

2.2.10. **Микрорайон (квартал)** – структурный элемент жилой зоны площадью, как правило, 10–60 га, но не более 80 га с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности.

Микрорайон не расчленяется магистралями городского и районного значения. Границами микрорайона являются красные линии магистралей общегородского и районного значения, а также, в случае примыкания, границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи.

Микрорайон (квартал) может иметь единую структуру или формироваться из жилых групп, сомасштабных элементам сложившейся планировочной организации существующей части поселения.

2.2.11. При размещении жилой застройки в комплексе с объектами общественного центра или на участках, ограниченных по площади территории, жилая застройка формируется в виде **участка** или **группы** жилой, смешанной жилой застройки.

Группа жилой, смешанной жилой застройки – территория размером от 1,5 до 10 га с населением, обеспеченным объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания – в пределах нормативной доступности. Группы жилой, смешанной жилой застройки формируются в виде части микрорайона (квартала). Границы группы устанавливаются по красным линиям улично-дорожной сети, в случае примыкания – по границам землепользования.

Участок жилой, смешанной жилой застройки – территория размером до 1,5 га, на которой размещается жилой дом (дома) с придомовой территорией. Границами территории участка являются границы землепользования.

2.2.12. В зоне исторической застройки структурными элементами жилых зон являются кварталы, группы кварталов, ансамбли улиц и площадей.

2.2.13. При проектировании жилой застройки на территории жилых районов, микрорайонов (кварталов) обосновывается тип застройки, отвечающий предпочтительным условиям развития данной территории в соответствии с пунктом 2.2.2 настоящих Нормативов.

Основными типами жилой застройки являются: многоквартирная многоэтажная (до 75 м); многоквартирная средней этажности (4–5 этажей); малоэтажная с участками при квартирах, в том числе блокированная, секционная, усадебная.

В конкретных градостроительных условиях, особенно при реконструкции, допускается смешанная по типам застройка.

Градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городских округов и поселений и определяются схемами градостроительного зонирования. Регламент проектируемой территории должен быть представлен показателями плотности и процентом застроенности территории, что определяет этажность застройки и размер участка.

2.2.14. Размещение индивидуального строительства следует предусматривать:

в пределах границ населенного пункта – на свободных территориях, а также на территориях реконструируемой застройки (на участках существующей индивидуальной усадебной застройки, в районах безусадебной застройки в целях сохранения характера сложившейся среды);

на территориях пригородных зон – на резервных территориях, включаемых в границу поселения;

2.2.15. Планировку и застройку жилых зон на резервных территориях необходимо предусматривать в зависимости от конкретных условий в увязке с прилегающей застройкой с учетом имеющихся планировочных ограничений:

жилых районов и микрорайонов (кварталов), в случае расположения резервных территорий на участках, граничащих со сложившейся застройкой;

индивидуальной застройки с учетом характера ландшафта резервных территорий.

2.2.16. При размещении жилой застройки на резервных территориях поселения тип застройки определяется с учетом общей структуры их жилищного строительства при соблюдении архитектурно-планировочных, санитарно-гигиенических и экологических требований.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей. Подъезды к объектам вспомогательного назначения должны предусматриваться с внутриквартальных проездов.

2.2.17. Предельно допустимые размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, предоставляемых в поселении на индивидуальный дом или на одну квартиру, устанавливаются органами местного самоуправления.

Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков в поселении следует принимать с учетом особенностей градостроительной ситуации, характера сложившейся и формируемой жилой застройки (среды), условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны (приложение № 6).

2.2.18. Границы, размеры участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей совместной собственности членов товарищества собственников жилых помещений в многоквартирных домах, определяются документацией по планировке территории на основании нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Чувашской Республики.

2.2.19. В целях повышения интенсивности использования территории поселения и улучшения безопасной и благоприятной среды проживания населения может быть запланирована реконструкция сложившейся застройки.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии с требованиями статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приведенными в табл. 7.

Зоны жилой застройки	Сведения о жилой застройке	Принятое решение о зоне жилой застройки	Орган, принимающий решение
Многokвартирные дома	местоположение, площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу	аварийные и подлежащие сносу	органы местного самоуправления в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком
Многokвартирные дома	местоположение, площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции	аварийные и подлежащие сносу, подлежащие реконструкции	органы местного самоуправления на основании муниципальных адресных программ

2.2.20. Объемы реконструируемого или подлежащего сносу жилищного фонда следует определять в установленном порядке с учетом его экономической и исторической ценности, технического состояния, максимального сохранения жилищного фонда, пригодного для проживания, и сложившейся исторической среды.

2.2.21. Подготовка проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Нормативов.

При подготовке проекта планировки застроенной территории следует предусматривать строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, упорядочение планировочной структуры и сети улиц, озеленения и благоустройства территории, максимальное сохранение своеобразия архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизацию и капитальный ремонт, реставрацию и приспособление под современное использование памятников истории и культуры.

2.2.22. Характер и объемы реконструкции зоны жилой застройки определяются дифференцированно в зависимости от типа района (центральные исторически сложившиеся районы, районы массовой типовой застройки 60–70-х годов) с учетом рекомендаций, приведенных в настоящих Нормативах.

Реконструкцию жилой застройки в центральных исторически сложившихся районах рекомендуется проводить в соответствии с табл. 8.

Таблица 8

Центральные исторически сложившиеся районы		
1	2	3
Объекты реконструкции	малые жилые зоны – группа маломерных кварталов с застройкой преимущественно жилого назначения, представляющей историко-архитектурную ценность	крупные жилые зоны – группа кварталов рядовой жилой застройки различных или одного периода строительства, образующих ценную городскую среду
Состав реконструктивных мероприятий	реставрация, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство отдельных новых сооружений и зданий	капитальный ремонт, реконструкция сохраняемых зданий, строительство новых сооружений и зданий, снос изношенных зданий и сооружений
Характер проведения реконструкции	выборочно или комплексно в соответствии с решением о развитии застроенной территории	выборочно или комплексно в соответствии с решением о развитии застроенной территории
Ограничения	сохранение размеров кварталов. Функциональное использование и	сохранение размеров кварталов, этажности застройки, об-

1	2	3
	архитектурно-пространственное решение новых зданий в соответствии с требованиями сохранения ценного наследия по индивидуальным проектам	шего архитектурного контекста. При больших объемах сноса ветхих строений – воспроизведение в новом строительстве традиционной пространственной структуры кварталов

2.2.23. На территориях с ценной исторической застройкой следует применять режим ограниченной (восстановительной и фрагментарной) реконструкции:

восстановительная реконструкция предусматривает: ремонт, модернизацию, восстановление фрагментов; не допускается снос, нарушение стилового единства существующей застройки, изменение функционального назначения территории;

фрагментарная реконструкция допускает выборочный снос отдельных существующих зданий, не представляющих исторической ценности, с целью последующего строительства жилых зданий и объектов обслуживания, предусматривает реконструкцию и модернизацию существующих зданий (перепланировка, переоборудование, надстройка этажей, мансард, пристройка), комплексное благоустройство.

При реконструкции в исторических зонах поселения необходимо руководствоваться требованиями подраздела 5.5 «Земли историко-культурного назначения» настоящих Нормативов.

2.2.24. Реконструкцию в районах массовой типовой застройки 60–70-х годов рекомендуется проводить в соответствии с табл. 9.

Таблица 9

Массовая типовая застройка 60–70-х годов		
Объекты реконструкции	крупные и малые жилые зоны – группа жилых зданий 3- 5-этажной застройки в границах элементов планировочной структуры	
Состав реконструктивных мероприятий	реконструкция существующих зданий и сооружений, их приспособление к новым видам использования, строительство новых зданий и сооружений	снос существующих зданий и сооружений, строительство новых зданий и сооружений
Характер проведения реконструкции	выборочно	комплексно
Ограничения	строительство новых зданий рекомендуется по типовым и индивидуальным проектам с обеспечением нормативного территориального ресурса	сохранение основных пешеходных трасс и мест концентрации общественных зданий как планировочного каркаса новой застройки микрорайона, квартала

2.2.25. Задание на проектирование на комплексную и выборочную реконструкцию сложившейся застройки должно согласовываться с местными органами архитектуры и государственными органами охраны объектов культурного наследия Чувашской Республики. При реконструкции необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки и улучшение санитарно-гигиенических условий проживания населения.

При сносе более 50% существующей застройки реконструкция считается радикальной. Допускается полный снос существующей застройки с высоким процентом износа при сохранении зеленых насаждений. Объемы сохраняемой или подлежащей сносу застройки следует определять с учетом ее экономической и исторической ценности, технического состояния.

Нормативные параметры жилой застройки

2.2.26. В соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации при разработке генеральных планов городских округов и поселений выполняется зонирование территории.

При проектировании жилой зоны на территории поселения расчетную плотность населения жилого района рекомендуется принимать не менее приведенной в табл. 10.

Таблица 10

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения территории жилого района, чел./га, для групп городских округов и городских поселений с числом жителей, тыс. чел.	
	до 20	20–50
Высокая	130	165
Низкая	70	115

- Примечания: 1. Зоны различной степени градостроительной ценности территории и их границы определяются с учетом кадастровой стоимости земельного участка, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.
2. При строительстве на площадках, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории, плотность населения допускается увеличивать, но не более чем на 20%.
3. В условиях реконструкции сложившейся застройки в исторических поселениях допустимая плотность населения устанавливается в соответствии с правилами землепользования и застройки.
4. В районах индивидуального усадебного строительства и в поселениях, где не планируется строительство централизованных инженерных систем, допускается уменьшать плотность населения, но принимать не менее чем 40 чел./га.

2.2.27. Расчетную плотность населения территории микрорайона рекомендуется принимать не менее приведенной в табл. 11.

Таблица 11

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, чел./га, при показателях жилищной обеспеченности, м ² /чел.			
	отчет 2006 г.		2010 г.	2020 г.
	всего	в том числе государственное и муниципальное жилье		
	19,9	18,0	27,0	31,7
Высокая	362	400	267	227
Средняя	299	330	220	187
Низкая	163	180	120	102

- Примечания: 1. Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных улиц и улиц местного значения, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии – на расстоянии 3 м от линии застройки. Из расчетной территории микрорайона должны быть исключены площади участков объектов районного и общегородского значений, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах. В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию микрорайона следует включать территорию улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.
2. В условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10%.
3. В крупных городских округах и поселениях при применении высокоплотной двух-, трех-, четырех(пяти)этажной жилой застройки расчетную плотность населения следует принимать не менее чем для зоны средней градостроительной ценности; при застройке площадок, требующих проведения сложных мероприятий по инженерной подготовке территории, – не менее чем для зоны высокой градостроительной ценности.

4. При формировании в микрорайоне единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и населения и уменьшении удельных размеров площадок для занятий физкультурой необходимо соответственно увеличивать плотность населения.
5. При застройке территорий, примыкающих к лесам и лесопаркам или расположенных в их окружении, суммарную площадь озелененных территорий допускается уменьшать, но не более чем на 30%, соответственно увеличивая плотность населения.
6. В сейсмических районах расчетную плотность населения следует принимать не более 300 чел./га.
7. Данные расчетные показатели корректируются с учетом фактических статистических данных минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений по Чувашской Республике.

2.2.28. **Интенсивность использования территории** характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.

Плотность застройки и процент застроенности территорий жилых зон необходимо принимать с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий. Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки в зависимости от процента застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в табл. 12.

В зонах чрезвычайной экологической ситуации и зонах экологического бедствия, определенных в соответствии с Критериями оценки экологической обстановки территорий для выявления зон чрезвычайной экологической ситуации и зон экологического бедствия, не допускается увеличение существующей плотности жилой застройки без проведения необходимых мероприятий по охране окружающей среды.

2.2.29. Границы расчетной площади микрорайона (квартала) следует определять с учетом требований пунктов 2.2.26, 2.2.27 настоящих Нормативов.

Таблица 12

Застроенность территории, %	Плотность жилой застройки, тыс. м ² /га																				
	4,1–10,0					10,1–15,0					15,1–20,0					20,1–25,0					
	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
5																					
10						10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
15	3,3	4,0	4,7	5,3	6,6	6,6	7,3	8,0	8,7	9,3	10,0	10,7	11,3	12,0	12,7	13,4	14,0	14,7	15,3	16,0	16,6
20	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5
25	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6	6,0	6,4	6,8	7,2	7,6	8,0	8,4	8,8	9,2	9,6	10,0
30	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,8	3,6	3,9	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	6,0	6,3	6,7	7,0	7,3	7,7	8,0	8,3
40	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0	3,2	3,5	3,8	4,0	4,3	4,5	4,8	5,0	5,3	5,5	5,8	6,0	6,3
50	1,0	1,2	1,4	1,5	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0										

- Примечания: 1. Плотность жилой застройки – суммарная поэтажная площадь наземной части жилого здания со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории жилой, смешанной жилой застройки (тыс. м²/га).
2. Общая площадь жилой застройки (фонд) – суммарная величина общей площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения.
3. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимать 0,75; при более точных расчетах коэффициент принимать в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6–0,86).
4. В ячейках таблицы указана средняя (расчетная) этажность жилых зданий, соответствующая максимальным значениям плотности и застроенности каждой ячейки.

2.2.30. **Условия безопасности среды проживания населения** по санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» и подраздела 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов, а для усадебной застройки – также с учетом зооветеринарных требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, приведенными в разделе VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2–3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.

2.2.31. **Площадь земельного участка** для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физической культурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в табл. 13.

Таблица 13

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физической культурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для стоянки автомобилей	0,8

Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями в 9 этажей и выше; для занятий физической культурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;
- для занятий физической культурой (в зависимости от шумовых характеристик*) – 10–40 м;
- для хозяйственных целей – не менее 20 м;
- для выгула собак – не менее 40 м;
- для стоянки автомобилей – в соответствии с подразделом 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

* Наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых

следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 100 м для домов с мусоропроводами и 50 м для домов без мусоропроводов.

2.2.32. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 м² на 1 человека, или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории городских округов и поселений, в том числе:

для центральной реконструируемой части городских округов и поселений – не менее 75%;

для периферийных районов – 125%.

Минимальная норма озелененности для микрорайона (квартала) рассчитывается на максимально возможное население (с учетом обеспеченности общей площадью на 1 человека), озелененные территории жилого района рассчитываются в зависимости от численности населения, установленной в процессе проектирования, и не суммируются по элементам территории.

В случае примыкания жилого района к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%. Расстояние между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркового массива следует принимать не менее 30 м.

Минимальная обеспеченность площадью озелененных территорий проектируется в соответствии с требованиями подраздела 2.4 «Рекреационные зоны» настоящих Нормативов.

2.2.33. Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок. Размещение отдельно стоящих закрытых автостоянок и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

Расчет **обеспеченности местами хранения автомобилей**, размещение автостоянок на территории микрорайона, а также расстояния от жилых домов до закрытых автостоянок, гостевых автостоянок, въездов в автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела 4.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и подраздела 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

Расстояния до объектов жилой застройки принимать по табл. 86 настоящих Нормативов.

2.2.34. Обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета объемов удаления отходов в соответствии с требованиями подраздела 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

Контейнеры для отходов необходимо размещать на расстоянии от окон и дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов. Расстояния от площадок с контейнерами для отходов до детских учреждений, спортивных площадок и мест отдыха населения следует принимать в соответствии с подпунктом 3.4.4.3, лечебных учреждений – в соответствии с пунктом 2.3.75 настоящих Нормативов.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Площадки должны примыкать к сквозным проездам, что должно исключать маневрирование вывозящих мусор машин.

2.2.35. Потребность населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, нормы их расчета, размеры земельных участков, в том числе нормируемые для расчетной территории микрорайона (квартала), **минимальная удельная обеспеченность стандартным комплексом данных объектов повседневного и периодического обслуживания** определяются в соответствии с требованиями подраздела 2.3 «Общественно-деловые зоны» настоящих Нормативов.

Доступность объектов социального и культурно-бытового назначения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания населения по различным элементам

планировочной структуры определяется в соответствии с требованиями подраздела 2.3 «Общественно-деловые зоны» настоящих Нормативов.

2.2.36. Рекомендуемые **удельные показатели** нормируемых элементов территории микрорайона (квартала) приведены в табл. 14.

Таблица 14

№ пп	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, м ² /чел., не менее
	Территория – всего	16,1
	в том числе:	
1.	Участки школ	4,5*
2.	Участки детских садов	1,4*
3.	Участки зеленых насаждений	6,0
4.	Участки объектов обслуживания	1,2
5.	Участки закрытых автостоянок	3,0*

* Удельные площади элементов территории микрорайона определены на основании статистических и демографических данных по Чувашской Республике за 2005 год.

Примечание. Нормативы корректируются в соответствии с фактическими статистическими и демографическими данными за 2010 и 2020 годы.

2.2.37. **Улично-дорожную сеть, сеть общественного пассажирского транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение** при планировке и застройке жилой и общественных зон следует проектировать в соответствии с подразделами 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» и 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

Расстояние от края проезжей части автодорог улично-дорожной сети, сети общественного пассажирского транспорта до жилых и общественных зданий, границ территорий лечебных, дошкольных образовательных учреждений, школ следует принимать с учетом обеспечения требований гигиенических нормативов по уровню шума, вибрации и загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки и в жилых помещениях внутри зданий. При этом должно быть обеспечено 0,8 ПДК загрязнений атмосферного воздуха на территориях лечебно-профилактических учреждений, реабилитационных центров, мест массового отдыха населения в соответствии с требованиями раздела 2 СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».

Въезды на территорию микрорайонов (кварталов), а также сквозные проезды в зданиях следует предусматривать на расстоянии не более 300 м один от другого, а в реконструируемых районах при периметральной застройке – не более 180 м. Примыкания проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускаются на расстояниях не менее 50 м от стоп-линии перекрестков. При этом до остановки общественного транспорта должно быть не менее 20 м.

Микрорайоны (кварталы) с застройкой 5 этажей и выше обслуживаются двухполосными, а с застройкой до 5 этажей – однополосными проездами.

На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75 м одна от другой. В пределах фасадов зданий, имеющих входы, проезды устраиваются шириной 5,5 м.

Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и дошкольным образовательным учреждениям – и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством ramпы длиной соответственно 1,5 и 3 м.

К отдельно стоящим жилым зданиям высотой не более 9 этажей, а также к объектам, посещаемым инвалидами, допускается устройство проездов, совмещенных с тротуарами, при

протяженности их не более 150 м и общей ширине не менее 4,2 м, а в малоэтажной (2–3 этажа) застройке – при ширине не менее 3,5 м.

Протяженность пешеходных подходов:

до остановочных пунктов общественного транспорта – не более 500 м;
от остановочных пунктов общественного транспорта до торговых центров, универмагов и поликлиник – не более 200 м, до прочих объектов обслуживания – не более 400 м;
пешеходная доступность озелененных территорий общего пользования (сквер, бульвар, сад) – не более 400 м.

2.2.38. При проектировании жилой застройки определяется баланс территории существующей и проектируемой застройки.

Баланс территории микрорайона (квартала) включает территории жилой застройки и территории общего пользования. Баланс определяется в соответствии с формой, приведенной в табл. 15.

Таблица 15

№ пп	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория микрорайона (квартала) в красных линиях – всего в том числе:					
1.	Территория жилой застройки					
2.	Участки школ					
3.	Участки детских садов					
4.	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания					
5.	Участки закрытых автостоянок					
6.	Автостоянки для временного хранения					
7.	Территория общего пользования					
7.1.	Участки зеленых насаждений					
7.2.	Улицы, проезды					
8.	Прочие территории					

Баланс территории жилого района включает территории микрорайонов (кварталов) и территории общего пользования жилого района. Баланс определяется в соответствии с формой, приведенной в табл. 16.

Таблица 16

№ пп	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	2	3	4	5	6	7
	Территория жилого района – всего в том числе:					
1.	Территории микрорайонов (кварталов)					
2.	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания					
3.	Участки спортивных сооружений					
4.	Участки закрытых автостоянок					
5.	Автостоянки для временного хранения					
6.	Территории общего пользования					
6.1.	Участки зеленых насаждений					

1	2	3	4	5	6	7
6.2.	Улицы, площади					
7.	Прочие территории					

Территория малоэтажного жилищного строительства

2.2.39. Малоэтажной жилой застройкой считается застройка домами высотой до 3 этажей включительно.

Допускается применение домов секционного и блокированного типа (высотой до 4 этажей) при технико-экономическом обосновании.

2.2.40. Для определения объемов и структуры жилищного малоэтажного строительства средняя обеспеченность жилым фондом (общая площадь) на 1 человека для государственного и муниципального жилого фонда принимается 18 м².

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажных жилых домов, находящихся в частной собственности, не нормируются.

2.2.41. Жилые дома на территории малоэтажной застройки располагаются с отступом от красных линий.

Усадебный, одно- и двухквартирный дома должны 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 и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

2.2.42. Минимальная обеспеченность площадью озелененных территорий приведена в подразделе 2.4 «Рекреационные зоны» настоящих Нормативов.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики территории малоэтажного жилищного строительства

2.2.43. Элементы планировочной структуры жилой зоны малоэтажной застройки формируются в соответствии с пунктами 2.2.8–2.2.12 настоящих Нормативов.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного, и др.) определяются местоположением территории в планировочной и функциональной структуре поселения в зависимости от типа территории,

2.2.44. На территории малоэтажной застройки принимаются следующие типы жилых зданий:

- индивидуальные жилые дома (усадебный тип);
- малоэтажные (блокированные, секционные и коттеджного типа);
- среднеэтажные (многоквартирные, блокированные, секционные).

В индивидуальном строительстве основной тип дома – усадебный, одно-, двух-, трех-этажный одноквартирный. Помимо одноквартирных применяются дома блокированные, в том числе двухквартирные, с приквартирными участками при каждой квартире.

Основными типами жилых домов для муниципального строительства следует принимать дома многоквартирные блокированного и секционного типа с приквартирными участками.

В районах усадебной (индивидуальной) застройки допускается размещение среднеэтажной (секционной и блокированной) жилой застройки для создания более компактной и разнообразной жилой среды, а также в целях формирования переходного масштаба, если район усадебной застройки граничит с районом многоэтажной застройки.

Для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, следует проектировать жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом фермера и др.).

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

2.2.45. Потребности населения в жилье должны быть обеспечены не только путем нового строительства, но и с помощью модернизации и реконструкции малоэтажных жилых зданий, в том числе усадебной застройки, сохранивших свою материальную ценность (табл. 17).

Мероприятия	Малоэтажная застройка
Объекты реконструкции	крупные жилые зоны – районы, кварталы малоэтажной застройки, в том числе усадебного типа различных периодов строительства домовладений
Состав реконструктивных мероприятий	ремонт, реконструкция, строительство односемейных домов и построек в пределах домовладений, прокладка инженерных сетей, строительство инженерных сооружений, дорог, объектов сферы услуг
Характер проведения реконструкции	выборочно – жилых зданий комплексно – инженерно-транспортной инфраструктуры
Ограничения	не допускаются виды функционального использования домовладений, не совместимые с жилой зоной и установленным регламентом

2.2.46. Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей.

2.2.47. Тип и максимально допустимые размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке, приведены в рекомендуемой табл. 18.

Таблица 18

Тип территории	Типы жилых домов (этажность 1–3)	Площади приквартирных участков, га		Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания)
		не менее	не более	
1	2	3	4	5
А Отдельные жилые образования в структуре поселения	одно-, двухквартирные дома	0,02	0,15	садоводство или цветочводство, игры детей, отдых
	многоквартирные блокированные дома	0,006 (без площади застройки)	0,01	

Примечания: 1. Развитое личное подсобное хозяйство – это хозяйство с содержанием крупного, мелкого скота и птицы.

Ограниченное личное подсобное хозяйство – это хозяйство с содержанием мелкого скота и птицы.

2. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при осуществлении компактной застройки поселений земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части за пределами жилой зоны поселений.

3. Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемые в собственность гражданам, определяются в соответствии с законодательством Чувашской Республики.

Нормативные параметры малоэтажной жилой застройки

2.2.48. При проектировании малоэтажной жилой застройки на территории поселения расчетную плотность населения жилого района, микрорайона (квартала) рекомендуется принимать в соответствии с пунктами 2.2.26, 2.2.27 настоящих Нормативов.

2.2.49. При проектировании планировки и застройки территории малоэтажной жилой застройки нормируются следующие параметры:

2.2.50. **Интенсивность использования территории** малоэтажной застройки характеризуется показателями, определенными в пункте 2.2.28 настоящих Нормативов.

2.2.51. **Условия безопасности среды проживания населения** по санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями СанПиН 42–128–4690–88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест», раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» и подраздела 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов, а также настоящего раздела.

2.2.52. Расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на приквартирных участках следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, приведенными в разделе VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов. При этом расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2–3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с подразделом 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов.

2.2.53. Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории, который должен учитывать социально-демографические потребности семей, санитарно-гигиенические и зооветеринарные требования.

Содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.

2.2.54. На территориях малоэтажной застройки поселения (на которых разрешено содержание скота) допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для 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 градостроительным планом земельного участка.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать 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.

На территории малоэтажной застройки 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 градостроительным планом земельных участков.

2.2.55. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

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

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

2.2.56. **Удельный вес озелененных территорий** участков малоэтажной застройки составляет:

в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами усадебного, коттеджного и блокированного типа – не менее 25%;

территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 40%.

Минимальная обеспеченность площадью озелененных территорий приведена в подразделе 2.4 «Рекреационные зоны» настоящих Нормативов.

2.2.57. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 2,0 м.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

2.2.58. **Хозяйственные площадки** в зонах усадебной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10–15 домов).

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

Расчет объемов удаления отходов и необходимого количества контейнеров для отходов следует производить в соответствии с требованиями подраздела 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.60. **Улично-дорожную сеть**, сеть общественного транспорта, пешеходное движение и **инженерное обеспечение** на территории малоэтажной жилой застройки следует проектировать в соответствии с подразделами 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» и 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.61. На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100%-ю **обеспеченность машино-местами для хранения** и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.

При устройстве автостоянок (в том числе пристроенных) на цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

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

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 т.

Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома различной планировочной структуры, размещаемые на общественных территориях либо иных территориальных зонах, следует принимать в соответствии с подразделом 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.62. **Общественный центр** территории малоэтажной жилой застройки предназначен для размещения 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 встроенными или пристроенными учреждениями обслуживания.

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

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

На территориях малоэтажной жилой застройки допускается размещать малые и индивидуальные предприятия в соответствии с правилами землепользования и застройки.

2.2.63. Застройка общественного центра территории малоэтажного строительства формируется как из отдельно стоящих зданий, так и пристроенных к жилым домам предприятий комплексного обслуживания населения.

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).

2.2.64. Малоэтажное строительство размещается в виде отдельных жилых образований, что определяет различия в организации обслуживания их населения.

Перечень учреждений повседневного обслуживания территорий малоэтажной жилой застройки должен включать следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделение связи, отделение банка, пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, а также площадки (спорт, отдых, выездные услуги, детские игры). На территории пригородных зон необходимо учитывать сезонное расширение объектов обслуживания. При этом допускается использовать недостающие объекты обслуживания в прилегающих существующих или проектируемых общественных центрах, которые находятся в нормативном удалении от обслуживаемой территории.

На территории малоэтажной застройки допускается размещать объекты обслуживания районного и городского значения, а также места приложения труда, размещение которых разрешено в жилых зонах, в том числе на первых этажах жилых зданий.

Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной застройки следует проектировать в соответствии с расчетом числа и вместимости учреждений и предприятий обслуживания исходя из необходимости удовлетворения потребностей различных социально-демографических групп населения, учитывая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая 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 предприятиям обслуживания с учетом требований раздела IX «Обеспечение доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения» настоящих Нормативов.

Размещение учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки (нормативы обеспеченности, радиус пешеходной доступности, удельные показатели обеспеченности объектами обслуживания и др.) принимаются в соответствии с требованиями подраздела 2.3 «Общественно-деловые зоны» настоящих Нормативов.

2.2.65. **Инженерное обеспечение** территорий малоэтажной застройки и проектирование улично-дорожной сети формируются во взаимосвязке с инженерными сетями и системой улиц и дорог городских округов и поселений и в соответствии с подразделами 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» и 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.66. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона малоэтажной застройки в пределах городской черты принимаются в соответствии с табл. 19.

Таблица 19

№ пп	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, м ² /чел., не менее
	Территория – всего	10,0
	в том числе:	
1.	Участки школ	1,8*
2.	Участки детских садов	1,4*
3.	Участки объектов обслуживания	0,8
4.	Участки зеленых насаждений	6,0*

* Удельные площади элементов территории малоэтажной застройки определены на основании статистических и демографических данных по Чувашской Республике за 2005 год.

2.2.67. Баланс территории микрорайона малоэтажной застройки в пределах городской черты принимается в соответствии с табл. 15 настоящих Нормативов.

Территория коттеджной застройки

2.2.68. В коттеджной застройке применяются одно-, двух- и трехэтажные многоквартирные индивидуальные и блокированные, в том числе двухквартирные, жилые дома.

2.2.69. Коттеджная застройка не должна снижать средозащитные, санитарно-гигиенические и рекреационные качества территории жилой зоны, наносить ущерб историко-культурному наследию.

2.2.70. Размещение коттеджной застройки на территории городских округов и городских поселений Чувашской Республики должно определяться документами территориального планирования (генеральными планами городских округов, городских поселений).

2.2.71. Показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений в коттеджной застройке не нормируется. Укрупненный расчет населения следует производить из расчета средней обеспеченности 50 м² площади коттеджа (квартиры блокированного жилого дома) на 1 человека.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики территории коттеджной застройки

2.2.72. Структурными элементами (объектами нормирования) на территории жилой коттеджной застройки являются: жилой район, микрорайон, участок или группа участков коттеджной застройки, включенные функционально, планировочно, композиционно в состав городского округа и городского поселения, с границами и размерами в соответствии с пунктами 2.2.8–2.2.12 настоящих Нормативов.

2.2.73. **Жилой район** коттеджной застройки – это жилое образование в системе городских транспортных магистралей с собственной системой внутренних улиц и проездов, объектов обслуживания, территорий общественного назначения, возможно с местами приложения труда.

2.2.74. **Микрорайон** коттеджной застройки – территория, формируемая в системе городской, транспортной, инженерной, социальной инфраструктур как жилое образование с системой внутренних проездов, отдельными объектами обслуживания и территориями общественного назначения.

2.2.75. **Участок или группа участков** коттеджной застройки – территория, включенная в состав жилой застройки городского округа и поселения в виде части микрорайона.

2.2.76. Градостроительные характеристики коттеджной застройки (размер участка, этажность дома, его габариты) зависят от места ее размещения в планировочной и функциональной структуре территории поселения и определяются картами градостроительного зонирования и в соответствии с градостроительным регламентом.

2.2.77. Размещение коттеджной застройки следует предусматривать в соответствии с пунктами 2.2.14, 2.2.15 настоящих Нормативов.

Нормативные параметры коттеджной застройки

2.2.78. **Расчетная плотность** населения жилого района и микрорайона принимается не менее приведенной в табл. 10 и 11 настоящих Нормативов.

2.2.79. **Интенсивность использования территории** коттеджной застройки характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застройки территорий, которые принимаются в соответствии с градостроительным регламентом. Рекомендуемые расчетные показатели средней этажности коттеджной застройки приведены в приложении № 7 к настоящим Нормативам.

2.2.80. Предельные размеры земельных участков для коттеджной застройки устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от типа жилых домов и других местных особенностей.

2.2.81. При проектировании рекомендуются типы коттеджной застройки с оптимальным процентом застроенности участков: для коттеджной застройки – 20–30%, для блокированных жилых домов – 35–50%.

2.2.82. При проектировании коттеджной застройки необходимо соблюдать следующие принципы планировочной организации:

участки коттеджной застройки объединять в группы территориями общего пользования (озелененная, спортивная, разворотная площадки);

группы участков объединять учреждениями общего пользования (дошкольные образовательные, общеобразовательные учреждения, объекты обслуживания);

общественный центр структурного элемента коттеджной застройки совмещать с конечными остановками городского транспорта, формируя его объектами обслуживания и административно-деловыми учреждениями (офисы, деловой центр, банк и т.п.); парк, спортивный и развлекательный комплексы территориально могут быть включены в состав центра либо расположены отдельно в системе озелененных территорий коттеджной застройки.

2.2.83. Комплекс коттеджной застройки следует проектировать как единый архитектурно-планировочный ансамбль, объединенный объектами и территориями общественного назначения.

2.2.84. **Условия безопасности среды проживания** населения по санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» и подраздела 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов, а также настоящего раздела.

2.2.85. Количество въездов на территорию коттеджной застройки должно быть не менее двух.

К каждому участку коттеджной застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов линии застройки следует принимать не более 25 м. На земельных участках площадью более 0,5 га должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке.

Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером 12×12 м.

Сквозные проезды (арки) при непрерывном фронте блокированных жилых домов следует принимать шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м и располагать не далее чем через каждые 300 м, при периметральной застройке микрорайона (квартала) – не далее чем через 200 м.

2.2.86. Минимальные расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на одном земельном участке до жилых и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимаются в соответствии с пунктами 2.2.55, 2.2.87 настоящих Нормативов.

2.2.87. При проектировании территории коттеджной застройки следует принимать следующие расстояния:

от внешних стен коттеджа (блокированного жилого дома) до ограждения участка следует принимать не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м;

от магистральных улиц до границ участков жилой застройки – на основании расчета уровня шума в соответствии с требованиями раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов;

от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов – не менее 15 м;

от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м;

от площадок с контейнерами и крупногабаритным мусором до границ участков жилых домов, детских учреждений и озелененных площадок – не менее 50 м;

от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки – не менее 30 м.

2.2.88. **Удельный вес озелененных территорий** принимается в соответствии с требованиями пункта 2.2.56 и подраздела 2.4 «Рекреационные зоны» настоящих Нормативов.

2.2.89. Допускается ограждение участков (жилых, общественных) и (или) территории коттеджной застройки в целом. Виды ограждения должны быть разработаны в составе проекта, не нарушать стилового, визуального и композиционного восприятия пространства, быть проницаемым для взгляда (например, декоративные металлические ограды), иметь высоту не более 2 м. Ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения и иметь высоту не более 1,2 м.

В случае примыкания коттеджной застройки к общегородским зеленым массивам возможна организация части их территории для обеспечения потребности населения коттеджной застройки в озелененных территориях общего пользования, но не далее чем в 15-минутной пешеходной доступности с условием выполнения требований охраны территорий природного комплекса.

2.2.90. **Хозяйственные площадки** на территории коттеджной застройки проектируются на приусадебных участках.

2.2.91. Расчет объемов удаления отходов, обеспеченность контейнерами для отходов, размеры контейнерных площадок и расстояния от них до окон жилых зданий, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха следует принимать в соответствии с требованиями пункта 2.2.34 и подраздела 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.92. Площадки с контейнерами для отходов и крупногабаритным мусором рекомендуется проектировать на специально выделенных участках из расчета 1 площадка на 20–50 участков жилых домов.

2.2.93. Проезд вывозящих мусор машин по территории коттеджной застройки проектируется по сквозным внутренним проездам и жилым улицам с целью исключения маневрирования вывозящих мусор машин.

2.2.94. Уличная сеть районов коттеджной застройки формируется взаимосвязанно с системой улиц и дорог городского округа и поселения.

Транспортные связи коттеджной застройки с улично-дорожной сетью поселения обеспечиваются через магистральную сеть городского значения.

Въезды и выезды с территории коттеджной застройки, размещаемые вдоль магистральной сети, проектируются непосредственно с самой магистралю при организации на ней регулируемого движения и за счет устройства местного проезда – при организации на магистральной непрерывного движения.

В случае размещения коттеджной застройки в отдалении от магистральной сети подъезды к ней обеспечиваются за счет проектирования подъездных дорог. Количество подъездных дорог определяется расчетом и планировочными особенностями территории. При размещении на расстоянии более 400 м подъездная дорога должна обеспечивать пропуск маршрутов общественного пассажирского транспорта.

2.2.95. Проектирование улично-дорожной сети территории коттеджной застройки следует осуществлять в соответствии с требованиями пунктов 3.5.67–3.5.84 настоящих Нормативов.

2.2.96. Проектирование мест хранения легковых автомобилей следует осуществлять в соответствии с пунктом 2.2.61 и подразделом 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.2.97. Для парковки легковых автомобилей посетителей жилой зоны следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета:

при застройке блокированными домами – не менее 1 машино-места на 3 квартиры. Гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на территориях общественного назначения в радиусе, не превышающем 150 м от мест проживания. Возможно совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части;

при застройке многоквартирными коттеджами – не менее 1 машино-места на 1 коттедж с размещением в пределах придомовых участков.

2.2.98. При размещении на территории коттеджной застройки объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей, определяя требуемое количество машино-мест в соответствии с табл. 74.

2.2.99. Гостевые автостоянки следует устраивать, как правило, в виде открытых площадок.

Приобъектные стоянки для легковых автомобилей посетителей объектов различного функционального назначения допускается размещать как на открытых площадках, так и в сооружениях всех типов.

2.2.100. Проектирование объектов социальной инфраструктуры жилых образований коттеджной застройки должно предусматривать как выполнение социально гарантированного

стандарта обслуживания проживающего населения, так и индивидуальные программы обслуживания в зависимости от доходов населения и его потребностей. Размещение, состав и вместимость объектов обслуживания и радиус их доступности следует принимать в соответствии с требованиями приложений № 10 и 11 к настоящим Нормативам.

2.2.101. Население территории коттеджной застройки следует обеспечивать объектами обслуживания в соответствии с требованиями табл. 24, возможно за пределами своей территории в доступности не далее 1200 м, предусматривая увеличение емкости аналогичных объектов обслуживания на граничащих с коттеджной застройкой жилых территориях. В тех случаях, когда территория коттеджной застройки расположена в структуре городского округа и поселения автономно и с ней рядом нет жилых территорий с объектами обслуживания, следует в пределах границ коттеджной застройки размещать озелененные общественные площадки, объекты торговли повседневного спроса, аптечный киоск.

2.2.102. На территории жилого образования коттеджной застройки допускается размещение любых объектов обслуживания и мест приложения труда (банки, офисы, деловые центры, клубы, выставочные залы и пр.) с размером территории не более 5 га (жилой район), 0,5 га (микрорайон) и не требующих устройства санитарно-защитной зоны 50 м и более. Коммерческие учреждения и службы могут проектироваться взамен учреждений, включенных в обязательный перечень, при условии обеспечения в них гарантированного уровня оказания населению общедоступных услуг.

2.2.103. Инженерное обеспечение территорий коттеджной застройки следует проектировать в соответствии с пунктом 3.4.10 настоящих Нормативов.

2.2.104. По функциональному составу территория коттеджной застройки включает в свои расчетные границы: участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории зеленых насаждений (парк, озелененные общественные площадки), улицы, проезды, стоянки.

Нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе структурных элементов коттеджной застройки рекомендуется принимать по табл. 20.

Таблица 20

Структурный элемент коттеджной застройки	Участки жилой застройки, %	Участки общественной застройки, %	Территории зеленых насаждений, %	Улицы, проезды, стоянки, %
Жилой район	не менее 75	3 – 8	не менее 3	14 – 16
Микрорайон	не менее 90	1 – 3	не менее 2	5 – 7

2.2.105. Баланс территории коттеджной застройки (нормируемые объекты) принимается в соответствии с табл. 15 и 16 настоящих Нормативов.

2.3. Общественно-деловые зоны

Общие требования

2.3.1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2.3.2. Общественно-деловые зоны следует формировать как систему общественных центров, включающую центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях поселения (общегородские), центры планировочных районов (зон), а также специализированные центры (медицинские, спортивные, учебные и др.), которые могут размещаться в пригородной зоне.

2.3.3. В поселении формируют единую общественно-деловую зону, дополняемую объектами повседневного обслуживания, которая является общественным центром городского поселения.

2.3.4. Формирование общественно-деловых зон исторических поселений производится при условии обеспечения сохранности всех исторически ценных градоформирующих факторов: планировки, застройки, композиции, соотношения между различными пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственной структуры, фрагментарного и руинированного градостроительного наследия и др. Рекомендуются сохранение функции исторического поселения, приобретенной им в процессе развития.

Формирование общественно-деловых зон поселения, имеющего на своей территории памятники федерального и республиканского значения, производится в соответствии с требованиями подраздела 5.5 «Земли историко-культурного наследия» настоящих Нормативов.

Формирование общественно-деловых зон не должно приводить к искажению восприятия объектов культурного наследия. Регулирование градостроительной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия осуществляется на основании:

утвержденных границ и режимов содержания территорий объектов культурного наследия и зон охраны;

утвержденных градостроительных регламентов данного исторического поселения;

историко-архитектурных опорных планов поселения;

историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований;

заключения государственного органа охраны памятников о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия в границах подлежащего реконструкции участка.

Структура и типология общественных центров и объектов общественно-деловой зоны

2.3.5. Количество, состав и местоположение общественных центров принимаются с учетом величины поселения, их роли в системе расселения и системе формируемых центров обслуживания.

2.3.6. Структуру и типологию общественных центров и объектов общественно-деловой зоны в зависимости от места формирования общественного центра рекомендуется принимать в соответствии с приложением № 9 к настоящим Нормативам.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные автостоянки.

2.3.7. Для общественно-деловых зон поселения, в пределах которого размещаются объекты культурного наследия, разрабатываются мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включающие их реставрацию, приспособление, консервацию, воссоздание утраченной историко-архитектурной среды, а в отдельных случаях воссоздание утраченных ценных исторических градообразующих объектов.

2.3.8. В общественно-деловых зонах допускается размещать:

производственные предприятия, осуществляющие обслуживание населения, площадью не более 200 м², встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, экологически безопасные;

предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение, установленных органами местного самоуправления.

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны

2.3.9. Планировка и застройка общественно-деловых зон зданиями различного функционального назначения производится с учетом требований настоящего раздела, а также подраздела 2.2 «Жилые зоны» настоящих Нормативов.

Планировку и застройку общественно-деловых зон с расположенными в границах их территорий объектами культурного наследия, а также зон, находящихся в границах исторических поселений, историко-культурных заповедников, охранных зон, следует осуществлять с учетом требований подраздела 5.5 «Земли историко-культурного назначения» настоящих Нормативов.

2.3.10. Расчет количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания, размеры земельных участков в общественно-деловой зоне следует производить по социальным нормативам исходя из функционального назначения объекта в соответствии с приложениями № 10 и 11 к настоящим Нормативам.

Для объектов, не указанных в приложениях № 10 и 11 к настоящим Нормативам, расчетные данные следует устанавливать в задании на проектирование.

При определении количества, состава и вместимости зданий, расположенных в общественно-деловой зоне городских округов и поселений, следует дополнительно учитывать приезжих из других поселений с учетом значения общественного центра.

2.3.11. Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны определяется видами общественных объектов и регламентируется параметрами, приведенными в приложении № 10 к настоящим Нормативам.

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс. м²/га) и процентом застроенности территории.

Интенсивность застройки территории, занимаемой зданиями различного функционального назначения, следует принимать с учетом сложившейся планировки и застройки, значения центра и в соответствии с рекомендуемыми нормативами, приведенными в табл. 21.

Таблица 21

Типы комплексов	Плотность застройки (тыс. м ² общей площади/га), не менее	
	на свободных территориях	при реконструкции
Общегородской центр	10	10
Деловые комплексы	15	10
Гостиничные комплексы	15	10
Торговые комплексы	5	5
Культурные досуговые комплексы	5	5

2.3.12. Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении № 10 к настоящим Нормативам, или по заданию на проектирование.

2.3.13. Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

2.3.14. В общественно-деловой зоне в зависимости от ее размеров и планировочной организации формируется система взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, пешеходные зоны), составляющая ядро общегородского центра.

При этом формируется единая пешеходная зона, обеспечивающая удобство подхода к зданиям центра, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

2.3.15. Высокая градостроительная значимость территорий общественно-деловых зон определяет индивидуальный подход к проектированию зданий (в том числе этажности) и объектов комплексного благоустройства.

При проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать открытость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, максимальное сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и масштабности застройки, достижение стиливого единства элементов благоустройства с окружающей застройкой.

Комплексное благоустройство участков специализированных зданий с закрытым или ограниченным режимом посещения (органы управления, учреждения здравоохранения и др.) следует проектировать в соответствии с заданием на проектирование и отраслевой спецификой.

2.3.16. Размещение объектов и сетей инженерной инфраструктуры общественно-деловой зоны следует осуществлять в соответствии с требованиями подраздела 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.3.17. При проектировании транспортной инфраструктуры общественно-деловых зон следует предусматривать увязку с единой системой транспортной и улично-дорожной сети, обеспечивающую удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами городских округов и поселений.

Для подъезда к крупным учреждениям, предприятиям обслуживания, торговым центрам и др. следует предусматривать основные проезды, а к отдельно стоящим зданиям – второстепенные проезды, размеры которых следует принимать в соответствии с табл. 55.

Подъезд грузового автомобильного транспорта к объектам, расположенным в общественно-деловой зоне на магистральных улицах, должен быть организован с боковых или параллельных улиц без пересечения пешеходного пути.

2.3.18. Расстояния между остановками общественного пассажирского транспорта в общественно-деловой зоне не должны превышать 250 м.

Длина пешеходного перехода из любой точки общественно-деловой зоны до остановки общественного пассажирского транспорта не должна превышать 250 м, до ближайшей автостоянки для парковки автомобилей – 100 м, до общественного туалета – 150 м.

2.3.19. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями подраздела 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

Автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин) должны быть размещены не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов.

2.3.20. Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями подраздела 2.4 «Рекреационные зоны» настоящих Нормативов.

Скверы или озелененные участки размером до 0,1 га, оборудованные уличной мебелью, должны проектироваться в количестве не менее 3 участков на 1000 м длины улицы. На озелененных участках проекция крон деревьев и кустарников должна составлять не менее 50% территории.

2.3.21. Экологическая безопасность (по уровню шума, загрязненности атмосферного воздуха, почвы, радиоактивного загрязнения и др.) общественно-деловых зон обеспечивается в соответствии с требованиями раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов.

2.3.22. Условия безопасности в общественно-деловых зонах обеспечиваются в соответствии с подразделом 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в разделе VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» настоящих Нормативов.

Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры

2.3.23. К учреждениям и предприятиям социальной инфраструктуры относятся учреждения образования, здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, научные и административные организации и другие (далее – учреждения и предприятия обслуживания). Учреждения и предприятия обслуживания всех видов и форм собственности следует размещать с учетом градостроительной ситуации, планировочной структуры поселения, деления на жилые районы и микрорайоны (кварталы) в целях создания единой системы обслуживания.

Учреждения и предприятия обслуживания необходимо размещать с учетом следующих факторов:

приближения их к местам жительства и работы;

увязки с сетью общественного пассажирского транспорта.

2.3.24. Расчет количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания, размеры их земельных участков следует принимать по социальным нормативам обеспеченности, приведенным в приложении № 10 к настоящим Нормативам.

При расчете количества, вместимости, размеров земельных участков, размещении учреждений и предприятий обслуживания микрорайона (квартала) и жилого района следует исходить из необходимости удовлетворения потребностей различных социальных групп населения, в том числе с ограниченными физическими возможностями, принимая социальные нормативы обеспеченности не менее приведенных в приложении № 11 к настоящим Нормативам.

Количество, вместимость учреждений и предприятий обслуживания, их размещение и размеры земельных участков, не указанные в приложениях № 10 и 11 к настоящим Нормативам, следует устанавливать по заданию на проектирование.

2.3.25. При определении количества, состава и вместимости учреждений и предприятий обслуживания в поселении следует дополнительно учитывать население, приезжающее из других поселений, расположенных в зоне, ограниченной затратами времени на передвижения – не более 1 ч; необходимо учитывать также туристов.

2.3.26. Расчет учреждений обслуживания для сезонного населения садоводческих некоммерческих объединений, дачных хозяйств и жилого фонда с временным проживанием в поселении допускается принимать по нормативам, приведенным в табл. 22.

Таблица 22

Наименование учреждений	Единица измерения	Рекомендуемые показатели на 1 тыс. жителей
Учреждение торговли	м ² торговой площади	80,0
Учреждение бытового обслуживания	рабочих мест	1,6
Пожарное депо	пожарных автомобилей	0,2

2.3.27. При формировании системы обслуживания должны предусматриваться уровни обеспеченности учреждениями и объектами, в том числе **повседневного, периодического и эпизодического обслуживания**:

повседневного обслуживания – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения;

периодического обслуживания – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в месяц;

эпизодического обслуживания – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в месяц (специализированные учебные заведения, больницы, универмаги, театры, концертные и выставочные залы и др.).

Перечень объектов по видам обслуживания представлен в приложении № 9 к настоящим Нормативам.

2.3.28. Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания приведены в табл. 23.

Таблица 23

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность
1	2	3
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	41–49
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	112
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	70

1	2	3
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	30
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1
Общественные туалеты	приборов на 1000 жителей	
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10

2.3.29. Размещение объектов повседневного обслуживания обязательно при проектировании группы жилой, смешанной жилой застройки, размещаемой вне территории микрорайона (квартала) в окружении территорий иного функционального назначения.

В случае размещения группы в составе микрорайона объекты повседневного обслуживания и показатели обеспеченности ими входят в суммарные показатели обеспеченности объектами периодического обслуживания.

2.3.30. Условия безопасности при размещении учреждений и предприятий обслуживания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями раздела VII «Охрана окружающей среды и условия санитарно-гигиенической безопасности населения» и подраздела 8.3 «Пожарная безопасность» настоящих Нормативов.

2.3.31. Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных в табл. 24.

Таблица 24

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м		
	до красной линии	до стен жилых домов	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
1	2	3	4
Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания)	25	по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям	
Приемные пункты вторичного сырья	-	20	50
Пожарные депо	10	50	50
Кладбища традиционного за-	6	300–500	300–500

1	2	3	4
хоронения и крематории			
Кладбища для погребения после кремации	6	50	50

- Примечания:
1. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
 2. Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.
 3. После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. В сложившихся районах поселения, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.
 4. Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
На земельном участке больницы необходимо предусматривать отдельные въезды:
в хозяйственную зону;
в лечебную зону, в том числе для инфекционных больных;
в патологоанатомическое отделение.

2.3.32. Учреждения открытой сети, размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов, рассчитываются согласно приложению № 11 к настоящим Нормативам на население прилегающих районов с коэффициентом учета работающих по табл. 25. В состав сети на таких территориях включаются объекты торгово-бытового назначения, спорта, Сбербанка, отделения связи, а также офисы и объекты автосервиса.

Таблица 25

Соотношение: работающие (тыс. чел.) жители (тыс. чел.)	Кэф- фициент	Расчетные показатели (на 1000 жителей)			
		торговля, м ² торговой площади		обществен- ное питание, мест	бытовое об- служивание, рабочих мест
		продукты	промтова- ры		
0,5	1	70	30	8	2
1	2	140	60	16	4
1,5	3	210	90	24	6

2.3.33. Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в жилой застройке в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), следует принимать в соответствии с приложением № 11 к настоящим Нормативам и табл. 26.

Таблица 26

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
1	2
Дошкольные образовательные учреждения: при малоэтажной застройке	300 500
Общеобразовательные школы	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500
Поликлиники и их филиалы	1000
Аптеки	500
То же, в районах малоэтажной застройки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового об-	

1	2
служивания местного значения: при застройке: многоэтажной	500
малоэтажной	800
Отделения связи и филиалы банков	500

Примечания:

Пути подходов учащихся к общеобразовательным школам с начальными классами не должны пересекать проезжую часть магистральных улиц в одном уровне.

2.3.34. Радиус обслуживания специализированными и оздоровительными дошкольными образовательными учреждениями и общеобразовательными школами (языковые, математические, спортивные и т.п.) принимается по заданию на проектирование.

2.3.35. На производственных территориях должны предусматриваться учреждения и предприятия обслуживания **закрытой и открытой** сети. Учреждения закрытой сети размещаются на территории промышленных предприятий и рассчитываются согласно СНиП 2.09.04–87, в том числе:

помещения здравоохранения принимаются в зависимости от числа работающих: при списочной численности от 50 до 300 работающих должен быть предусмотрен медицинский пункт.

Площадь медицинского пункта следует принимать:

12 м² – при списочной численности от 50 до 150 работающих;

18 м² – при списочной численности от 151 до 300 работающих.

На предприятиях, где предусматривается возможность использования труда инвалидов, площадь медицинского пункта допускается увеличивать на 3 м²;

при списочной численности более 300 работающих должны предусматриваться фельдшерские или врачебные здравпункты;

предприятия общественного питания следует проектировать с учетом численности работников, в том числе:

при численности работающих в смену более 200 человек следует предусматривать столовую, работающую на полуфабрикатах*;

при численности работающих в смену до 200 человек – столовую-раздаточную;

при численности работающих в смену менее 30 человек допускается предусматривать комнату приема пищи.

* При обосновании допускается предусматривать столовые, работающие на сырье.

2.3.36. При разработке генерального плана размещение дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений начального профессионального образования, средних и высших учебных заведений, лечебно-профилактических учреждений следует проектировать в соответствии с требованиями нормативных документов и настоящего раздела.

2.3.37. При размещении учреждений, указанных в пункте 2.3.36, минимальная обеспеченность учреждениями и площадь их земельных участков принимаются по приложениям № 10 и 11 к настоящим Нормативам.

При размещении указанных учреждений следует учитывать радиус их пешеходной доступности в соответствии с табл. 26 и 28 настоящих Нормативов.

Расстояния от зданий учреждений до различных видов зданий (жилых, производственных и др.) принимаются в соответствии с табл. 24.

Расстояния от территории учреждений до промышленных, коммунальных, сельскохозяйственных объектов, транспортных дорог и магистралей определяются в соответствии с требованиями к санитарно-защитным зонам указанных объектов и сооружений.

2.3.38. Въезды и входы на территорию учреждений, проезды, дорожки к хозяйственным постройкам, к контейнерной площадке для сбора мусора проектируются в соответствии с требованиями подраздела 3.5 «Зоны транспортной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.3.39. Через территории учреждений, указанных в пункте 2.3.36, не должны проходить магистральные инженерные коммуникации городского (сельского) назначения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения).

2.3.40. Инженерное обеспечение учреждений проектируется в соответствии с требованиями подраздела 3.4 «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих Нормативов.

2.3.41. **Дошкольные образовательные учреждения (ДОУ)** следует размещать в микрорайонах на обособленных земельных участках, удаленных от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок.

По условиям аэрации участки ДОУ размещают в зоне пониженных скоростей преобладающих ветровых потоков, аэродинамической тени.

2.3.42. На земельном участке проектируют следующие функциональные зоны:

зону застройки;

зону игровой территории;

хозяйственную зону.

Территория участка должна быть ограждена забором высотой не менее 1,6 м и полосой зеленых насаждений.

На сложных рельефах местности следует предусмотреть отвод паводковых и ливневых вод от участка ДОУ для предупреждения затопления и загрязнения игровой территории.

2.3.43. Зона застройки включает основное здание ДОУ, которое размещают в границах участка. Расположение на участке посторонних учреждений, зданий и сооружений, функционально не связанных с ДОУ, не допускается.

При проектировании ДОУ их вместимость не должна превышать 350 мест. Здания ДОУ проектируются отдельно стоящими.

При затесненной многоэтажной застройке в поселении, а также при проектировании ДОУ допускается пристройка здания вместимостью до 140 мест к жилым домам при наличии отдельной огороженной территории с самостоятельным входом и выездом (въездом). Здание ДОУ должно быть отделено от жилого здания капитальной стеной.

Вместимость ДОУ, пристроенных к торцам жилых домов и встроенных в жилые дома, не должна превышать 140 мест.

Вместимость ДОУ в средних, малых городских поселениях и сельских поселениях рекомендуется не более 140 мест.

2.3.44. Этажность зданий ДОУ не должна превышать 2 этажей. В крупных и больших городских округах и поселениях в условиях плотной застройки, по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, допускается проектирование зданий высотой в 3 этажа.

2.3.45. При недостаточной или неинсолируемой территории ДОУ часть или всю игровую территорию, по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, допускается размещать на расстоянии не более 50 м от здания или участка.

2.3.46. Зона игровой территории включает в себя:

групповые площадки – индивидуальные для каждой группы – из расчета не менее 7,2 м² на 1 ребенка ясельного возраста и не менее 9,0 м² на 1 ребенка дошкольного возраста;

общую физкультурную площадку.

Групповые площадки соединяют кольцевой дорожкой шириной 1,5 м по периметру участка.

Групповые площадки для детей ясельного возраста проектируются в непосредственной близости от выходов из помещений этих групп.

На территории каждой групповой площадки проектируется теневой навес площадью не менее 40 м². Теневые навесы для детей ясельного и дошкольного возраста ограждают с трех сторон, высота ограждения не менее 1,5 м. Навесы для детей ясельного возраста до 2 лет допускается пристраивать к зданию ДОУ и использовать как веранды.

В ДОУ вместимостью до 150 мест следует предусматривать одну физкультурную площадку размером не менее 250 м², при вместимости свыше 150 мест – две площадки размерами 150 м² и 250 м². Вблизи физкультурной площадки допускается устраивать открытые плавательные бассейны переменной глубины от 0,4 до 0,8 м и размерами 4×8 или 6×10 м.

2.3.47. Хозяйственная зона размещается на границе земельного участка ДООУ вдали от групповых и физкультурных площадок, изолируется от остальной территории зелеными насаждениями, должна иметь самостоятельный въезд с улицы.

2.3.48. На территории хозяйственной зоны могут размещаться:

- при отсутствии теплоцентрали – котельная с соответствующим хранилищем топлива;
- овоцехранилище площадью не более 50 м²;
- площадки для огорода, ягодника, фруктового сада;
- места для сушки белья, чистки ковровых изделий.

В хозяйственной зоне оборудуется площадка для сбора мусора и пищевых отходов. Размеры площадки должны превышать площадь основания контейнеров на 1 м во все стороны.

2.3.49. Площадь озеленения территории ДООУ должна составлять не менее 50%.

В площадь озеленения включаются защитные полосы между элементами участка, обеспечивающие санитарные разрывы:

- между групповыми, групповой и физкультурной площадками – не менее 3 м;
- между групповой и хозяйственной, общей физкультурной и хозяйственной площадками – не менее 6 м;
- между ограждением участка и групповыми или общей физкультурной площадками – не менее 2 м.

Групповые площадки должны быть ограждены кустарником.

По периметру участка должна размещаться зеленая защитная полоса из деревьев и кустарников шириной не менее 1,5 м, со стороны улицы – не менее 6 м. Деревья размещаются на расстоянии не менее 15 м, кустарники – не менее 5 м от здания ДООУ.

2.3.50. Водоснабжение, канализация и теплоснабжение в ДООУ должны быть централизованными. При отсутствии централизованных сетей проектируются местные системы водоснабжения и канализации. Допускается применение автономного или газового отопления.

2.3.51. Здания **общеобразовательных учреждений** допускается размещать:

- на внутриквартальных территориях микрорайона, удаленных от межквартальных проездов с регулярным движением транспорта на расстояние 100–170 м;
- на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта только при условии увеличения минимального разрыва от границы участка учреждения до проезда на 15–25 м.

Не допускается размещать общеобразовательные учреждения на внутриквартальных и межквартальных проездах с регулярным движением транспорта.

2.3.52. Допускается размещение общеобразовательных учреждений на расстоянии транспортной доступности: для обучающихся I ступени обучения – 15 мин (в одну сторону), для обучающихся II и III ступени – не более 50 мин (в одну сторону).

2.3.53. Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

Этажность здания общеобразовательного учреждения не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа.

2.3.54. Территория участка должна быть ограждена забором высотой 1,5 м и вдоль него зелеными насаждениями.

Озеленение участка предусматривается из расчета не менее 50% площади его территории. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 м, а кустарники – не менее 5 м от зданий общеобразовательных учреждений.

2.3.55. На земельном участке проектируются следующие зоны:

- учебно-опытная зона;
- физкультурно-спортивная зона;
- зона отдыха;
- хозяйственная зона.

Площадь учебно-опытной зоны должна составлять не более 25% площади участка.

Физкультурно-спортивную зону следует размещать на расстоянии не менее 25 м от здания учреждения за полосой зеленых насаждений.

Зону отдыха, в том числе площадки для подвижных игр и тихого отдыха, следует размещать вблизи сада, зеленых насаждений, в отдалении от спортивной и хозяйственной зон. Площадки для подвижных игр и отдыха следует проектировать вблизи выходов из здания (для максимального использования их во время перемен).

Хозяйственную зону следует размещать со стороны входа в производственные помещения столовой (буфета) на границе участка на расстоянии от здания общеобразовательного учреждения не менее 35 м, ограждать зелеными насаждениями и предусматривать самостоятельный въезд с улицы.

При отсутствии теплофикации и централизованного водоснабжения на территории хозяйственной зоны могут размещаться котельная и сооружения водоснабжения с санитарно-защитной зоной.

2.3.56. Для мусоросборников должна предусматриваться бетонированная площадка на расстоянии не менее 25 м от окон и входа в столовую (буфет).

2.3.57. Водоснабжение и канализация в общеобразовательных учреждениях должны быть централизованными, теплоснабжение – от ТЭЦ, районных или местных котельных.

При отсутствии централизованного тепло- и водоснабжения на территории хозяйственной зоны общеобразовательного учреждения могут размещаться котельная и сооружения водоснабжения.

2.3.58. **Учреждения начального профессионального образования** (учреждения НПО) – профессионально-технические училища следует размещать на самостоятельном земельном участке с учетом розы ветров, с наветренной стороны от источников шума, загрязнений атмосферного воздуха, с соблюдением необходимых санитарно-защитных зон.

Размещение учреждений НПО, в том числе зон отдыха, спортивных площадок и спортивных сооружений для подростков, на территориях санитарно-защитных зон не допускается.

2.3.59. Учебные здания следует проектировать высотой не более 4 этажей и размещать с отступом от красной линии не менее 25 м. Учебно-производственные помещения, спортзал и столовую следует выделять в отдельные блоки, связанные переходом с основным корпусом.

2.3.60. Территория участка должна быть ограждена забором высотой не менее 1,2 м.

2.3.61. На земельном участке следует предусматривать следующие зоны:

учебную зону;

производственную зону;

спортивную зону;

хозяйственную зону;

жилую зону – при наличии общежития для обучающихся. Общежитие целесообразно размещать на едином участке с учебным корпусом.

В учреждениях НПО сельскохозяйственного и других профилей, связанных с освоением транспортных средств, следует предусматривать зону учебного хозяйства вне основного участка для размещения зданий и сооружений для ремонта, испытания и обслуживания транспортных средств. В учреждениях НПО строительного профиля, автомобильного, железнодорожного, сельского хозяйства следует организовывать учебные полигоны на участках или вблизи от них (не более 30 мин пешеходной доступности). Площадь учебных полигонов в нормируемый размер участка не входит и определяется технологическими требованиями.

Хозяйственная зона должна быть изолирована от других зон участка, размещаться со стороны входа в производственные помещения и иметь самостоятельный выезд на улицу.

2.3.62. Площадь озеленения земельного участка должна составлять не менее 50% площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 м, а кустарники – не менее 5 м от окон учебных помещений.

2.3.63. Водоснабжение и канализация учреждений начального профессионального образования должны быть централизованными, теплоснабжение – от районных или местных котельных.

2.3.64. **Лечебные учреждения** размещаются на территории жилой застройки или пригородной зоны в соответствии с гигиеническими требованиями (СанПиН 2.1.3.1375–03).

При проектировании необходимо предусмотреть удаление лечебных учреждений от скоростных автомагистралей и других источников шума и загрязнения в соответствии с требованиями настоящих Нормативов.

2.3.65. В жилых и общественных зданиях допускается размещать (при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения):

женские консультации;

кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей;

лечебно-оздоровительные, реабилитационные и восстановительные центры.

Не допускается размещать в жилых и общественных зданиях дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного, туберкулезного (фтизиатрического) и онкологического профилей.

2.3.66. Специализированные больницы (комплексы) мощностью свыше 1000 коек с пребыванием больных в течение длительного времени, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерологические и др.) следует размещать в пригородной зоне или зеленых массивах, на расстоянии не менее 500 м от территории жилой застройки в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3.1375–03.

2.3.67. На территории лечебного учреждения выделяются зоны: лечебных корпусов для инфекционных и неинфекционных больных, педиатрических, психосоматических, кожно-венерологических, радиологических корпусов, родильных домов и акушерских отделений, садово-парковая, поликлиники, патологоанатомического корпуса, хозяйственная и инженерных сооружений.

Инфекционные, кожно-венерологические, акушерские, детские, психосоматические отделения, радиологические отделения для лечебных целей, входящие в состав многопрофильных лечебных учреждений, должны размещаться в отдельно стоящих зданиях. Поликлинический корпус должен быть приближен к периферии участка, иметь самостоятельный вход.

2.3.68. На территории лечебного учреждения не допускается размещение зданий, в том числе жилых, и сооружений, не связанных с ним функционально.

2.3.69. Комплекс зданий инфекционной больницы (в том числе туберкулезной) должен размещаться на изолированной территории; инфекционный корпус, входящий в состав многопрофильной больницы (для взрослых или детей), должен размещаться с соблюдением требований изоляции.

Здания и отделения (лечебные, дезинфекционные отделения, санитарные пропускники), входы и выходы из зданий должны проектироваться с учетом строгого разобщения «чистых» и «грязных» маршрутов передвижения больных, персонала, инфицированных вещей, материалов в соответствии с гигиеническими требованиями.

Соединение корпусов тоннелями не допускается.

2.3.70. В планировке и зонировании участка необходимо соблюдать строгую изоляцию функциональных зон.

Хозяйственные сооружения: пищеблок, прачечная и дезинфекционное отделение следует размещать на территории больницы с соблюдением санитарных разрывов в соответствии с гигиеническими требованиями.

2.3.71. Территория инфекционной больницы (корпуса) должна иметь ограждение из зеленых насаждений по периметру участка. «Чистая» зона территории инфекционной больницы (корпуса) должна быть отделена от «грязной» зоны полосой зеленых насаждений.

2.3.72. Патологоанатомический корпус с ритуальной зоной максимально изолируется от палатных корпусов и не должен просматриваться из окон лечебных и родовспомогательных помещений, а также жилых и общественных зданий, расположенных вблизи территории лечебного учреждения. Расстояние от патологоанатомического корпуса до палатных корпусов, пищеблока должно быть не менее 30 м.

Ритуальную зону лечебного учреждения необходимо оборудовать отдельным въездом и выездом.

2.3.73. Этажность зданий следует предусматривать:

для лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений – не выше 9 этажей;

для детских больниц и корпусов (в том числе для детей до трех лет с матерями) – не выше 5 этажей;

для лечебных корпусов психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – не выше 5 этажей и не ниже III степени огнестойкости.

2.3.74. Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена.

Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.

Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 метров от здания, кустарники – не менее 5 м.

2.3.75. Площадку для мусоросборников следует размещать на территории хозяйственной зоны лечебных учреждений на расстоянии не менее 25 м от лечебного корпуса и не менее 100 м от пищеблока. Площадка должна иметь твердое покрытие и подъезд со стороны улицы. Размеры площадки должны превышать размеры основания мусоросборников на 1,5 м во все стороны.

2.3.76. Обслуживание учреждениями и предприятиями социальной инфраструктуры на территориях **малоэтажной застройки** определяется на основании необходимости удовлетворения потребностей различных социально-демографических групп населения.

2.3.77. Перечень необходимых учреждений и предприятий обслуживания следует принимать в соответствии с пунктом 2.2.64 настоящих Нормативов.

2.3.78. Для ориентировочных расчетов показатели количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания территорий малоэтажной застройки допускается принимать в соответствии с табл. 27.

Таблица 27

Учреждения и предприятия обслуживания	Показатели	Размеры земельных участков
Дошкольные учреждения, мест на 1000 человек	по демографической структуре охват в пределах 70% – 41; охват в пределах 85% – 49	35 м ² на 1 место
Общеобразовательные школы, мест на 1000 человек	по демографической структуре охват 100% учащихся основной школы – 112	16 м ² на 1 место
Спортивно-досуговый комплекс, м ² общей площади на 1000 человек	300	0,2–0,5 га на объект
Амбулаторно-поликлинические учреждения:		0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее:
поликлиники, посещений в смену на 1000 человек	22	0,5 га на объект
амбулатории, м ² общей площади на 1000 человек	50	0,2 га на объект
Аптеки, м ² общей площади на 1000 человек	50	0,2–0,4 га на объект
Предприятия повседневной торговли, м ² торговой площади на 1000 человек:		0,2–0,3 га на объект
продовольственные магазины	70	
непродовольственные магазины	30	
Предприятия бытового обслуживания, рабочих мест на 1000 человек	2	0,15 га на объект
Отделение связи, объект	1	0,1–0,15 га на объект
Отделение банка, м ² общей площади на 1000 человек	40	
Опорный пункт охраны порядка, объект	1	
Центр административного самоуправления, объект	1	

Примечания: 1. Размещение школ: 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.

2.3.79. Размещение учреждений и предприятий обслуживания на территориях малоэтажной жилой застройки следует осуществлять с учетом радиусов доступности, указанных в табл. 28.

Таблица 28

Учреждения и предприятия обслуживания населения	Радиусы обслуживания, м, не более
Дошкольные учреждения	500
Общеобразовательные школы	750
Начальные школы	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 банка, опорный пункт охраны порядка	800
Центр местного 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).

2.3.80. Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности – детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными или пристроенными к жилым домам с размещением преимущественно на первом и цокольном этажах и оборудованием изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м².

Указанные учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части жилого образования.

2.3.81. Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

2.3.82. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т.п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

2.3.83. На земельном участке жилого дома со встроенным или пристроенным учреждением или предприятием обслуживания должны быть выделены жилая и общественная зоны.

Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.

2.4. Рекреационные зоны

Общие требования

2.4.1. Рекреационные зоны предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки и включают парки, городские сады, скверы, городские леса, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и иные

объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств городских округов и поселений.

В составе рекреационных зон могут быть отдельно выделены зоны садово-дачной застройки, если их использование носит сезонный характер и по степени благоустройства и инженерного оборудования они не могут быть отнесены к жилым зонам.

2.4.2. Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

На особо охраняемых природных территориях рекреационных зон (национальные парки, природные парки, дендрологические парки и ботанические сады, лесопарки, водоохранные зоны и др.) любая деятельность осуществляется согласно статусу территории и режимам особой охраны.

2.4.3. Рекреационные зоны необходимо формировать во взаимосвязи с пригородными зелеными зонами, землями сельскохозяйственного назначения, создавая взаимоувязанный природный комплекс городских округов, поселений и их зеленой зоны.

Рекреационные зоны расчленяют территорию поселения на планировочные части. При этом должны соблюдаться соразмерность застроенных территорий и открытых незастроенных пространств, обеспечиваться удобный доступ к рекреационным зонам.

2.4.4. В поселении необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

На озелененных территориях нормируются:

соотношение территорий, занятых зелеными насаждениями, элементами благоустройства, сооружениями и застройкой;

габариты допускаемой застройки и ее назначение;

расстояния от зеленых насаждений до зданий, сооружений, коммуникаций.

Озелененные территории общего пользования

2.4.5. Озелененные территории – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

2.4.6. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городских округов и поселений (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района – не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

открытые пространства:

зеленые насаждения – 65–75%;

аллеи и дороги – 10–15%;

площадки – 8–12%;

сооружения – 5–7%;

зону природных ландшафтов:

зеленые насаждения – 93–97%;

дорожная сеть – 2–5%;

обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.

2.4.7. Площадь озелененных территорий общего пользования – парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, следует принимать по табл. 29.

Таблица 29

Озелененные территории общего пользования	Площадь озелененных территорий, м ² /чел.
Общегородские	10
Жилых районов	-

* В скобках приведены размеры для малых городских поселений с численностью населения до 20 тыс. человек.

2.4.8. В поселениях, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах рек и водоемов, площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20%.

2.4.9. В структуре озелененных территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10%.

При размещении парков и лесопарков следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, существующие зеленые насаждения, естественный рельеф, верховые болота, луга и т.п., имеющие средоохранное и средоформирующее значение.

2.4.10. Минимальные размеры площади принимаются, га:

городских парков – 15;

парков планировочных районов – 10;

садов жилых зон – 3;

скверов – 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

2.4.11. **Парк** – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

2.4.12. Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:

территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;

аллеи, дорожки, площадки – 25–28;

здания и сооружения – 5–7.

2.4.13. Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, % от общей площади парка:

зона культурно-просветительских мероприятий – 3–8;

зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 5–17;

зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 10–20;

зона отдыха детей – 5–10;

прогулочная зона – 40–75;

хозяйственная зона – 2–5.

2.4.14. Радиус доступности должен составлять:

для городских парков – не более 20 мин;

для парков планировочных районов – не более 15 мин, или 1200 м.

Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

2.4.15. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

для легковых автомобилей – 25 м²;

для автобусов – 40 м²;

для велосипедов – 0,9 м².

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

2.4.16. Расчетное число одновременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать, чел./га, не более:

для городских парков – 100;

для парков зон отдыха – 70;

для лесопарков – 10;

для лесов – 1–3.

Примечание. При числе единовременных посетителей 10–50 чел./га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полей – почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел./га и более – мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

2.4.17. На территориях с высокой степенью сохранности естественных ландшафтов, имеющих эстетическую и познавательную ценность, следует формировать национальные и природные парки. Архитектурно-пространственная организация национальных и природных парков должна предусматривать использование их территории в научных, культурно-просветительных и рекреационных целях с выделением заповедной, заповедно-рекреационной, рекреационной и хозяйственной зон в соответствии с требованиями раздела V «Зоны особо охраняемых территорий» настоящих Нормативов.

2.4.18. При размещении парков на пойменных территориях необходимо соблюдать требования настоящего раздела и СНиП 2.06.15–85.

2.4.19. **Городской сад** представляет собой озелененную территорию с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенную преимущественно для прогулок и повседневного отдыха населения, площадью, как правило, от 3 до 5 га.

На территории городского сада допускается возведение зданий высотой не более 6–8 м, необходимых для обслуживания посетителей и обеспечения его хозяйственной деятельности. Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.

Функциональную направленность организации территории сада рекомендуется принимать в соответствии с назначением общественных территорий, зданий, комплексов, объектов, при которых расположен сад. Во всех случаях на территории сада должна преобладать прогулочная функция.

2.4.20. Соотношение элементов территории городского сада следует принимать, % от общей площади сада:

территории зеленых насаждений и водоемов – 80–90;

аллеи, дорожки, площадки – 8–15;

здания и сооружения – 2–5.

2.4.21. При проектировании микрорайона (квартала) озелененные территории общего пользования рекомендуется формировать в виде сада микрорайона, обеспечивая его доступность для жителей микрорайона на расстоянии не более 400 м.

Для сада микрорайона (квартала) допускается изменение соотношения элементов территории сада, приведенных в пункте 2.4.21, в сторону снижения процента озеленения и увеличения площади дорожек, но не более чем на 20%.

2.4.22. **Бульвар** и пешеходные аллеи представляют собой озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения.

Следует принимать ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей, размещаемых:

по оси улиц – не менее 18 м;

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее 10 м.

Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

При ширине бульвара 18–25 м следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3–6 м, на бульварах шириной более 25 м следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5–3 м, на бульварах шириной более 50 м возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Высота зданий не должна превышать 6 м.

2.4.23. Система входов на бульвар дополнительно устраивается по длинным его сторонам с шагом не более 250 м, а на улицах с интенсивным движением – в увязке с пешеходными переходами. Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 м.

2.4.24. Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно табл. 30 в зависимости от его ширины.

Таблица 30

Ширина бульвара, м	Элементы территории (% от общей площади)		
	территории зеленых насаждений и водоемов	аллеи, дорожки, площадки	сооружения и застройка
18–25	70–75	30–25	-
25–50	75–80	23–17	2–3
Более 50	65–70	30–25	не более 5

2.4.25. **Сквер** представляет собой компактную озелененную территорию, предназначенную для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

2.4.26. Соотношение элементов территории сквера следует принимать по табл. 31.

Таблица 31

Скверы, размещаемые:	Элементы территории (% от общей площади)	
	территории зеленых насаждений и водоемов	аллеи, дорожки, площадки, малые формы
на городских улицах и площадях	60–75	40–25
в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями	70–80	30–20

2.4.27. Озелененные территории на участках жилой, общественной, производственной застройки следует проектировать в соответствии с требованиями настоящих Нормативов.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения, предусматривая на них площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

2.4.28. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

2.4.29. Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений следует принимать в соответствии с табл. 32 при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта; от воздушных линий электропередачи – в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

Таблица 32

Здание, сооружение	Расстояние, м, от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-
Подошва откоса, террасы и др.	1,0	0,5
Подошва или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

Примечания: 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.
3. При односторонней юго-западной и южной ориентации жилых помещений необходимо предусматривать дополнительное озеленение, препятствующее перегреву помещений.

2.4.30. В зеленых зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства с учетом обеспечения посадочным материалом нескольких поселений. Площадь питомников должна быть не менее 80 га.

Площадь питомников следует принимать из расчета 3–5 м²/чел. в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий.

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 м²/чел.

Зоны отдыха

2.4.31. Зоны отдыха формируются на базе озелененных территорий общего пользования, природных и искусственных водоемов, рек.

2.4.32. Зоны массового кратковременного отдыха следует располагать в пределах доступности на общественном транспорте не более 1,5 ч.

2.4.33. При выделении территорий для рекреационной деятельности необходимо учитывать допустимые нагрузки на природный комплекс с учетом типа ландшафта, его состояния.

Размеры территории зон отдыха следует принимать из расчета не менее 500–1000 м² на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя. Площадь отдельных участков зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

2.4.34. Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха – не менее 300 м.

2.4.35. В перечне разрешенных видов строительства допускаются объекты, связанные непосредственно с рекреационной деятельностью (пансионаты, кемпинги, базы отдыха, пляжи,

спортивные и игровые площадки и др.), а также с обслуживанием зоны отдыха (загородные рестораны, кафе, центры развлечения, пункты проката и др.).

2.4.36. Проектирование объектов по обслуживанию зон отдыха (нормы обслуживания открытой сети для районов загородного кратковременного отдыха) рекомендуется принимать по табл. 33.

Таблица 33

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 отдыхающих
Предприятия общественного питания: кафе, закусочные столовые рестораны	посадочное место	28
		40
		12
Очаги самостоятельного приготовления пищи	шт.	5
Магазины: продовольственные непродовольственные	рабочее место	1–1,5
		0,5–0,8
Пункты проката	рабочее место	0,2
Киноплощадки	зрительное место	20
Танцевальные площадки	м ²	20–35
Спортгородки	м ²	3800–4000
Лодочные станции	лодка, шт.	15
Бассейн	м ² водного зеркала	250
Велолыжные станции	место	200
Автостоянки	место	15
Пляжи общего пользования: пляж акватория	га	0,8–1
	га	1–2

2.4.37. При размещении объектов на берегах рек, водоемов необходимо предусматривать природоохранные меры в соответствии с требованиями раздела V «Зоны особо охраняемых территорий» настоящих Нормативов.

2.4.38. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, а также минимальную протяженность береговой полосы пляжа следует принимать в соответствии с табл. 33 настоящих Нормативов.

2.4.39. Допускается размещать автостоянки, необходимые инженерные сооружения.

Размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон, следует определять по заданию на проектирование.