



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«СЕЛЬСОВЕТ «АМИШТИНСКИЙ»
ХУНЗАХСКОГО РАЙОНА
368268, Республика Дагестан Хунзахский район с. Амишта тел. +79285225871
email:amishta.adm@mail.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 07.09.2020 №09

Об утверждении местных
нормативов градостроительного
проектирования поселения

(с изменениями на 8 декабря 2017 года)

(в ред. [Постановлений Правительства Республики Дагестан от 09.08.2016 N 235, от 08.12.2017 N 278](#), с изм., внесенными Решением Верховного суда Республики Дагестан от 07.10.2013 N 3-32/2013, Постановлением Конституционного суда Республики Дагестан от 25.05.2016)

В соответствии со статьей 7 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](#) и статьей 3 [Закона Республики Дагестан от 5 мая 2006 года N 26 "О градостроительной деятельности в Республике Дагестан"](#) МО СП «сельсовет Амиштинский» постановляет:

1. Утвердить прилагаемые МО СП «сельсовет Амиштинский» нормативы градостроительного проектирования.
2. Главе сельского поселения проследить за ходом выполнения требований местных нормативов градостроительного проектирования поселения.

Глава МО СП «сельсовет Амиштинский»

Курбанов М.М.

нормативы градостроительного проектирования МО СП «сельсовет Амиштинский» Республики Дагестан

Утверждены
постановлением Главы
МО «с/с Амиштинский»
от 07.09. 2020 г. №9
М.М.Курбанов

(в ред. [Постановлений Правительства Республики Дагестан от 09.08.2016 N 235](#), [от 08.12.2017 N 278](#), с
изм., внесенными Решением Верховного суда Республики Дагестан от 07.10.2013 N 3-32/2013,
Постановлением Конституционного суда Республики Дагестан от 25.05.2016)

Введение

Настоящие районные нормативы градостроительного проектирования (далее - нормативы) разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

Настоящие нормативы конкретизируют и развивают основные положения действующих федеральных норм.

По вопросам, не регламентированным настоящими нормативами, следует руководствоваться законами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона "О техническом регулировании" [от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ](#). При отмене и (или) изменении действующих нормативных документов, в том числе тех, на которые дается ссылка в настоящих нормативах, следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

Утверждение нормативов осуществляется в соответствии с требованиями статьи 15 [Закона Республики Дагестан "О градостроительной деятельности в Республике Дагестан" от 5 мая 2006 года N 26](#).

Разработка и утверждение районных нормативов градостроительного проектирования в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#) (статья 24, пункт 6) должны быть выполнены с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований.

Нормативы градостроительного проектирования, принятые на муниципальном уровне, не могут содержать минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий

жизнедеятельности человека ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащиеся в настоящих нормативах.

Настоящие нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории МО СП «сельсовет Амиштинский, независимо от их организационно-правовой формы.

1. Общие положения

1.1. Назначение и область применения

1.1.1. Настоящие нормативы распространяются на планировку, застройку и реконструкцию территорий сельских поселений «сельсовет Амиштинский» в пределах их границ, расположенных горной зонах.

Настоящие нормативы применяются при подготовке, согласовании, экспертизе, утверждении и реализации документов территориального планирования (схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов и поселений) с учетом перспективы развития сельских территорий, а также используются для принятия решений органами государственной власти и местного самоуправления, органами контроля и надзора.

1.1.2. Настоящие нормативы - нормативно-технический документ, который содержит минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая маломобильные группы населения и инвалидов), объектами инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории) и направлен на:

-устойчивое развитие территорий поселений с учетом статуса населенных пунктов, их роли и особенностей в системе расселения;

-укрепление и развитие сложившейся системы расселения путем формирования опорного каркаса территории МО СП «сельсовет Амиштинский», связывающего с другими районами:

-рациональное использование уникальных природных факторов, сохранение природно-рекреационного потенциала поселений, особо охраняемых природных территорий и благоприятной экологической обстановки, сохранение богатейшего историко-культурного потенциала и санаторно-курортного и туристического комплекса МО СП «сельсовет Амиштинский»;

обеспечение определенных законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан социально-гарантированных условий жизнедеятельности населения, создание условий для привлечения инвестиций в ходе реализации документов территориального планирования.

1.1.3. При разработке документов территориального планирования поселений Республики Дагестан графические материалы рекомендуется выполнять в масштабах в соответствии с приложением N 20 к настоящим нормативам.

1.2. Термины и определения

1.2.1. Основные термины и определения, используемые в настоящих нормативах, приведены в приложении N 1.

1.3. Законодательные акты и нормативные документы

1.3.1. Перечень законодательных актов и нормативных документов Российской Федерации, нормативных правовых актов Республики Дагестан, использованных при разработке настоящих нормативов, приведен в приложении N 2.

1.4. Общая организация и зонирование территории городских округов и поселений

1.4.1. Территория Республики Дагестан общей площадью 50,27 тыс. км², делится на 758 муниципальных образований, в том числе: 10 городских округов, 42 муниципальных района, в границах которых расположены 8 городских и 698 сельских поселений.

1.4.2. При определении перспектив развития и планировки городских округов и поселений на территории Республики Дагестан необходимо учитывать:

численность населения на прогнозируемый период;

местоположение округов и поселений в системе расселения республики;

социально-экономическую специализацию и роль округов и поселений в системе формируемых центров обслуживания населения (регионального, межрайонного, районного и местного уровня);

историко-культурное значение городских округов и поселений, а также населенных пунктов на их территориях;

прогноз социально-экономического развития территории;

расположение республики в пяти климатических подрайонах и в зоне сейсмичности от 6 до 10 баллов, с преобладанием сейсмичности в 8-9 баллов;

опасные метеорологические, инженерно-геологические и гидрологические процессы;

санитарно-эпидемиологическую и экологическую обстановку на планируемых к развитию территориях.

1.4.3. Динамика демографических процессов и численности населения на прогнозируемые периоды (среднесрочный - 2015 г., долгосрочный - 2025 г.) приведена в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Фактическая и прогнозируемая численность населения по годам				
	2006	2007	2008	2015	2025
Численность населения всего, тыс. чел.	2645,6	2658,6	2693,5	2867,0	3150,7
сельское население, тыс. чел.	1521,3	1526,1	1558,2	1647,3	1812,5
Естественное движение населения, тыс. чел.	14,2	13,0	34,9	173,5	283,7
Коэффициент естественного движения на 1000 чел.	5,37	4,89	12,96	8,65	9,00

Примечание: В таблице представлены прогнозные варианты численности населения, рассчитанные Федеральной службой государственной статистики и ФГУП "Гипрогор".

1.4.4. Городские округа, поселения и их административные центры в зависимости от проектной численности населения на прогнозируемый период подразделяются на группы в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Группы городских округов и поселений	Население (тыс. человек)	
	городские округа и городские поселения	сельские населенные пункты <*>
Крупнейшие	свыше 1000	
Крупные	свыше 500 до 1000	свыше 5
	свыше 250 до 500	свыше 3 до 5
Большие	свыше 100 до 250	свыше 1 до 3
Средние	свыше 50 до 100	свыше 0,2 до 1
Малые	свыше 20 до 50	свыше 0,05 до 0,2
	свыше 10 до 20	до 0,05
	свыше 3 до 10	

* Сельский населенный пункт - село.

Типологическая характеристика городских округов и городских поселений по численности населения и по их значению в системе расселения Республики Дагестан приведена в приложении N 3 к настоящим нормативам.

1.4.5. Историко-культурное значение городских округов и поселений определяется как количеством объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), так и их статусом (всемирного, федерального или регионального значения).

Типологическая характеристика муниципальных образований (городских округов и районов) Республики Дагестан по историко-культурному значению приведена в приложении N 4 к настоящим нормативам.

1.4.6. Развитие поселений Республики Дагестан следует осуществлять на основании документов территориального планирования с учетом нормативно-технических, нормативных, правовых актов в области градостроительства республиканского и муниципального уровней.

Общая потребность в территории для развития поселений, включая резервные территории, определяется на основании документов территориального планирования (генеральных планов поселений).

1.4.7. Возможные направления территориального развития населенных пунктов, входящих в состав поселений, определяются их генеральными планами, а также документами территориального планирования республиканского и муниципального уровней.

1.4.8. Порядок изменения границ поселений определяется градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Республики Дагестан.

1.4.9. При осуществлении общей организации и зонирования территорий поселений необходимо учитывать:

комплексную оценку имеющихся территориальных, водных, трудовых, топливно-энергетических, санитарно-гигиенических и рекреационных ресурсов и выполненных на ее основе сравнительных вариантов планировочных решений;

воздействие опасных метеорологических, инженерно-геологических и гидрологических процессов (с учетом сейсмического микрорайонирования) с целью уменьшения степени риска и обеспечения устойчивости функционирования за счет использования под застройку участков с меньшей сейсмичностью и размещения в зонах с наибольшей степенью риска рекреационных объектов градостроительного нормирования (парки, сады, скверы и др.), открытых спортивных площадок и других свободных от застройки элементов зон в соответствии с требованиями СН 429-71;

обязательность проведения оценки воздействия на окружающую среду в отношении планируемой хозяйственной или иной деятельности;

анализ тенденций развития экономической базы, изменения социально-демографической ситуации и развития сферы обслуживания с учетом систем расселения на территории республики и муниципальных районов;

выявление первоочередных и перспективных социальных, экономических и экологических проблем.

1.4.10. По функциональному использованию территории поселений подразделяются на селитебные, производственные и ландшафтно-рекреационные.

Селитебная территория предназначена: для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутрисельского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта,

Ландшафтно-рекреационная территория включает городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств.

1.4.11. В пределах указанных территорий с учетом преимущественного функционального использования территории поселений могут устанавливаться следующие функциональные зоны:

жилые;

общественно-деловые;

производственные;

инженерной и транспортной инфраструктур;

сельскохозяйственного использования;

рекреационного назначения;

особо охраняемых территорий;

специального назначения;

размещения военных объектов;

иные виды зон.

1.4.12. В состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами и жилой застройки иных видов (дома временного проживания).

1.4.13. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

общественно-деловые зоны иных видов.

1.4.14. В состав производственной зоны, зон инженерной и транспортной инфраструктур включаются:

производственно-коммунальная зона - зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

зона инженерной инфраструктуры - зона размещения сооружений и объектов водоснабжения, канализации, мелиорации, тепло-, газо-, энергоснабжения, связи и др.;

зона транспортной инфраструктуры - зона размещения сооружений и коммуникаций воздушного, водного, железнодорожного, автомобильного транспорта.

1.4.15. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

1.4.16. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1.4.17. В состав зон особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

1.4.18. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

1.4.19. Зоны размещения военных объектов предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границы поселения устанавливается федеральными и республиканскими органами исполнительной власти по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с требованиями специальных нормативов и правилами их застройки.

1.4.20. Помимо предусмотренных зон органами местного самоуправления могут устанавливаться иные виды функциональных зон, выделяемые с учетом особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.4.21. При планировании развития территории устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Особенности использования данных зон определяются с учетом ограничений, установленных земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации, законодательством об охране объектов культурного наследия, иными федеральными законами.

1.4.22. При градостроительном зонировании в границах функциональных зон устанавливаются территориальные зоны. Состав территориальных зон, а также особенности использования их земельных участков определяются правилами землепользования и застройки городских округов и поселений Республики Дагестан с учетом ограничений, установленных федеральными, республиканскими нормативными правовыми актами, а также настоящими нормативами.

1.4.23. Границы функциональных и территориальных зон могут устанавливаться по:

линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

красным линиям;

границам земельных участков;

границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

границам муниципальных образований;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

Границы зон с особыми условиями функционального использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.4.24. Границы улично-дорожной сети городских округов и поселений обозначены красными линиями, которые отделяют эти территории от других территориальных зон.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

1.4.25. Для коммуникаций и сооружений внешнего транспорта (железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, трубопроводного) устанавливаются границы полос отвода, санитарные разрывы, санитарные полосы отчуждения.

Режим использования территорий в пределах полос отвода, санитарных разрывов определяется федеральным законодательством, настоящими нормативами и согласовывается с соответствующими организациями. Указанные территории должны обеспечивать безопасность функционирования транспортных коммуникаций и объектов, уменьшение негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

1.4.26. Для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих территориальных зон, а также границ внутриквартальных участков.

1.4.27. При составлении баланса существующего и проектного использования территорий поселений необходимо принимать зонирование, установленное в п. 1.4.11 настоящих нормативов.

В составе баланса использования земель необходимо выделять земли государственной собственности (федерального и регионального значения), муниципальной собственности и частной собственности в соответствии с данными соответствующих кадастров.

В состав основных территорий общего пользования входят местные улицы, дороги, проезды, скверы, сады, бульвары, водоемы и другие территории, предназначенные для удовлетворения общественных интересов населения и отнесенные по земельному законодательству Российской Федерации к землям общего пользования.

Зонирование и примерная форма баланса территории в границах , а также населенных пунктов, входящих в состав сельских поселений, приведены в приложении N 5 к настоящим нормативам.

1.4.28. Планировочное структурное зонирование территории городских округов и поселений должно предусматривать:

взаимосвязь территориальных зон и структурных планировочных элементов (жилых районов, микрорайонов (кварталов), участков отдельных зданий и сооружений);

доступность объектов, расположенных на территории поселений, в пределах нормативных затрат времени, в том числе беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам жилой, социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в соответствии с требованиями;

эффективное использование территории с учетом ее градостроительной ценности, плотности застройки, размеров земельных участков;

организацию системы общественных центров городских округов и поселений в увязке с транспортно-коммуникационными узлами и градостроительными решениями, обусловленными соответствующими системами расселения;

сохранение объектов культурного наследия, исторической планировки и застройки;

комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других местных особенностей Республики Дагестан;

охрану окружающей среды;

сохранение и развитие природного комплекса поселений, в том числе природно-рекреационной системы зеленых зон;

создание благоприятных условий жизнедеятельности населения.

1.4.29. Планировочную организацию территорий сельских поселений и системы населенных пунктов, входящих в их состав, следует проектировать в увязке с хозяйственно-экономическими и социальными интересами всех собственников и пользователей земли.

При этом необходимо предусматривать меры по охране и улучшению природной среды при максимальном сохранении особенностей сельского ландшафта; развитию культурно-бытового обслуживания, дорожно-транспортной сети и инженерного обеспечения сельских поселений.

Размещение всех видов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования допускается производить в соответствии с утвержденными генеральными планами поселений, схемами землеустройства муниципальных районов и проектами внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций при соблюдении режимов особого и специального градостроительного регулирования использования территории, устанавливаемых на региональном и муниципальном уровне.

1.4.30. В поселениях республики необходимо предусматривать расчлененную планировочную структуру с учетом рассредоточения размещения объектов с большой концентрацией населения и пожаровзрывоопасных объектов.

1.5. Присельские зоны

1.5.1. В состав присельских зон включаются земли, находящиеся за границами населенных пунктов, составляющие с селом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

1.5.2. Границы и правовой режим присельских зон, в том числе функциональных зон, установленных в пределах присельских зон, утверждаются и изменяются законодательством Республики Дагестан.

1.5.3. В присельских зонах могут выделяться:

резервные территории для развития территорий населенных пунктов в пределах границ поселений;

территории зон сельскохозяйственного производства;

территории зон отдыха населения (рекреационные).

Резервные территории

1.5.4. Резервные территории для перспективного развития поселений Республики Дагестан выделяются на территориях присельских зон.

1.5.5. Потребность в резервных территориях определяется на срок до 20 лет с учетом перспектив развития поселений, определенных документами территориального планирования (схемами территориального планирования, генеральными планами).

1.5.6. После утверждения границ резервных территорий они приобретают статус территорий с особым режимом землепользования и не подлежат застройке капитальными зданиями и сооружениями до их использования по целевому назначению в соответствии с генеральным планом.

Включение земель в состав резервных территорий не влечет изменения формы собственности указанных земель до их поэтапного изъятия на основании генерального плана в целях освоения под различные виды строительства в интересах жителей поселений.

1.5.7. Земельные участки для ведения садоводства и дачного хозяйства следует предусматривать за пределами резервных территорий, планируемых для развития поселений, на расстоянии доступности на общественном транспорте от мест проживания не более 1 часа.

1.5.8. В сельских поселениях выделение резервных территорий, необходимых для развития входящих в их состав сельских населенных пунктов, следует предусматривать с учетом перспектив развития жилищного строительства, создания условий для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, фермерства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, создания буферных зон для выпаса домашнего скота, организации отдыха населения, потребности в земельных участках для размещения сельских кладбищ, мест складирования бытовых отходов с учетом их возможного расширения.

Территории зон сельскохозяйственного производства

1.5.9. Проектирование зон сельскохозяйственного производства следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела "Зоны сельскохозяйственного использования" настоящих нормативов.

Территории зон отдыха населения (рекреационные)

1.5.10. Проектирование территорий зон отдыха населения (рекреационных) следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела "Рекреационные зоны" настоящих нормативов.

2. 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 и других 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: в поселениях - 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; 9 этажей и выше - 7 га.

2.1.3. При определении размера селитебной территории следует исходить из фактической и перспективной расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений, м²/чел., которая определяется в целом по территории и отдельным ее районам на основе прогнозных данных.

2.1.4. При определении соотношения типов нового жилищного строительства необходимо исходить из учета конкретных возможностей развития поселений, наличия территориальных ресурсов, воздействия опасных метеорологических, инженерно-геологических и гидрологических процессов, градостроительных и историко-архитектурных особенностей, существующей строительной базы и рыночных условий.

Для определения объемов и структуры жилищного строительства расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании фактических статистических данных Республики Дагестан и рассчитанных на перспективу в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Наименование	Отчет, м ² /чел.	Расчетные показатели, м ² /чел.	
	2007 г.	2015 г.	2025 г.
Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений	15,8	20,0	25,0

из них государственное и муниципальное жилье	18,0	-	-
в сельской местности	18,7	20,4	25,6

Примечание: Расчетные показатели на перспективу корректируются с учетом фактической расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений, достигнутой в 2015 г., 2025 г.

2.1.5. Размещение новой малоэтажной застройки следует осуществлять в пределах границы поселений 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 поселениях не следует размещать на главных направлениях развития многоэтажного жилищного строительства.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной застройки не нормируются.

2.1.6. Для предварительного определения потребной селитебной территории зоны малоэтажного жилищного строительства в сельском поселении допускается принимать следующие показатели на один дом (квартиру), га, при застройке:

домами усадебного типа с участками при доме (квартире) - по таблице 4;

секционными и блокированными домами без участков при квартире - по таблице 5.

Таблица 4

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 5

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 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, скальные выступы, селебросы, земельные участки учреждений и предприятий обслуживания межселенного значения.

2.2. Жилые зоны

Равнинные территории Общие требования

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

Для размещения жилой зоны следует выбирать участки, наиболее благоприятные в санитарно-гигиеническом и инженерно-геологическом отношении, требующие минимального объема инженерной подготовки, планировочных работ и мероприятий по сохранению естественного состояния природной среды.

Планировочную структуру жилой зоны следует формировать в соответствии с планировочной структурой населенного пункта, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети. Необходимо взаимоувязывать размещение жилой застройки, общественных зданий и сооружений, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается в жилой зоне по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

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 (сблокированными 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, общественного

питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых 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 (п. 2.1.2 настоящих нормативов).

2.2.4. Жилые здания с квартирами в 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 в первых этажах.

2.2.5. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

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.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, в соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003.

2.2.6. На территории жилой застройки не допускается размещение производственных территорий, которые:

по классу опасности расположенных на них производств нарушают или могут нарушить своей деятельностью экологическую безопасность территории жилой застройки;

по численности занятого населения противоречат назначению жилых территорий;

по величине площади территорий нарушают функционально-планировочную организацию жилых территорий.

В пределах селитебной территории населенных пунктов допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей и подъезда грузового автотранспорта более 50 автомобилей в сутки, с установлением санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по проектированию и строительству объектов в сейсмических районах (СНиП II-7-81*, СН 429-71, раздел "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов), а также требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов и раздела "Охрана окружающей среды" 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 "Обеспечение доступности жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения" настоящих нормативов.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики жилой застройки городских округов и городских поселений

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 общесельского значения, утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные и искусственные рубежи.

2.2.9. В сельских населенных пунктах 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 районного значения. Границами микрорайона являются красные линии магистралей 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, площадью 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 п. 2.2.2 настоящих нормативов.

В поселениях основными типами жилой застройки являются: многоквартирная среднеэтажная (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 поселений и определяются правилами землепользования и застройки с учетом требований раздела "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

2.2.14. Размещение индивидуального строительства в поселениях следует предусматривать:

в пределах границ населенных пунктов - 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 присельских зон - на резервных территориях, включаемых в границу поселения; в новых и развивающихся поселениях, расположенных в пределах транспортной доступности 30-40 мин.

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 городских округов и городских поселений;

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, экологических и специальных требований.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей.

При размещении указанных зданий и сооружений следует обеспечивать гигиенические нормативы по шуму.

Подъезды к объектам вспомогательного назначения должны предусматриваться с внутриквартальных проездов.

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

Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков необходимо принимать с учетом особенностей градостроительной ситуации в городских поселениях, характера сложившейся и формируемой жилой застройки (среды), условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны, руководствуясь приложением N 6 к настоящим нормативам.

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 микрорайона (квартала) на основании законодательных актов Российской Федерации, Республики Дагестан и настоящих нормативов.

Нормативные параметры жилой застройки

2.2.19. В соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](#) (статьи 23, 30) при разработке генеральных планов поселений выполняется зонирование территории.

При проектировании жилой зоны на территории поселений расчетную плотность населения жилого района рекомендуется принимать не менее приведенной в таблице 6.

Таблица 6

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения территории жилого района, чел./га, для поселений с числом жителей, тыс. чел.					
	до 20	20-50	50-100	100-250	250-500	500-1000

Высокая	90	110	125	135	140	145
Средняя	-	-	-	120	125	135
Низкая	50	80	110	110	115	120

Примечание: 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 при наличии опасных метеорологических, инженерно-геологических и гидрологических процессов, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

2.2.20. Расчетную плотность населения территории микрорайона по расчетным периодам развития территории рекомендуется принимать не менее приведенной в таблице 7, но не более 300 чел./га.
Таблица 7

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, чел./га, при показателях жилищной обеспеченности, м ² /чел.			
	на среднесрочную перспективу 2015 г.		на долгосрочную перспективу 2025 г.	
	всего	в том числе государственное и муниципальное жилье	всего	в том числе государственное и муниципальное жилье
	19,4	18,0	24,5	18,0
Высокая	250	270	198	270
Средняя	204	220	162	220
Низкая	111	120	88	120

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 значения, 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. 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.
3. 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.
4. Данные расчетные показатели на перспективу корректируются с учетом фактических статистических данных минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений по Республике Дагестан.

2.2.21. Интенсивность использования территории характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.

Плотность застройки и процент застроенности территорий жилых зон необходимо принимать в соответствии с правилами землепользования и застройки с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий, а также с учетом требований раздела "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера".

Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки в зависимости от процента застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в таблице 8.

Этажность жилой застройки определяется на основании технико-экономических расчетов с учетом архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и специальных требований при наличии опасных метеорологических, инженерно-геологических и гидрологических процессов.

В зонах чрезвычайной экологической ситуации и в зонах экологического бедствия, определенных в соответствии с "Критериями оценки экологической обстановки территорий" Министерства природных ресурсов Российской Федерации, не допускается увеличение существующей плотности жилой застройки без проведения необходимых мероприятий по охране окружающей среды.

2.2.22. Границы расчетной площади микрорайона (квартала) следует определять с учетом требований пп. 2.2.19-2.2.20 настоящих нормативов.

2.2.23. Условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим, противопожарным и специальным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями разделов "Охрана окружающей среды", "Пожарная безопасность" и "Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов, а для усадебной застройки - также с учетом зооветеринарных

требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, приведенными в разделе "Охрана окружающей среды" 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 25 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 20 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.

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.

2.2.24. Площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, 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 таблице 9.

Таблица 9

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 физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для временной стоянки (парковки) автотранспорта	0,8

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой в районах республики с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений, для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок принимается по таблице 10.

Таблица 10

Назначение площадок	Расстояние от окон жилых и общественных зданий, м, не менее
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	12
Для отдыха взрослого населения	10
Для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик <*>)	10-40
Для хозяйственных целей	20
Для выгула собак	40
Для стоянки автомобилей	по таблице 93 настоящих нормативов

* Наибольшие значения принимаются для 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.

2.2.25. 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**.

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, установленного в процессе проектирования, и не суммируются по элементам территории.

В случае примыкания жилого района к 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 в соответствии с требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#) следует принимать не менее 50 м, а при одно-, двухэтажной индивидуальной застройке - не менее 15 м.

2.2.26. 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 отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих закрытых автостоянок и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается, за исключением предусмотренных в пп. 3.5.191 и 3.5.200 настоящих нормативов.

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей, размещение автостоянок на территории микрорайона, а также расстояния от жилых зданий до закрытых автостоянок, гостевых автостоянок, въездов в автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.27. Обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета объемов удаления отходов в соответствии с требованиями раздела "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 п. 3.4.5.3, лечебных учреждений - в соответствии с п. 2.3.83 настоящих нормативов.

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

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

2.2.28. 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 определяется в соответствии с требованиями раздела "Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры" 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 раздела "Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.29. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона (квартала) приведены в таблице 11.

Таблица 11

N п/п	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, м2/чел., не менее
1	2	3
	Территория всего, в том числе	18,8
1	участки общеобразовательных школ	5,4 <*>
2	участки дошкольных образовательных учреждений	2,9 (1,7) <*>
3	участки зеленых насаждений	6,0
4	участки объектов обслуживания	1,2 <*>
5	участки закрытых автостоянок	3,3 <*>

* Удельные площади элементов территории микрорайона определены на основании республиканских статистических и демографических данных на среднесрочную перспективу.

Примечания:

1. В скобках приведены удельные показатели площади участков дошкольных образовательных учреждений при уровне обеспеченности 50% в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Дагестан, разработанной ФГУП "Гипрогор".

2. Нормы удельных площадей на долгосрочную перспективу корректируются с учетом статистических и демографических данных.

2.2.30. 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 разделом "Зоны транспортной инфраструктуры" и разделом "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 СанПиН 2.1.6.1032-01.

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.

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.

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.

Проезды к группам жилых зданий и иных объектов, к отдельным зданиям проектируются в соответствии с требованиями п. 3.5.90, тупиковые проезды - в соответствии с требованиями п. 3.5.91 настоящих нормативов.

Протяженность пешеходных подходов:

из любой точки функциональной зоны:

до остановочных пунктов общественного транспорта - не более 500 м;

до озелененных территорий общего пользования (сквер, бульвар, сад) - не более 400 м;

от остановочных пунктов общественного транспорта:

до торговых центров, универмагов и поликлиник - не более 250 м;

до прочих объектов обслуживания - не более 400 м.

2.2.31. 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 таблице 12.

Таблица 12

N п/п	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 таблице 13.

Таблица 13

N п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория жилого района - всего в том числе:					
1	Территории микрорайонов (кварталов)					
2	Территории общего пользования жилого района - всего					
2.1	Участки объектов культурно- бытового и коммунального обслуживания					
2.2	Участки зеленых насаждений					
2.3	Участки спортивных сооружений					
2.4	Участки закрытых автостоянок					
2.5	Улицы, площади					
2.6	Автостоянки для временного хранения					
3	Прочие территории					

Территория малоэтажной жилой застройки

2.2.32. Малоэтажной жилой застройкой считается застройка домами высотой до трех этажей включительно.

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

При проектировании малоэтажной жилой застройки необходимо соблюдать следующие принципы планировочной организации:

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

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

общественный центр структурного элемента малоэтажной жилой застройки следует формировать объектами обслуживания и административно-деловыми учреждениями; скверы, спортивные площадки территориально могут быть включены в состав центра либо расположены отдельно - в системе озелененных территорий малоэтажной жилой застройки.

2.2.33. Для определения объемов и структуры жилищного малоэтажного строительства средняя

обеспеченность жилым фондом (общая площадь) на 1 человека для государственного и муниципального жилого фонда принимается в размере **18 м²**.

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

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

Усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на **5 м**, от красной линии проездов - не менее чем на **3 м**. Расстояние от хозяйственных построек 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.

2.2.35. Минимальная обеспеченность площадью озелененных территорий приведена в разделе "Рекреационные зоны" настоящих нормативов.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики территории малоэтажной жилой застройки

2.2.36. Элементы планировочной структуры жилой зоны малоэтажной застройки формируются в соответствии с пп. 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 градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;

жилые образования средних и малых городских округов и городских поселений, а также сельских поселений.

2.2.37. 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, 1-, 2-, 3-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 многоквартирного 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.

2.2.38. 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, при согласовании соответствующих служб государственного надзора.

2.2.39. 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 в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

2.2.40. Функциональный тип участка и максимально допустимые размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке, приведены в таблице 14.

Таблица 14

Тип территории	Типы жилых домов (этажность 1-3)	Площади приквартирных участков, га		Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания)
		не менее	не более	
Б Жилые образования сельских поселений	1 Усадебные дома, в том числе с местами приложения труда	0,15	1,0	Ведение развитого ЛПХ, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых
	2 Одно-, двухквартирные дома	0,1	1,0	

	3 Многоквартирные блокированные дома	0,04	0,08	Ведение ограниченного ЛПХ, садоводство, огородничество, игры детей, отдых
--	---	------	------	---

Примечания:

1. Развитое ЛПХ - личное подсобное хозяйство с содержанием крупного, мелкого скота, птицы.

Ограниченное ЛПХ - личное подсобное 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 Республики Дагестан.

Нормативные параметры малоэтажной жилой застройки

2.2.41. При проектировании малоэтажной жилой застройки на территории городских округов и городских поселений расчетную плотность населения жилого района, микрорайона (квартала) рекомендуется принимать в соответствии с пп. 2.2.19-2.2.20 настоящих нормативов.

2.2.42. При проектировании планировки и застройки территории малоэтажной жилой застройки нормируются следующие параметры: интенсивность использования территории, условия безопасности среды проживания населения, удельный вес озелененных территорий, обеспеченность транспортными и инженерными коммуникациями, местами для стоянки автомобилей, учреждениями и предприятиями обслуживания и др.

2.2.43. Интенсивность использования территории малоэтажной застройки характеризуется показателями, определенными в п. 2.2.21 настоящих нормативов.

2.2.44. Условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим, противопожарным и специальным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями разделов "Охрана окружающей среды", "Пожарная безопасность" и "Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов, а также настоящего раздела.

2.2.45. Расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на приквартирных участках следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных и специальных требований. Расчеты инсоляции производятся в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, приведенными в разделе "Охрана окружающей среды" 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 требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#).

2.2.46. 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**.

2.2.47. На территориях малоэтажной застройки городских округов и поселений (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.

2.2.48. При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка - **не менее 6 м**;

(в ред. [Постановления Правительства Республики Дагестан от 09.08.2016 N 235](#))

от газорегуляторных пунктов до жилых домов - по таблице 56 настоящих нормативов;

от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - **не менее 10 м**.

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 - **10 м**;

от других построек (бани, автостоянки и др.) - **1 м**;

от мусоросборников - в соответствии с требованиями п. 2.2.52 настоящих нормативов;

от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков - **4 м**;

от стволов высокорослых деревьев - **4 м**;

от стволов среднерослых деревьев - **2 м**;

от кустарника - **1 м**.

На территориях с застройкой одно-, двухквартирными домами расстояния до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#).

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.

2.2.49. 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 разделе "Рекреационные зоны" настоящих нормативов.

2.2.50. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений - **1,5-2 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 м**.

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

2.2.52. Удаление отходов с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывоза 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 раздела "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.53. Улично-дорожную сеть, сеть общественного транспорта, пешеходное движение и инженерное обеспечение на территории малоэтажной жилой застройки следует проектировать в соответствии с разделами "Зоны транспортной инфраструктуры" и "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.54. На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100-процентную 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) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домах допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) стоянки автомобилей 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 тонн.

Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома различной планировочной структуры, размещаемые на общественных территориях либо в иных территориальных зонах, следует принимать в соответствии с разделом "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.55. Общественный центр территории малоэтажной жилой застройки предназначен для размещения объектов культуры, торгово-бытового обслуживания, административных, культовых, 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 единовременных посетителей - 7-10 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

2.2.56. Застройка общественного центра территории малоэтажного строительства формируется как из отдельно стоящих зданий, так и пристроенных к жилым домам многофункциональных зданий 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, предприятий общественного питания).

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

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

Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной застройки в городских округах и поселениях 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 "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 раздела "Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры".

2.2.58. Инженерное обеспечение территорий малоэтажной застройки и проектирование улично-дорожной сети формируется во взаимосвязке с инженерными сетями и с системой улиц и дорог городских округов и поселений и в соответствии с разделами "Зоны транспортной инфраструктуры" и "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.59. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории микрорайона малоэтажной застройки принимаются в соответствии с таблицей 15.

Таблица 15

N п/п	Элементы территории микрорайона	Удельная площадь, м ² /чел., не менее
	Территория, всего в том числе	11,5
1	участки общеобразовательных школ	2,2 <*>
2	участки дошкольных образовательных учреждений	2,5 (1,5) <*>
3	участки объектов обслуживания	0,8 <*>
4	участки зеленых насаждений	6,0

* Удельные площади элементов территории малоэтажной застройки определены на основе республиканских статистических и демографических данных на среднесрочную перспективу.

Примечания:

1. В скобках приведены удельные показатели площади участков дошкольных образовательных учреждений при уровне обеспеченности 50% в соответствии со Схемой территориального планирования Республики Дагестан, разработанной ФГУП "Гипрогор".

2. Нормы удельных площадей на долгосрочную перспективу корректируются с учетом статистических и демографических данных.

2.2.60. Баланс территории микрорайона малоэтажной застройки принимается в соответствии с таблицей 12 настоящих нормативов.

Территория коттеджной застройки

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

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

2.2.63. Размещение коттеджной застройки на территории сельских поселений Хунзахского района Республики Дагестан должно определяться документами территориального планирования (генеральными планами городских округов, поселений).

2.2.64. 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 человека.

Элементы планировочной структуры и градостроительные характеристики территории коттеджной застройки

2.2.65. 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 поселения, с границами и размерами в соответствии с пп. 2.2.8-2.2.12 настоящих нормативов.

2.2.66. 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.

2.2.67. Микрорайон коттеджной застройки - территория, формируемая в системе районной, транспортной, инженерной, социальной инфраструктур как жилое образование с системой внутренних проездов, отдельными объектами обслуживания и территориями общественного назначения.

2.2.68. Участок или группа участков коттеджной застройки - территория, включенная в состав жилой застройки поселения в виде части микрорайона.

2.2.69. Градостроительные характеристики коттеджной застройки (размер участка, этажность здания, 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.

2.2.70. Размещение коттеджной застройки следует предусматривать в соответствии с пп. 2.2.14-2.2.15 настоящих нормативов.

Нормативные параметры коттеджной застройки

2.2.71. Расчетная плотность населения жилого района и микрорайона принимается не менее приведенной в таблицах 6 и 7 настоящих нормативов.

2.2.72. 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 таблице 16.

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

2.2.74. При проектировании рекомендуются типы коттеджной застройки с оптимальным процентом

застроенности участков: для коттеджной застройки - **20-30%**, для блокированных жилых домов - 35-50%.

2.2.75. 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 (детские, общеобразовательные учреждения, объекты обслуживания);

общественный центр структурного элемента коттеджной застройки совмещать с конечными остановками районного 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.

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

2.2.77. Условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим, противопожарным и специальным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями разделов "Охрана окружающей среды", "Пожарная безопасность" и "Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов, а также настоящего раздела.

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

К каждому участку коттеджной застройки необходимо проектировать проезды в соответствии с требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#).

2.2.79. 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 п. 2.2.48 и п. 2.2.80 настоящих нормативов.

2.2.80. При проектировании территории коттеджной застройки следует соблюдать расстояния, указанные в п. 2.2.48 настоящих нормативов.

2.2.81. Удельный вес озелененных территорий принимается в соответствии с требованиями п. 2.2.49 и раздела "Рекреационные зоны" настоящих нормативов.

Таблица 16

Плотность застройки, тыс. м2/га	1, 0	2, 0	3, 0	4, 0	5, 0	6, 0	7, 0	8, 0	9, 0	10, 0	11, 0	12, 0	13, 0	14, 0	
Процент застроено- сти, %															
20		1, 0	1, 5	2, 0	2, 5	3, 0	3, 5	4, 0							А
25			1, 2	1, 6	2, 0	2, 4	2, 8	3, 2	3, 6	4,0					
30			1, 0	1, 3	1, 7	2, 0	2, 3	2, 7	3, 0	3,3	3,7	4,0			
35				1, 1	1, 4	1, 7	2, 0	2, 3	2, 6	2,8	3,1	3,4	3,7	4,0	Б
40				1, 0	1, 2	1, 5	1, 7	2, 0	2, 3	2,5	2,7	3,0	3,2	3,5	
45					1, 1	1, 3	1, 6	1, 8	2, 0	2,2	2,4	2,7	2,9	3,1	
50					1, 0	1, 2	1, 4	1, 6	1, 8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	

Примечания:

1. В ячейках указана этажность застройки.

2. Плотность застройки дана в габаритах наружных стен.

3. Рекомендуемые к применению типы коттеджной застройки:

А - коттеджи;

Б - блокированные дома.

2.2.82. Допускается ограждение участков (жилых, общественных) и (или) территории коттеджной застройки в целом. Виды ограждения должны быть разработаны в составе проекта, не нарушать стилистов, визуального и композиционного восприятия пространства, быть проницаемыми для взгляда (например, декоративные металлические ограды), иметь высоту не более 1,5-2 м. Ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой 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.

2.2.83. Хозяйственные площадки на территории коттеджной застройки проектируются на приусадебных участках.

2.2.84. 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 п. 2.2.27 и раздела **"Зоны инженерной инфраструктуры"** настоящих нормативов.

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

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

2.2.87. Уличная сеть районов коттеджной застройки формируется взаимосвязано с системой улиц и дорог поселения.

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

Въезды и выезды с территории коттеджной застройки, размещаемых 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 ним 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.

2.2.88. Проектирование улично-дорожной сети территории коттеджной застройки следует осуществлять в соответствии с требованиями пп. 3.5.112-3.5.129 настоящих нормативов.

2.2.89. Проектирование мест хранения легковых автомобилей следует осуществлять в соответствии с п. 2.2.54 и раздела "Сооружения и устройства для хранения, парковки и обслуживания транспортных средств" настоящих нормативов.

2.2.90. 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 общественных территориях 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.

2.2.91. 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 таблицей 94 настоящих нормативов.

2.2.92. Гостевые автостоянки устраиваются, 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.

2.2.93. 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 пп. 2.3.107-2.3.114 и приложений N 8 и 9 к настоящим нормативам.

2.2.94. Население территории коттеджной застройки следует обеспечивать объектами обслуживания в соответствии с требованиями таблицы 27, 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 поселения автономно и с ним рядом нет жилых территорий с объектами обслуживания, следует в пределах границ коттеджной застройки размещать: озелененные общественные площадки, объекты торговли повседневного спроса, аптечный киоск.

2.2.95. 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.

2.2.96. Инженерное обеспечение территорий коттеджной застройки следует проектировать в соответствии с разделом "Инженерные сети и сооружения на территории малоэтажной жилой застройки".

2.2.97. 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:

для жилого района:

участки жилой застройки - не менее 75%;

участки общественной застройки - 3-8%;

территории зеленых насаждений - не менее 3%;

улицы, проезды, автостоянки - 14-16%;

для микрорайона:

участки жилой застройки - не менее 90%;

участки общественной застройки - 1-3%;

территории зеленых насаждений - не менее 2%;

улицы, проезды, автостоянки - 5-7%.

2.2.98. Баланс территории коттеджной застройки (нормируемые объекты) принимается в соответствии с таблицами 12 и 13 настоящих нормативов.

Нормативные параметры застройки сельских поселений

2.2.99. В жилой зоне сельских населенных пунктов следует предусматривать одно-, двухквартирные жилые дома усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также (при соответствующем обосновании) секционные дома высотой до 4 этажей.

Преимущественным типом застройки в сельских поселениях являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные блокированные).

2.2.100. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельских поселениях устанавливаются органами местного самоуправления, согласно правил землепользования и застройки.

Размеры приусадебных земельных участков устанавливаются с учетом потенциала территории, особенностей существующей застройки, возможностей эффективного инженерного обеспечения, развития личного подсобного хозяйства в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведенными в таблице 14.

Для жителей усадебной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и развития личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

2.2.101. Расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

2.2.102. Расчетную плотность населения на территории сельского поселения рекомендуется принимать в соответствии с таблицей 17.

Таблица 17

Тип дома	Плотность населения, чел./га, при среднем размере семьи, чел.							
	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Усадебный с приквартирными участками, м2:								
2000	10	12	14	16	18	20	22	24
1500	13	15	17	20	22	25	27	30
1200	17	21	23	25	28	32	33	37
1000	20	24	28	30	32	35	38	44
800	25	30	33	35	38	42	45	50
600	30	33	40	41	44	48	50	60
400	35	40	44	45	50	54	56	65
Секционный с числом этажей:								
2	-	130	-	-	-	-	-	-
3	-	150	-	-	-	-	-	-
4	-	170	-	-	-	-	-	-

2.2.103. Интенсивность использования территории населенного пункта сельского поселения определяется коэффициентом застройки (Кз) и коэффициентом плотности застройки (Кпз).

Предельно допустимые параметры застройки (Кз и Кпз) сельской жилой зоны приведены в рекомендуемой таблице 18.

Таблица 18

Тип застройки	Размер земельного участка, м ²	Площадь жилого дома, м ² общей площади	Коэффициент застройки Кз	Коэффициент плотности застройки Кпз
А	1200 и более	480	0,2	0,4
	1000	400	0,2	0,4
Б	800	480	0,3	0,6
	600	360	0,3	0,6
	500	300	0,3	0,6
	400	240	0,3	0,6
	300	240	0,4	0,8
В	200	160	0,4	0,8

Примечания:

1. А - усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 м² и более с развитой хозяйственной частью;

Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м² и коттеджно-блокированного типа (2-4-квартирные сблокированные дома с участками 300-400 м² с минимальной хозяйственной частью);

В - многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 м².

2. При размерах приквартирных земельных участков менее 200 м² плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом Кз не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

2.2.104. На территории сельского населенного пункта усадебный, одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на **5 м**, от красной линии проездов - не менее чем на **3 м**. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м**.

В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

2.2.105. Минимальные расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на земельных участках следует принимать в соответствии с расчетами инсоляции и освещенности, согласно требованиям действующих санитарных правил и нормативов, приведенных в разделе "Охрана окружающей среды". 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 принимаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

2.2.106. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного, одно-, двухквартирного дома - 3 м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м;

от мусоросборников - в соответствии с требованиями п. 2.2.114 настоящих нормативов;

от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков - 4 м;

от стволов деревьев:

высокорослых - 4 м;

среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

2.2.107. На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

2.2.108. Расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) на придомовом (приквартирном) земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 19.

Таблица 19

Нормативный разрыв, м	Поголовье, шт., не более					
	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	
10	5	10	10	30	5	

20	8	15	20	45	8	
30	10	20	30	60	10	
40	15	25	40	75	15	

2.2.109. В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

одиночные или двойные - не менее 15 м;

до 8 блоков - не менее 25 м;

свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями [Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](#).

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

2.2.110. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

2.2.111. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории сельских населенных пунктов на расстоянии **не менее 100 м** от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

2.2.112. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к домам усадебного типа при изоляции 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.

2.2.113. При устройстве отдельно стоящих и встроенно-пристроенных автостоянок допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование мест стоянок автомобилей.

На территории сельской малоэтажной жилой застройки предусматривается 100-процентная

обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Автостоянки, обслуживающие многоквартирные дома различной планировочной структуры сельской жилой застройки, размещаются в соответствии с разделом "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.114. Хозяйственные площадки в сельской жилой зоне предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее чем 100 м от входа в дом.

2.2.115. Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 1,8 м. Высота ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должна быть не более 1,5-2 м, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.

2.2.116. Площадь озелененных территорий общего пользования сельских населенных пунктов в сельских поселениях следует определять в соответствии с требованиями раздела "Рекреационные зоны" настоящих нормативов.

2.2.117. Учреждения и предприятия обслуживания в населенных пунктах сельских поселений следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин. Обеспечение объектами более высокого уровня обслуживания следует предусматривать на территории сельских поселений.

Для организации обслуживания необходимо предусматривать помимо стационарных зданий передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки.

Нормативы по обслуживанию сельского населения предприятиями и учреждениями обслуживания, радиусы обслуживания, пешеходная и транспортная доступность определяются в соответствии с требованиями раздела "Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры".

2.2.118. Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта в пределах сельского поселения принимаются в соответствии с таблицей 20.

Таблица 20

№ п/п	Элементы территории	Удельная площадь, м ² /чел., не менее
1	Территория, в том числе	8,2 (6,5) <*>

	участки общеобразовательных школ	
2	участки дошкольных образовательных учреждений	2,4 (1,7) <*>
3	участки объектов обслуживания	0,8 <*>

* Удельные площади элементов территории определены на основании республиканских статистических и демографических данных на среднесрочную перспективу.

Примечания:

1. В скобках приведены удельные показатели площади участков в соответствии со Схемой территориального планирования Хунзахского района, разработанной ФГУП "Гипрогор":

для дошкольных образовательных учреждений - при уровне обеспеченности 50%;

для общеобразовательных школ - при условии занятий 20,7% учащихся во вторую смену.

2. Нормы удельных площадей на долгосрочную перспективу корректируются с учетом статистических и демографических данных.

Особенности проектирования жилых зон на горных территориях Республики Дагестан

2.2.119. Проектирование жилых зон на горных территориях республики осуществляется в соответствии с требованиями, положениями и рекомендациями, изложенными в пп. 2.2.1-2.2.18 настоящих нормативов, а также в данном разделе.

2.2.121. Площадки под проектирование жилой застройки с крутизной склонов **более 15°**, близостью плоскостей сбросов, сильной нарушенностью пород геологическими процессами, просадочностью грунтов, осыпями, обвалами, оползнями, карстом, горными выработками, селями являются неблагоприятными в сейсмическом отношении.

При необходимости проектирования на таких площадках следует принимать дополнительные меры к укреплению их оснований и (или) усилению конструкций. Повышение сейсмичности площадки строительства с целью косвенного учета перечисленных в данном пункте неблагоприятных факторов не допускается.

2.2.122. На площадках, сейсмичность которых превышает **9 баллов**, размещение зданий и сооружений, как правило, не допускается.

При соответствующем научно-техническом и экономическом обосновании размещение зданий и сооружений на таких площадках в каждом конкретном случае может быть допущено по специальным техническим условиям.

2.2.123. При проектировании жилых зон поселений их размещение следует предусматривать преимущественно на наиболее благоприятных в сейсмическом отношении территориях.

Не следует размещать жилые зоны на неблагоприятных территориях, указанных в п. 8.2.11.3 настоящих нормативов.

2.2.124. В районах сейсмичностью 8 и 9 баллов, в том числе на горных территориях, зоны жилой застройки следует разделять транспортными магистралями или полосами зеленых насаждений. Ширину транспортных магистралей и полос зеленых насаждений следует проектировать таким образом, чтобы предотвратить распространение пожаров, обеспечить возможность подъезда аварийной и спасательной техники и обеспечить быструю эвакуацию населения.

2.2.125. При проектировании жилой зоны на горных территориях следует предусматривать противооползневые, противообвальные, противолавинные, противоселевые и другие защитные сооружения в соответствии с требованиями СНиП II-7-81*, СНиП 22-02-2003 и раздела "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

2.2.126. При проектировании реконструкции структурных элементов жилых зон следует предусматривать первоочередной снос малоценных зданий, не отвечающих требованиям сейсмобезопасности.

2.2.127. Для поселений, расположенных на горных территориях сейсмичностью 7-9 баллов, как правило, следует применять одно-, двухсекционные жилые здания высотой не более 4 этажей, а также малоэтажную с приусадебными и приквартирными участками. Размещение, этажность и протяженность жилых и общественных зданий следует предусматривать с учетом требований СНиП II-7-81*, СН 429-71 и раздела "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

Проектирование жилых зданий высотой более 5 этажей в поселениях, расположенных в районах сейсмичностью 7-9 баллов, допускается в ограниченных объемах, если это оправдано градостроительными требованиями, технико-экономическими обоснованиями и согласовано в установленном порядке.

В сельских населенных пунктах, расположенных в районах сейсмичностью 8-9 баллов, жилые здания следует проектировать преимущественно одно-, двухэтажными.

2.2.128. Экспериментальные жилые здания не допускается проектировать:

вблизи общественных центров и мест возможного скопления большого количества людей;

на перекрестках улиц и транспортных магистралей;

в прочих местах, если разрушение зданий может затруднить проезд аварийных, спасательных, медицинских или пожарных машин.

2.2.129. Проектирование индивидуальных жилых домов в гор поселениях должно осуществляться в соответствии с требованиями сейсмобезопасности. Хозяйственные постройки, сараи, бани, автостоянки, помещения для птицы и скота, а также другие одноэтажные постройки, в которых не предусматривается постоянное пребывание людей, допускается проектировать без учета антисейсмических требований.

2.2.131. В крупных городских округах и поселениях, расположенных на предгорных и горных территориях, при применении высокоплотной 2-, 3-, 4(5)-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, указанной в таблице 7.

2.2.132. Расчетную плотность населения территории микрорайонов, расположенных в сейсмически опасных районах, на среднесрочный (2015 г.) и долгосрочный (2025 г.) период развития территории рекомендуется принимать не менее приведенной в таблице 7 настоящих нормативов.

2.2.133. На подрабатываемых территориях при расчете плотности населения микрорайона (квартала) неподрабатываемые участки территорий 1-й категории рассматриваются как зоны высокой градостроительной ценности, подрабатываемые участки территорий 2-й категории, пригодные для застройки, - средней градостроительной ценности, подрабатываемые участки территорий 3-й категории, ограниченно пригодные для застройки, - низкой градостроительной ценности.

При застройке подрабатываемых участков территорий 2-й и 3-й категорий, пригодных или ограниченно пригодных для застройки, расположенных в центральной зоне города или вдоль основных архитектурно-планировочных осей, степень градостроительной ценности территории может быть принята высокой при соответствующем технико-экономическом обосновании.

2.2.135. При планировке и застройке территорий 1-й и 2-й категорий в соответствии с приложением N 19 настоящих нормативов допускается уменьшать суммарную площадь зеленых насаждений, но не более чем на 30%, соответственно повышая плотность населения при условии компенсации недостающего озеленения на прилегающих территориях с большими величинами деформаций земной поверхности.

2.2.136. Продольные оси бескаркасных зданий, проектируемых на площадках, где на земной поверхности не образуются уступы, следует ориентировать, как правило, по простиранию пластов. На площадках, где ожидается образование уступов, здания целесообразно размещать между уступами или же ориентировать их продольные оси вкрест простирания пластов. На участках выходов геологических нарушений продольные оси зданий следует ориентировать в направлении падения смесителей.

2.2.137. В микрорайонах (кварталах) расчетная плотность населения не должна превышать 300 чел./га.

2.2.138. В районах индивидуального усадебного строительства и в поселениях, где не планируется

строительство централизованных инженерных систем, допускается уменьшать плотность населения, но принимать ее не менее 40 чел./га.

2.2.139. При проектировании на площадках, требующих сложных мероприятий по инженерной подготовке территории, плотность населения допускается увеличивать, но не более чем на 20%.

2.2.140. Проектирование жилых зон на подрабатываемых территориях следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 и раздела "Защита территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

2.2.141. Разделение территорий на категории по условиям строительства принимается в соответствии с приложением N 19 к настоящим нормативам.

2.2.142. Интенсивность использования территории поселений, расположенных на предгорных и горных территориях, характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.

Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки в зависимости от процента застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в таблице 21.

Таблица 21

Плотность жилой застройки	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0
Процент застроенности территории												
15%	3,3	4,0										
20%	2,5	3,0	3,5	4,0								
25%	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0						
30%	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,8	3,6	3,9				
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
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.

2.2.143. Условия безопасности среды проживания населения по санитарно-гигиеническим, противопожарным и специальным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями разделов "Охрана окружающей среды", "Пожарная безопасность" и "Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" настоящих нормативов.

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать в соответствии с требованиями п. 2.2.23 настоящих нормативов.

2.2.144. Площадь земельного участка при проектировании жилых зданий должна включать элементы дворового благоустройства - площадки, удельные размеры которых приведены в таблице 9 настоящих нормативов.

При проектировании элементов дворового благоустройства на горных территориях удельные размеры площадок допускается уменьшать, но не более чем **на 50%**.

Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок принимается по таблице 10 настоящих нормативов.

2.2.145. Минимальная обеспеченность площадью озелененных территорий проектируется в соответствии с требованиями раздела "Рекреационные зоны" и п. 2.2.25 настоящих нормативов.

2.2.146. В средних, малых городских округах и городских поселениях, сельских населенных пунктах, расположенных в предгорных и горных районах в окружении лесов и субальпийских лугов, в прибрежных зонах горных рек и водоемов, площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, **но не более чем на 20%**.

2.2.147. Площадь озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах допускается уменьшать для высокогорной тундры до 2 м²/чел.

2.2.148. В сейсмических районах необходимо обеспечивать свободный доступ парков, садов и других озелененных территорий общего пользования, не допуская устройства оград со стороны жилых районов.

2.2.149. Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей на территории жилой, смешанной жилой застройки, размещение автостоянок, а также расстояния от жилых зданий до автостоянок (закрытых, открытых), въездов в автостоянки и выездов из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.2.150. Рекомендуемый показатель удельной площади закрытых автостоянок на территории микрорайона (квартала) жилой застройки приведен в таблице 11 настоящих нормативов.

2.2.151. На придомовых территориях следует предусматривать специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов, примыкающие к сквозным проездам. Обеспеченность контейнерами, размещение контейнерных площадок и расстояния от них определяются в соответствии с требованиями пп. 2.2.27, 2.3.83, 3.4.5.3 и раздела "Санитарная очистка" настоящих нормативов.

2.2.152. Проектирование объектов социального и культурно-бытового обслуживания (повседневного, периодического, эпизодического) осуществляется в соответствии с требованиями раздела "Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры" настоящих нормативов, в котором приведены нормы их расчета, размеры земельных участков, доступность и размещение. Рекомендуемые удельные показатели обеспеченности данными объектами приведены в таблице 11 настоящих нормативов.

2.2.153. Улично-дорожная сеть при планировке жилой, смешанной жилой зон следует проектировать в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов с учетом положений СНиП 2.05.02-85 в части проектирования автомобильных дорог в горной местности.

2.2.154. При выборе расположения сети улиц и дорог предварительно следует производить гидрогеологические обследования для выяснения степени устойчивости склонов и глубины залегания грунтовых вод с целью выявления благоприятных участков для проектирования улиц и дорог и участков, которые целесообразно обойти.

2.2.155. При проектировании улично-дорожной сети и пешеходной зоны следует избегать:

проектирования пешеходных дорожек, автостоянок и остановок общественного пассажирского транспорта вблизи окон зданий и сооружений, вдоль глухих заборов из тяжелых материалов (бетон, кирпич и т.д.);

создания изолированных мест в пешеходных зонах, образованных глухими участками стен и глухих массивных заборов.

2.2.156. Инженерное обеспечение при планировке жилой, смешанной жилой зон следует проектировать в соответствии с требованиями раздела "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

При этом в районах усадебной и малоэтажной застройки следует предусматривать использование автономных систем жизнеобеспечения (водоснабжения, отопления, канализации).

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 поселений, центры планировочных районов (зон), а также специализированные центры (медицинские, спортивные, учебные и др.), которые могут размещаться в поселениях.

Общественные центры поселений, являющихся административными центрами муниципальных районов, формируют общественный центр районного значения.

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

2.3.4. В сельских поселениях формируется поселенческая общественно-деловая зона, являющаяся центром сельского поселения.

В сельских населенных пунктах формируется общественно-деловая зона, дополняемая объектами повседневного обслуживания в жилой застройке.

2.3.5. 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. Рекомендуется сохранение функции исторического поселения, приобретенной им в процессе развития.

Формирование общественно-деловых зон исторических поселений, городских округов и поселений, имеющих на своей территории памятники федерального, регионального и местного (муниципального) значения, производится в соответствии с требованиями раздела "Охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)" настоящих нормативов.

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

Структура и типология общественных центров и объектов общественно-деловой зоны

2.3.6. Количество, состав и местоположение общественных центров принимается с учетом площади территории и численности населения сельского поселения, их роли в системе расселения и в системе формируемых центров обслуживания.

2.3.7. Структуру и типологию общественных центров, объектов в общественно-деловой зоне и видов

обслуживания в зависимости от места формирования общественного центра рекомендуется принимать в соответствии с приложением N 7 к настоящим нормативам.

2.3.8. Для общественно-деловых зон исторического 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.

2.3.9. Перечень объектов, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, определяется правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

В перечень объектов, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, могут включаться:

жилые дома преимущественно с учреждениями обслуживания;

закрытые и открытые автостоянки;

коммунальные и 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;

другие объекты в соответствии с требованиями градостроительного регламента правил землепользования и застройки.

На территории общественно-деловых зон могут проектироваться научно-производственные учреждения, включающие объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон размером более 50 м, железнодорожных путей, а также по площади не превышающие 5 га.

На территории общественно-деловых зон не допускается размещение производственных территорий, указанных в п. 2.2.6 настоящих нормативов

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны

2.3.10. Планировка и застройка общественно-деловых зон зданиями различного функционального назначения производится с учетом требований настоящего раздела, а также раздела "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 раздела "**Охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)**" настоящих нормативов.

2.3.11. Расчет количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания, размеры земельных участков в общественно-деловой зоне, их размещение следует определять по социальным нормативам исходя из функционального назначения объекта в соответствии с приложениями N 8 и 9 к настоящим нормативам.

Для объектов, не указанных в приложениях N 8 и 9, расчетные данные следует устанавливать в задании на проектирование.

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

2.3.12. Размещение объектов на территории общественно-деловой зоны определяется видами объектов и регламентируется параметрами, приведенными в приложении N 8 к настоящим нормативам.

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки и процентом застроенности территории.

Плотность 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 таблице 22.

Таблица 22

Типы комплексов	Плотность застройки (тыс. м2 общ. пл./га), не менее			
	крупные городские округа и городские поселения		средние и малые городские округа и городские поселения	
	на свободных территориях	при реконструкции	на свободных территориях	при реконструкции
Общесельский центр	15	10	10	10
Деловые комплексы	15	10	10	10
Гостиничные комплексы	15	10	10	10
Торговые комплексы	10	5	5	5
Культурные досуговые комплексы	5	5	5	5

Плотность застройки микрорайонов (кварталов) территории многофункциональной зоны принимается в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки, как правило, не менее максимальной для данного населенного пункта.

Процент застроенности территории объектами, расположенными в многофункциональной общественно-деловой зоне, рекомендуется принимать не менее 50%.

2.3.13. Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении N 8 к настоящим нормативам, или по заданию на проектирование.

2.3.14. 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.

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

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

2.3.16. 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 стилового 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.

2.3.17. Размещение объектов и сетей инженерной инфраструктуры общественно-деловой зоны следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.3.18. 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 таблицей 70 настоящих нормативов.

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.

2.3.19. 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.

2.3.20. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

Приобъектные автостоянки должны быть размещены за пределами пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны.

2.3.21. Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями раздела "Рекреационные зоны".

Скверы или озелененные участки размером до 0,1 га, оборудованные уличной мебелью, проектируются 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.

2.3.22. Экологическая безопасность (по уровню шума, загрязненности атмосферного воздуха, почвы, радиоактивного загрязнения и др.) общественно-деловых зон обеспечивается в соответствии с требованиями раздела "Охрана окружающей среды" настоящих нормативов.

2.3.23. Условия безопасности в общественно-деловых зонах обеспечиваются в соответствии с разделом "Пожарная безопасность".

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в разделе "Охрана окружающей среды" настоящих нормативов.

Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры

2.3.24. 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 поселений, 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.

2.3.25. Расчет количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания, размеры их земельных участков следует принимать по социальным нормативам обеспеченности, приведенным в приложении N 8 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 N 9 к настоящим нормативам.

Количество, вместимость учреждений и предприятий обслуживания, их размещение и размеры земельных участков, не указанные в приложениях N 8 и 9, следует устанавливать по заданию на проектирование.

2.3.26. При определении количества, состава и вместимости учреждений и предприятий обслуживания в поселениях следует дополнительно учитывать население, приезжающее из других поселений, расположенных в зоне, ограниченной затратами времени на передвижения в поселения - центры не более 2 ч, в малые и средние поселения - не более 1 ч; в исторических поселениях необходимо учитывать также туристов; в сельских поселениях - сезонное население.

2.3.27. Расчет учреждений обслуживания для сезонного населения садоводческих некоммерческих объединений, дачных хозяйств и жилого фонда с временным проживанием в сельских поселениях на 1000 жителей допускается принимать по следующим нормативам:

учреждения торговли - 80 кв. м торговой площади;

учреждения бытового обслуживания - 1,6 рабочего места;

пожарное депо - 0,2 пожарных автомобиля.

2.3.28. 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 реже одного раза в месяц (специализированные медицинские центры и больницы, универмаги, театры, концертные и выставочные залы и др.).

Перечень объектов по видам обслуживания приведен в приложении N 7 к настоящим нормативам.

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

Таблица 23

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность
1	2	3
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	72 (42) <*>
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	136
Продовольственные магазины	м2 торговой площади на 1000 жителей	70
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м2 торговой площади на 1000 жителей	30
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1
Отделение банка	объект на жилую группу	1
Отделение связи	объект на жилую группу	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2
Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1
Учреждения культуры	м2 общей площади на 1000 жителей	50
Закрытые спортивные сооружения	м2 общей площади на 1000 жителей	30
Пункт охраны порядка	м2 общей площади на жилую группу	10

* В скобках приведены показатели при уровне обеспеченности 50% в соответствии со Схемой территориального планирования **Хунзахского района**, разработанной ФГУП "Гипрогор".

2.3.30. 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.

2.3.31. Условия безопасности при размещении учреждений и предприятий обслуживания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям обеспечиваются в соответствии с требованиями разделов "Охрана окружающей среды" и "Пожарная безопасность" настоящих нормативов.

2.3.32. Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и коэффициента естественной освещенности, соблюдения противопожарных и санитарных разрывов, но не менее приведенных в таблице 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 зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях	в сельских поселениях		
Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания)	25	10	по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям	
Приемные пункты вторичного сырья и стеклотары	-	-	20	50
Пожарные депо	10	10	50	50
Кладбища традиционного захоронения площадью, га: до 10			100	500
от 10 до 20	6	6	300	500
от 20 до 40	6	6	500	500

Закрытые кладбища и мемориальные комплексы	6	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. Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

2.3.33. Учреждения открытой сети, размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов, рассчитываются согласно приложению N 9 к настоящим нормативам на население прилегающих районов с коэффициентом учета работающих по таблице 25. В состав сети на таких территориях включаются объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы и объекты автосервиса.

Таблица 25

Соотношение: работающие (тыс. чел.)	Коэффициент	Расчетные показатели (на 1000 жителей)			
		Торговля, м2 торговой площади		Общественное питание, мест	Бытовое обслуживание, рабочих мест
		продовольственные	непродовольственные		
жители (тыс. чел.)					
0,5	1	70	30	8	2
1	2	140	60	16	4
1,5	3	210	90	24	6

2.3.34. 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 N 9 к настоящим нормативам и таблицей 26.

Таблица 26

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения:	
поселениях при малоэтажной застройке	500
Общеобразовательные школы	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500
Поликлиники и аптеки в районах малоэтажной застройки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения:	
поселениях при застройке:	
многоэтажной	500
малоэтажной	800
в сельских поселениях	2000
Отделения связи и филиалы банков	500

Примечания:

1. Радиусы обслуживания общеобразовательных школ в сельских поселениях принимаются по муниципальным нормативам, а при их отсутствии - по заданию на проектирование.

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

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

2.3.36. 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 обосновании допускается предусматривать столовые, работающие на сырье.

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

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

2.3.37. При разработке генеральных планов поселений Республики Дагестан размещение дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений начального профессионального образования, средних и высших учебных заведений, лечебно-профилактических учреждений, розничных рынков следует проектировать в соответствии с требованиями нормативных документов и настоящего раздела.

2.3.38. При размещении учреждений, указанных в п. 2.3.37, минимальная обеспеченность учреждениями и площадь их земельных участков принимается по приложениям N 8 и 9 к настоящим нормативам.

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

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

2.3.40. Въезды и входы на территорию учреждений, проезды, дорожки к хозяйственным постройкам, к контейнерной площадке для сбора мусора проектируются в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.3.41. Через территории учреждений, указанных в п. 2.3.37, не должны проходить магистральные инженерные коммуникации сельского назначения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения).

2.3.42. Инженерное обеспечение учреждений проектируется в соответствии с требованиями раздела "Зоны инженерной инфраструктуры" настоящих нормативов.

2.3.43. 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.

2.3.44. На земельном участке проектируют следующие функциональные зоны:

зона застройки;

зона игровой территории;

хозяйственная зона.

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.

2.3.45. 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 поселениях, а также при проектировании ДОУ допускается пристройка здания ДОУ к жилым домам при наличии отдельной огороженной территории с самостоятельным входом и выездом (въездом). Здание ДОУ должно быть отгорожено 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 сельских поселениях рекомендуется не более 140 мест.

Наибольшее число мест в зданиях ДОУ и предельное размещение помещений, предназначенных для

пребывания детей, по этажам следует принимать с учетом степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания по таблице 6.3 СНиП 31-06-2009.

2.3.46. Этажность зданий ДООУ не должна превышать 2 этажей.

В крупных поселениях в условиях плотной застройки по согласованию с органами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Дагестан (далее Управление Роспотребнадзора по Республике Дагестан) допускается проектирование зданий высотой в 3 этажа.

В небольших населенных пунктах, расположенных в районах сейсмичностью 8-9 баллов, здания ДООУ следует проектировать отдельно стоящими одноэтажными.

2.3.47. При недостаточной или неинсолируемой территории ДООУ часть или всю игровую территорию, по согласованию с органами Управления Роспотребнадзора по Республике Дагестан, допускается размещать на расстоянии не более 50 м от здания или участка.

2.3.48. 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 ДООУ и использовать как веранды.

В ДООУ вместимостью до 150 мест следует предусматривать одну физкультурную площадку размером не менее 250 м², при вместимости свыше 150 мест - две площадки размером 150 м² и 250 м². Вблизи физкультурной площадки допускается устраивать открытые **плавательные бассейны** переменной глубины от 0,4 м до 0,8 м и размером 4х8 м или 6х10 м.

2.3.49. 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.

На территории хозяйственной зоны могут размещаться:

овощехранилище 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.

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

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

3 - между групповыми, групповой и физкультурной площадками;

6 - между групповой и хозяйственной, общей физкультурной и хозяйственной площадками;

2 - между ограждением участка и групповыми или общей физкультурной площадками.

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 - 5 м от здания ДООУ.

2.3.51. Водоснабжение и канализация в ДООУ должны быть централизованными. При отсутствии централизованных сетей проектируются местные системы водоснабжения и канализации.

Теплоснабжение зданий ДООУ следует предусматривать от тепловых сетей ТЭЦ, районных и местных котельных с резервным вводом. Допускается применение автономного или газового отопления.

2.3.52. 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.

2.3.53. 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).

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

Этажность зданий общеобразовательных учреждений в сейсмически опасных районах не должна **превышать 3 этажей.**

В сейсмически безопасных районах в условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа.

Надстройку зданий школ мансардным этажом при реконструкции следует предусматривать в пределах рекомендованной этажности. При этом на мансардном этаже не допускается размещать спальные помещения.

Вместимость вновь строящихся городских общеобразовательных школ не должна превышать 1400 человек, сельских малокомплектных учреждений для I ступени обучения - 80 человек, I и II ступеней - 250 человек, I, II и III ступеней - 500 человек.

(в ред. [Постановления Правительства Республики Дагестан от 08.12.2017 N 278](#))

Для зданий школ вместимость и этажность здания следует принимать с учетом степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания или пожарного отсека по таблице 6.8 СНиП 31-06-2009.

2.3.55. 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.

2.3.56. 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.

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

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

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

При отсутствии централизованной сети канализации в сельских поселениях и малых городских поселениях следует проектировать местные системы канализации с локальными очистными сооружениями.

2.3.59. Учреждения начального профессионального образования - профессионально-технические училища (учреждения НПО) 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 зоны отдыха, спортивные площадки и спортивные сооружения для подростков, на территориях санитарно-защитных зон не допускается.

2.3.60. Учебные здания следует проектировать высотой не более:

3 этажей - в сейсмически опасных районах;

4 этажей - в сейсмически безопасных районах.

Учебные здания следует размещать с отступом от красной линии не менее:

10 м - в сельских поселениях.

Для зданий учреждений НПО вместимость и этажность здания следует принимать с учетом степени

огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания или пожарного отсека по таблице 6.8 СНиП 31-06-2009.

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

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. При размещении в поселении нескольких учреждений начального профессионального образования их следует объединять с учетом профиля, создавая учебные центры с единым вспомогательным хозяйством, общими учебными помещениями, спортивными сооружениями, учреждениями обслуживания и общежитиями.

При кооперировании учебных заведений и создании учебных центров размеры земельных участков рекомендуется уменьшать в зависимости от вместимости учебных центров, учащихся:

от 1500 до 2000 - на 10%;

свыше 2000 до 3000 - на 20%;

свыше 3000 - на 30%.

Размеры жилой зоны, учебных и вспомогательных хозяйств, полигонов, авто- и трактородромов в указанные размеры не входят.

2.3.63. 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.

2.3.64. Водоснабжение и канализация учреждений начального профессионального образования должны быть централизованными, теплоснабжение - от ТЭЦ, районных или местных котельных.

При отсутствии централизованной сети канализации в сельских поселениях и малых городских поселениях следует проектировать местные системы канализации с локальными очистными сооружениями.

2.3.65. Земельные участки, отводимые для средних и высших учебных заведений, должны обеспечивать размещение полного комплекса учебно-научных, жилых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений с учетом функциональной взаимосвязи с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами населенного пункта.

При расположении зданий средних специальных и высших учебных заведений вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Расстояние от учебных зданий до красной линии должно быть не менее 15 м.

Административно-общественный центр с общеинститутскими службами должен иметь пешеходное сообщение со всеми учебными корпусами, а также с остановками общественного транспорта.

В высших учебных заведениях с расчетным количеством студентов до 10 тысяч человек протяженность территории учебной зоны не должна превышать 600 м, что обеспечивает 10-минутную пешеходную доступность до любого корпуса (в течение перерыва между лекциями).

В крупных вузах протяженность территории учебной зоны может составлять более 2 км, поэтому пешеходная доступность (800 м) может быть ограничена одним-двумя факультетами.

2.3.66. Для заочных высших учебных заведений размеры участка учебной зоны определяются из расчета 2,5-3 га на 1000 расчетного количества студентов, хозяйственной зоны - 0,5 га на 1000 расчетного количества студентов. Спортивная зона в заочных вузах не предусматривается.

2.3.67. Для зданий учреждений среднего профессионального образования вместимость и этажность здания следует принимать с учетом степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания или пожарного отсека по таблице 6.8 СНиП 31-06-2009.

Для зданий учреждений высшего профессионального образования и дополнительного профессионального образования (повышения квалификации специалистов) степень огнестойкости, вместимость и расположение аудиторий по этажам следует принимать с учетом степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания или пожарного отсека по таблице 6.10 СНиП 31-06-2009.

2.3.70. Хозяйственная зона должна размещаться в удобной связи со служебным входом в столовую и общежитие, а также с экспериментально-производственными корпусами. В состав хозяйственной зоны включаются хозяйственный двор, стоянка автомобильного транспорта с разгрузочными площадками, а также складские помещения.

2.3.71. Площадь озеленения территории должна составлять не менее 30-50% общей площади.

2.3.72. Учреждения здравоохранения (стационары всех типов, поликлиники, амбулатории, диспансеры, аптеки) размещаются на территории жилой застройки или пригородной зоны в соответствии с гигиеническими требованиями (СанПиН 2.1.3.1375-03).

При проектировании объектов здравоохранения следует учитывать:

сочетание приближенной к месту жительства и работы первичной медицинской помощи с медицинскими объектами в республиканском и районных центрах;

дополнение стационарных учреждений мобильными средствами обслуживания.

При проектировании необходимо предусматривать удаление лечебно-профилактических учреждений от железных дорог, скоростных автомагистралей и других источников шума и загрязнения.

2.3.73. 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.

2.3.75. 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.

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

2.3.77. 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.

2.3.78. 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.

2.3.79. Территория инфекционной больницы (корпуса) должна иметь ограждение по периметру участка с полосой зеленых насаждений. "Чистая зона" территории инфекционной больницы (корпуса) должна быть отделена от "грязной" зоны полосой зеленых насаждений.

2.3.80. 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.

2.3.82. Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена. Высота ограждения территории стационаров должна составлять не менее 1,6 м, Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.

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

2.3.83. 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.

2.3.84. Проектирование новых и реконструкция существующих розничных рынков должны

осуществляться с соблюдением санитарных и гигиенических требований, а также требований настоящего раздела.

2.3.85. Розничные рынки следует проектировать на самостоятельном земельном участке по согласованию с органами Управления Роспотребнадзора по Республике Дагестан.

Не допускается размещение земельного участка для проектирования рынков на дворовой территории жилых зданий, на заболоченных местах с высоким уровнем стояния грунтовых вод, вблизи свалок, свиноводческих, животноводческих комплексов, предприятий по переработке кожи, кости и других мест возможного загрязнения.

Рынки рекомендуется размещать в районах с преобладающей жилой застройкой, в составе торговых центров, вблизи транспортных магистралей, остановок транспорта, автобусных вокзалов (станций).

2.3.86. Размеры земельных участков рынков следует определять проектным решением исходя из градостроительной ситуации в соответствии с архитектурными требованиями, строительными нормами и правилами и расчетными показателями обеспеченности.

Размеры земельных участков следует принимать от 7 до 14 м² на 1 м² торговой площади розничного рынка (комплекса) в зависимости от вместимости:

14 м² - при торговой площади до 600 м²;

7 м² - при торговой площади свыше 3000 м².

2.3.87. С учетом обеспечения возможности рационального использования территории предельную торговую площадь рынка следует проектировать из расчета 24-40 м² торговой площади на 1000 жителей.

Площадь одного торгового места принимается в соответствии с требованиями приложения N 9 к настоящим нормативам и составляет 6 м² торговой площади.

Для граждан допускается организация сезонной торговли с лотков при обеспечении площади торгового места не менее 1,5 м².

Торговые места могут проектироваться в крытом розничном рынке (здании, сооружении), а также на открытой площадке территории розничного рынка.

2.3.88. Рекомендуется обеспечивать минимальную плотность застройки территории розничных рынков не менее 50%.

2.3.89. Для организации деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) с 1 января 2010 года на рынках, за исключением сельскохозяйственных рынков и сельскохозяйственных кооперативных рынков (а с 1 января 2012 года - и на сельскохозяйственных рынках, сельскохозяйственных кооперативных рынках), должны использоваться исключительно капитальные здания, строения, сооружения, содержащие комплекс помещений розничного рынка. Использование

для указанных целей временных зданий, строений, сооружений запрещается. До указанного срока наряду с капитальными зданиями, строениями, сооружениями на рынках могут использоваться временные сооружения.

Проектируемые на рынке здания, строения, сооружения и находящиеся в них помещения должны соответствовать архитектурным, технологическим, градостроительным, строительным, санитарным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности и иным требованиям законодательства Российской Федерации.

2.3.90. Запрещается продажа товаров (выполнение работ, оказание услуг) с автотранспортных средств на рынке, за исключением деятельности по продаже на сельскохозяйственном рынке и сельскохозяйственном кооперативном рынке сельскохозяйственной продукции, не прошедшей промышленной переработки.

При этом следует предусматривать организацию торговых мест с автотранспортных средств в схеме размещения торговых мест исходя из расчета не менее 25 м² на 1 торговое место. При планировке рынка следует предусматривать организацию зоны для торговли с автотранспортных средств, при этом она не должна совмещаться со стоянкой для индивидуального транспорта обслуживающего персонала и посетителей рынка.

2.3.91. На земельном участке проектируются следующие функциональные зоны:

торговая зона (с подзонами продовольственных и непродовольственных торговых помещений);

административно-складская зона;

хозяйственная зона;

зона стоянки автотранспорта;

зона приема и распределения связанных с рынком пешеходных потоков;

зона озеленения и отдыха покупателей.

Количество и площадь расположенных в вышеперечисленных функциональных зонах рынка зданий, строений, сооружений, в том числе складских, подсобных и иных, устанавливаются в соответствии с проектом планировки и застройки рынков, при реконструкции рынка - градостроительным планом земельного участка в соответствии с требованиями строительных норм и правил и настоящих нормативов.

2.3.92. В состав торговой зоны входят подзоны продовольственных и непродовольственных торговых зданий, сооружений, в которых проектируются помещения для оказания дополнительных услуг, в том числе помещения предприятий общественного питания, и открытые торговые площадки.

В торговой зоне проектируется подзона для организации торговых мест сезонной торговли.

Соотношение площади для круглогодичной и сезонной торговли устанавливается заданием на проектирование.

2.3.93. В состав административно-складской зоны рынка входят служебные, в том числе лаборатория ветеринарно-санитарной экспертизы, бытовые, складские и подсобные здания, строения и сооружения.

Складские помещения для продовольственных и непродовольственных товаров проектируются отдельными.

2.3.94. В хозяйственной зоне следует проектировать следующие помещения (навесы):

помещения для хранения тары (под навесом или в неотапливаемом помещении);

помещения для хранения упаковочных материалов, инвентаря, спецодежды;

помещения для хранения уборочного инвентаря, моющих и дезинфицирующих средств;

иные помещения, предусмотренные заданием на проектирование;

площадки для сбора мусора и пищевых отходов.

Площадки для сбора мусора и пищевых отходов должны иметь твердое покрытие и находиться на расстоянии не менее 25 м от границ торговой зоны.

2.3.95. Площади складских, подсобных и иных помещений устанавливаются в соответствии с требованиями СНиП 2.09.04-87*. При этом максимальная площадь складских, подсобных и иных помещений не должна превышать 50% от общей площади рынка.

2.3.96. Рынки должны быть обеспечены стоянками для временного хранения (парковки) автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

Расчет обеспеченности местами временного хранения автомобилей, размещение зон стоянки автотранспорта (автостоянок) на территории розничных рынков, а также расстояния от автостоянок, въезды и выезды из них следует проектировать в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" настоящих нормативов, а также настоящего раздела.

2.3.97. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей проектируется из расчета 1 машино-место на 1 торговое место.

На рынках, расположенных в общественно-деловых зонах, при размерах торговой площади до 1000 м² расчетное количество машино-мест проектируется в соответствии с таблицей 94 настоящих нормативов и составляет 25 машино-мест на 50 торговых мест.

При проектировании рынка в отдельно стоящем здании площадку для парковки транспорта обслуживающего персонала и посетителей необходимо предусматривать со стороны проезжей части автодорог. Площадка не должна размещаться на придомовой территории жилых зданий.

При расчете площадь стоянок для временного хранения автомобилей в общую площадь рынка не включается.

2.3.98. Минимальные расстояния от автостоянок для парковки легковых автомобилей следует принимать по таблице 93 настоящих нормативов.

2.3.99. На территории рынка здания, строения, сооружения и находящиеся в них помещения должны располагаться с учетом зонирования, которое обеспечивает отсутствие встречных потоков движения персонала, посетителей, погрузочно-разгрузочного, транспортного оборудования, автомобильного транспорта.

2.3.100. При проектировании розничных рынков необходимо обеспечивать:

безопасность пешеходного передвижения в пределах пешеходной зоны;

возможность передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения на всем пространстве пешеходной зоны;

пешеходную доступность от остановок общественного пассажирского транспорта не более 250 м;

подъезд грузового автомобильного транспорта к торговым объектам с боковых и параллельных улиц без пересечения основного пешеходного пути;

Внесены изменения в республиканские нормативы градостроительного проектирования

Рубрика: *Новость*

2020-07-8 15:48

Внесены изменения в Постановление Правительства Республики Дагестана от 22 января 2010 года №14 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования». Теперь оно предусматривает уменьшение расчетных показателей размера земельного участка относительно количества мест для дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений.

Разработать соответствующий проект постановления было поручено Комитету по архитектуре и градостроительству РД и Минстрою РД Главой Республики Дагестан по итогам всероссийского селекторного совещания у заместителя Председателя Российской Федерации Марата Хуснуллина по вопросу реализации национального проекта «Жилье и городская среда» от 28 февраля 2020 года.

Согласно внесенным изменениям, размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25 проц. - в условиях реконструкции, на 15 проц. - при размещении на рельефе с уклоном более 20 проц., на 10 проц. - в поселениях новостройках в следующих случаях:

При вместимости дошкольных образовательных учреждений (из соотношения 1 место на кв.м.): до 100 мест - 40, свыше 100 мест - 35; в комплексе яслей и садов свыше 500 мест - 30. А также при вместимости общеобразовательной школы (из расчета 1 место на кв.м.): от 40 до 400 - 50 кв.м., от 400 до 500 - 60 кв.м., от 500 до 600 - 50 кв.м., от 600 до 800 - 40 кв.м., от 800 до 1100 - 33 кв.м., от 1100 до 1500 - 21 кв.м., от 1500 до 2000 - 17 кв.м., свыше 2000 - 16 кв.м. Расчет проводится при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.

Данное решение позволит оптимально разметить в сельских поселениях республики дошкольные и общеобразовательные учреждения, что особенно актуально для горной местности, где в силу ландшафта сложно использовать большие площади под застройку.