|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС**  **УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ** | | | **ТКП 45-3.01-117-2008 (02250)** | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.** | | | |
|  | **РАЙОНЫ УСАДЕБНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**  **Нормы планировки и застройки** | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  | **ГОРАДАБУДАЎНIЦТВА.** | | | |
|  | **РАЕНЫ СЯДЗIБНАГА ЖЫЛЛЕВАГА**  **БУДАЎНIЦТВА.**  **Нормы планiроўкi i забудовы** | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  | Настоящий проект технического кодекса установившейся | | | |
|  | практики не подлежит применению до его утверждения | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  |  | | | |
|  | Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь | | | |
|  |  | | | |
|  | Минск 2008 | | | |
| УДК [69 + 711.581+728] (083.74) | | МКС 91.020 | | КП 02 | | |
| **Ключевые слова:** градостроительство, населенные пункты, планировка, застройка жилая усадебная, благоустройство, инфраструктура инженерно-техническая, обслуживание транспортное, благоустройство, озеленение, реконструкция, сеть улиц, структура социальная, требования санитарно-гигиенические, экологические. | | | | | |

**Предисловие**

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

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

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

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28.11.2008 № 439

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

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

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

|  |
| --- |
| Издан на русском языке |

**Содержание**

[1 Область применения 1](#_Toc189537639)

[2 Нормативные ссылки 1](#_Toc189537640)

[3 Термины и определения 3](#_Toc189537641)

[4 Общие положения 4](#_Toc189537642)

[5 Требования к архитектурно-планировочной организации 4](#_Toc189537643)

[5.1 Размещение и планировочная структура 4](#_Toc189537644)

[5.2 Комплексная градостроительная реконструкция 7](#_Toc189537645)

[6 Требования к усадебной жилой застройке 9](#_Toc189537646)

[6.1 Планировочная организация 9](#_Toc189537647)

[6.2 Санитарно-гигиенические требования 11](#_Toc189537648)

[7 Озеленение и благоустройство 16](#_Toc189537649)

[8 Система обслуживания населения 18](#_Toc189537650)

[9 Сеть улиц 21](#_Toc189537651)

[10 Инженерно-техническая инфраструктура 24](#_Toc189537652)

[11 Экологическая и пожарная безопасность 28](#_Toc189537653)

Приложение А (обязательное) Требования к организации минимально

необходимого уровня инженерного оборудования в районах

усадебного жилищного строительства…………………………………….31

Библиография……………………………………………………………………………………...32

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

|  |
| --- |
| **ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО.**  **РАЙОНЫ УСАДЕБНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**  **Нормы планировки и застройки**  **ГОРАДАБУДАЎНIЦТВА.**  **РАЕНЫ СЯДЗIБНАГА ЖЫЛЛЕВАГА БУДАЎНIЦТВА.**  **Нормы планiроўкi i забудовы**  URBAN PLANNING.  arEas of cottage housing construction.  Norms of planning and development |

**Дата введения 2009.07.01**

# 

# 1 Область применения

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

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

# 2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты[[1]](#footnote-2) (далее, ТНПА) в области технического нормирования и стандартизации:

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

ТКП 45-3.02-25-2005 (02250) Гаражи-стоянки и стоянки автомобилей. Нормы проектирования

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

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

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

СНБ 2.02.04-03 Противопожарная защита населенных пунктов и территорий предприятий

СНБ 2.04.05-98 Естественное и искусственное освещение

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

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

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

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

СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.07-86 Тепловые сети

СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территорий от затопления и подтопления

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

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

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

# 3 Термины и определения

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

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

**3.2 градостроительные требования к усадебной жилой застройке:** Показатели, установленные техническими нормативными правовыми актами и утвержденной градостроительной документацией (генеральным планом, детальным планом), по интенсивности (застроенности) приусадебных участков, этажности, высоты применяемых жилых домов и хозяйственных построек, а также характера включения в жилую среду общественных или производственных объектов.

**3.3 коттедж:** Одноквартирный усадебный жилой дом повышенной комфортности.

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

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

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

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

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

**3.10 хозяйственные постройки:** Строения и сооружения нежилого назначения, размещаемые на приусадебном участке и предназначенные для обслуживания домовладения и земельного участка.

# 4 Общие положения

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

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

# 5 Требования к архитектурно-планировочной организации

**5.1 Размещение и планировочная структура**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Плотность жилищного фонда, м2 общей площади/га (не менее): | | |
| населенных пунктов | в центральной  зоне | в срединной  зоне | в периферийной  зоне |
| г.Минск | - | - | 1500 |
| Крупные и большие  города | - | 1500 | 1000 |
| Средние и малые  городские поселения | 1000 | 750 | |
| Пригородная зона  больших и крупных городов, сельские поселения\* | 750 | | |
| \* Плотность жилищного фонда определяется в задании на проектирование.  Примечания - При проектировании структурно-планировочных элементов более 50 га следует резервировать территории для объектов общественного назначения районного или городского значения, уменьшая плотность жилищного фонда на 15-20%. | | | |

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

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

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

Размещение всех перечисленных объектов допустимо при условии соблюдения требований экологической и пожарной безопасности в соответствии с

ТКП 45-3.01-116, СНБ 2.02.04 и требований раздела 11.

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

## 

## **5.2 Комплексная градостроительная реконструкция**

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

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

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

* выявления структурно-планировочных, социально-демографических, экологических и композиционных особенностей реконструируемых территорий;
* определения градостроительной ценности и оценки эффективности использования сложившейся территории;
* выявления территорий с преобладающим ветхим жилищным и общественным фондом на период проведения оценки, или переходящих в эту категорию за период действия градостроительной документации;
* определения объемов необходимой выборочной реконструкции жилых и общественных зданий.

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

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

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

**5.2.6** Мероприятия по комплексной градостроительной реконструкции усадебной жилой застройки должны планироваться в масштабе целостных структурно-планировочных элементов. При разработке проектов детального планирования величина реконструируемой территории должна быть не менее 10 га - для крупных и больших городов и не менее 5 га - для средних и малых городов и сельских населенных пунктов.

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

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

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

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

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

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

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

# 

# 6 Требования к усадебной жилой застройке

## **6.1 Планировочная организация**

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

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

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

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

**Таблица 2**

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

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

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

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

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

# 6.2 Санитарно-гигиенические требования

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

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

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

**6.2.4** В малых городских поселениях и сельской местности при величине участка 0,10 га и более в целях его рациональной организации, экономии территории и формирования комфортной среды жизнедеятельности человека необходимо предусматривать функциональное зонирование участка с выделением жилой и хозяйственной зоны. В жилую зону входят – жилой дом, палисадник, двор перед домом и часть сада; в хозяйственную - часть двора с хозяйственными постройками, в том числе для содержания скота, птицы, хранения инвентаря, гараж, баня, стационарные теплицы, огород и сад.

На приусадебном участке допускается:

* по согласованию с санитарной службой содержание небольшого количества действующих пчелиных ульев – не более 5 (при условии обеспечения мер безопасности для смежных домовладельцев (совладельцев), на расстоянии не менее 5 м от границ участка;
* устройство небольшого (соразмерного площади участка) ландшафтно обустроенного, не дренирующего в грунт противопожарного водоема (пруда, бассейна) с одновременным информированием об этом местных органов Государственного пожарного надзора.

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

**Таблица 3** В квадратных метрах

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь | Состав и площади застройки объектов приусадебного участка | | | |
| приусадебного  участка | хозяйственные  постройки | сад | огород | хозяйственный двор, проезды, дорожки |
| менее 600 | до 50 | от 150 до 300 | от 30 до 150 | от 70 до 100 |
| 600 и более | от 100 до 200 | «250 « 400 | «150 « 400 | « 100 « 250 |
| Примечание – Высота хозяйственной постройки не должна превышать от уровня земли до:  верха стропильной конструкции (конька кровли) - 3 м;  верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли) – 2,5 м. | | | | |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Сарай для содержания скота и птицы при  максимальном личном хозяйстве……………………………………….. | 45 |
| То же, при среднем…………………………………………………………. | 25 |
| То же, при минимальном…………………………………………………… | 15 |
| Сарай для хранения хозяйственного инвентаря и топлива………… | 15 |
| Хозяйственный навес……………………………………………………….. | 15 |
| Помещение для приготовления кормов для скота……………………... | 20 |
| Летняя кухня…………………………………………………………………... | 10 |
| Гараж…………………………………………………………………………… | 25 |
| Баня…………………………………………………………………………….. | 12 |
| Теплица………………………………………………………………………… | 20 |
| Погреб…………………………………………………………………………. | 10 |
| Летний душ……………………………………………………………………. | 6 |
| Навозохранилище……………………………………………………………. | 6 |
| Уборная с мусоросборником……………………………………………….. | 3 |

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

**Таблица 4**

|  | Величина санитарного разрыва от построек до зданий и сооружений, м | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания,  сооружения | Постройка (в т.ч. вольеры) для домашних животных при одновременном содержании без учета молодняка: до 2-х коров и свиней; до 5-ти коз, овец; до 10 кроликов; до 50 штук домашней птицы | Постройка (в т.ч. вольеры) для домашних животных при одновременном содержании без учета молодняка: до 4-х коров и свиней; до 10 коз, овец; до 20 кроликов; до 50 штук домашней птицы | Навозо-  хранилище | Помойные ямы | Ком  посты | Холод-  ные уборные | Мусор-  ные ямы |
| 1-этажные  жилые здания  фасад | 15 | 25 | 15 | 15 | 10 | 10 | 10 |
| торец | 15 | 25 | 15 | 15 | 10 | 10 | 10 |
| 2-этажные  жилые здания  фасад  торец | 15  15 | 25  25 | 15  15 | 15  15 | 10  10 | 10  10 | 10  10 |
| Учреждения воспитания и образования  фасад | 25 | 50 | 25 | 15 | 30 | 20 | 15 |
| торец | 25 | 50 | 25 | 15 | 30 | 20 | 10 |
| граница участка | 20 | 40 | 20 | - | 10 | 10 | 10 |
| Шахтный  колодец | 30 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |

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

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

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

* производить посадку деревьев и кустарников на расстоянии менее, указанных в 6.2.8 от установленной (геодезически) границы участка, если они будут располагаться по отношению к соседнему участку с северной, северо-западной или северо-восточной стороны;
* устраивать живую изгородь по установленной границе, разделяющей участки из декоративных зеленых насажденийи ягодных кустарников с учетом планировочных ограничений, связанных с прохождением инженерных коммуникаций согласно ТКП 45-3.01-116 (таблица Б1).

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

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

При реконструкции сложившейся усадебной застройки указанное расстояние   
допускается уменьшать по согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства при условии соблюдения утвержденной градостроительной документации, требований СНБ 2.04.05 , норм пожарной безопасности в соответствии с СНБ 2.02-04 и [5].

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

**Таблица 5**

|  |  |
| --- | --- |
| Количество ячеек в блоке  хозяйственных построек | Санитарный разрыв, м (не менее) |
| 1-2 | 15 |
| 3-8 | 25 |
| 9-30 | 50 |
| 31-120 | 100 |
| Примечание - Размещаемые в пределах жилой территории блоки сараев должны содержать не более 30 ячеек каждая. | |

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

## **7 Озеленение и благоустройство**

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

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

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

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

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

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

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

* со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается   
   до 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте;
* со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте.

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

При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 до 100% по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир).

**7.6** Вдоль фронта улиц, дорог и проездов между тротуаром и границей приусадебных участков может формироваться полоса декоративного озеленения из кустарника и деревьев, при условии обеспечения достаточной инсоляции (освещенности) участков и соблюдения нормативных разрывов до инженерных коммуникаций согласно таблице Б1ТКП 45-3.01-116.

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

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

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

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

# 8 Система обслуживания населения

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

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

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

**8.4** При проектировании новых и реконструкции районов существующей усадебной жилой застройки следует формировать следующие типы комплексов повседневного (местного) обслуживания:

* комплекс обслуживания I типа с радиусом обслуживания до 500 м, включающий дошкольные учреждения, начальную школу с комплексом открытых спортивных сооружений и детских игровых площадок; общественно-торговый блок, кооперирующий в своем составе предприятия торговли, помещения для проведения досуга и общественной деятельности, аптеку или аптечный киоск;
* комплекс обслуживания II типа с радиусом обслуживания до 1000 м, включающий учреждения образования с комплексом открытых сооружений и детских игровых площадок, аптеку, общественно-торговый блок с помещениями для проведения досуга и физкультурно-оздоровительных занятий, предприятия торговли, общественного питания, службы быта, отделения связи;
* комплекс обслуживания III типа, обеспечивающий полный набор услуг и работ повседневного и отдельных элементов периодического спроса в пределах района, группы районов. В состав этого комплекса необходимо включать предприятия и учреждения, перечисленные выше, а также такие объекты как базовая школа, поликлиника, физкультурно-оздоровительные и досуговые центры - детские, молодежные, специализированные по ассортиментным группам товаров магазины, отдельные предприятия службы быта, учреждения коммунального обслуживания.

**8.5** При размещении на территории района усадебной жилой застройки отдельных объектов радиус обслуживания ими населения необходимо принимать в соответствии с ТКП 45-3.01-116 в пределах не более[[2]](#footnote-3) (м):

|  |  |
| --- | --- |
| Дошкольные учреждения……………………………………………….. | - 500 |
| Начальные школы (школа-сад)………….……………………………. | - 500 |
| Базовые школы …………………………………………………………… | - 1000 |
| Поликлиники, врачебные амбулатории \*\*……………………………. | - 1000 |
| Аптеки, аптечные киоски………………………………………………. | - 500 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных  занятий, проведения досуга……………………………………………. | - 500 |
| Предприятия торговли, общественного питания, бытового  обслуживания……………………………………………………………… | - 1000 |
| Отделения связи…………………………………………………………… | - 1000 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 9 Сеть улиц

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

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

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

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

* в крупных и больших городах - 800
* в средних и малых городах - 600

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

Прокладку линий маршрутного пассажирского транспорта следует осуществлять с учетом СНБ 3.03.02.

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

* на направлениях магистральных железных дорог с организацией в необходимых случаях новых остановочных пунктов пригородных поездов;

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

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

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

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

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

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

При устройстве на второстепенных жилых улицах и проездах бортовых ограждений проезжей части допускается предусматривать возвышение бортового камня на 0,05 м над уровнем проезжей части.

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

**Таблица 6**

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

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

**9.9** Наименьший продольный уклон на улицах общегородского значения должен приниматься:

* для асфальтобетонных и цементобетонных покрытий - 4 %о;
* для остальных типов покрытий - 5%о.

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

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

**9.11** В конце проезжих частей тупиковых жилых улиц следует устраивать разворотные площадки с радиусом разворота по оси улицы не менее 12 м, а в стесненных условиях - площадки размером в плане 20х20 м. При организации конечного пункта общественного транспорта следует обеспечивать радиус разворота не менее 15 м.

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

**9.13** На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6,0 м и длиной 15 м и отгонами уширений длиной 6,0 м на расстоянии не более 75 м одна от другой.

**9.14** Тупиковые подъезды следует заканчивать поворотными площадками размером 12х12 м или кольцом с радиусом поворота по оси улицы не менее 5 м, расстояние от края проезжей части которых до стен зданий и ограждений участков должно быть не менее 1,5 м. Использование разворотных площадок для стоянок автомобилей не допускается.

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

# 10 Инженерно-техническая инфраструктура

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Использование автономных систем водоснабжения для хозяйственно-питьевых нужд по постоянной схеме допускается только при соответствующем обосновании и согласовании с органами государственного санитарного надзора и органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды в соответствии с [8].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1 Экологическая и пожарная безопасность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 

# Таблица 7

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Зам.директора по информатике  и научным исследованиям | Семенкевич Д.И. |
|  |  |
| *Руководитель работы*,  начальник отдела планировки и застройки  населенных мест и территорий, канд.архитектуры | Гриневич Е.Г.  (разделы 1,3,4,5,6,7,9,11,  общая редакция текста) |
| *Исполнители:* |  |
| Начальник отдела градостроительной экономики | .Базакуца О.В  (раздел 8) |
| Начальник отдела инженерных систем | Винников Ю.Н.  (раздел 10,  приложение А) |
| Начальник отдела транспортных систем | Борисик И.С.  (раздел 9) |
| Ведущий инженер отдела планировки и застройки  населенных мест и территорий | Грецкая Г.В.  (разделы 2,5,6,  библиография) |

*Использованы материалы* – гл.специалиста отдела транспортных систем УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» Брандина С.А. (раздел 9), гл.специалиста отдела туристско-рекреационных, природных территорий и охраны окружающей среды УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» Айсиной В.И. (раздел 6).

Приложение А

(обязательное)

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

### **Таблица А.1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наиме- нование |  |  | Централизованные системы | | | | | | | | | Локальные системы | | | | Автономные системы | | |
| населенных пунктов | Наименование  зон | Плотность,  чел/га | водопровод | | бытовая  канализация | | дождевая канализация | | электроснабжение | | газоснаб-  жение | водопровод | бытовая  канализация | водоотвод | теплоснаб-  жение | водопровод | бытовая  канализация | отопление и горячее  водоснабжение |
| Крупные  и боль-  шие  города | 1. Зоны усадебной  жилой застройки |  | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.Центральная зона | 40-80 | + | + | | + | | + | | + | |  |  | + | + |  |  |  |
| 1.2.Срединная зона | 20-40 |  | + | |  | | + | | + | | + | + | + |  |  | + | + |
| 1.3.Периферийная  зона | 20-40 |  |  | |  | | + | |  | | + |  | + |  |  | + |  |
| 2. Зоны особого  режима |  | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. Водоохранные  зоны рек и водоемов | 150-20 | + |  | |  | | + | | + | |  | + | + |  |  |  |  |
| 2.2. Прочие охранные  зоны | В соответствии с нормативными требованиями и ограничениями | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| Средние  и малые городские поселения | 1. Зоны усадебной  жилой застройки |  |  |  | |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1.Центральная зона | 20-40 |  |  | |  | | + | | + | | + |  |  |  |  | + | + |
| 1.2.Срединная зона | 20-40 |  |  | |  | | + | | + | | + |  | + |  |  | + | + |
| 2. Зоны особого  режима | Аналогично застройке режимных зон крупных и больших городов | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельские поселения | | 10-20 |  |  | |  | | + | |  | |  |  | + |  | + | + | + |
| Примечание - Инженерная защита от опасных инженерно-геологических процессов необходима для всех типов городских и сельских поселений, структурно-планировочных зон | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**ТКП 45-3.01-117-2008**

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник отдела инженерных систем | Ю.Н.Винников |

# Библиография

[ 1 ] Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и

строительной деятельности в Республике Беларусь»

Утвержден Указом Президента Республики Беларусь 5 июля 2004 г. №300-3.

[ 2 ] Кодекс Республики Беларусь о земле

Утвержден Указом Президента Республики Беларусь 23 июля 2008 г. № 425-З

[ 3 ] Жилищный кодекс Республики Беларусь

Утвержден Указом Президента Республики Беларусь 22 марта 1999 г. № 248-З

[ 4 ] Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПин 2.2.12-11-2006 Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов.

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 1 августа 2006 г. № 92.

|  |  |
| --- | --- |
| [ 5 ] | Нормы пожарной безопасности  НПБ 6–2000 Одноквартирные и блокированные жилые дома. Противопожарные нормы.  Утверждены Постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 5 июня 2000 г. № 2. |
| [ 6] | Санитарные правила и нормы Республики Беларусь  СанПин № 10-5 РБ-2002 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.  Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 9 сентября 2002 г. № 68, с изменениями и дополнениями, утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 сентября 2008 № 140. |
| [ 7] | Санитарные правила и нормы  Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных  зданий и территорий жилой застройки  Утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28.04.2008г. № 80. с изменениями и дополнениями, утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 3 сентября 2008 г. № 136 |
| [ 8 ] | Санитарные правила и нормы Республики Беларусь  СанПиН 2.1.4.12-23-2006 Санитарная охрана и гигиенические требования к качеству воды источников нецентрализованного питьевого водоснабжения населения.  Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 22 ноября 2006 г. № 141. |

[ 9 ]Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПин № 10-7-2003 Санитарные правила и нормы содержания территорий.

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 22 ноября 2005 г. № 187.

[ 10 ] «Положение о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и

прибрежных полос водных объектов и режиме ведения в хозяйственной дея- тельности». (в редакции постановлений Совмина от 04.10.2007 № 1261, от 22.12.2007 № 1801, от 21.07.2008 № 1049)

Утверждено Постановлением СМ РБ от 21 марта 2006 г. № 377

[ 11 ]Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПиН № 10-113 РБ-99 Зоны санитарной охраны источников водоснабже- ния и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 28 ноября 2005 г. № 198.

[ 12] Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПин 2.1.5.12-43-2005 Санитарные правила для систем водоотведения населенных пунктов

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 16 декабря 2005 г. № 227.

[ 13] Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПиН 2.1.8.12-17-2005 Защита населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты.

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 23 августа 2005 г. № 122.

[ 14 ]Санитарные правила и нормы Республики Беларусь

СанПиН 2.1.7.12-9-2006 Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых коммунальных отходов.

Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 29 мая 2006 г. № 68.

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

   ***Проект, окончательная редакция*** [↑](#footnote-ref-2)
2. При застройке низкой плотности (менее 40 чел/га); в сельских населенных пунктах размещение новых объектов необходимо осуществлять как дополнение к существующим мощностям

   \*\* Для пригородной зоны [↑](#footnote-ref-3)