

Строительные нормы и правила СНиП 30-02-97
"Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения"
(утв. постановлением Госстроя РФ от 10 сентября 1997 г. N 18-51)

Взамен ВСН 43-85**

Дата введения 1 января 1998 г.

Настоящие СНиП применяются с учетом изменений N 1, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 12 марта 2001 г. N 17, опубликованных в Информационном бюллетене "Нормирование в строительстве и ЖКХ", N 2, 2001 г.

- [1. Область применения](#)
- [2. Нормативные ссылки](#)
- [3. Термины и определения](#)
- [4. Общие положения](#)
- [5. Планировка и застройка территории садоводческого объединения](#)
- [6. Планировка и застройка садовых участков](#)
- [7. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений](#)
- [8. Инженерное обустройство](#)

[Приложение А. \(обязательное\) Термины и определения](#)

1 Область применения

1.1 Настоящие нормы и правила распространяются на проектирование застройки территорий садоводческих объединений граждан (далее - садоводческое объединение), зданий и сооружений.

2 Нормативные ссылки

2.1 Настоящие нормы и правила составлены с учетом требований следующих нормативных документов:

- СП 11-106-97. Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан
- СНиП 2.04.01-85*. Внутренний водопровод и канализация зданий
- СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
- СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения
- СНиП 2.04.05-91*. Отопление, вентиляция и кондиционирование
- СНиП 2.04.08-87*. Газоснабжение
- СНиП 2.05.13-90. Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов
- СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
- СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания
- СНиП II-3-79*. Строительная теплотехника
- СНиП 3.05.04-85*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации
- ВСН 59-88. Электрооборудование жилых и общественных зданий. Нормы проектирования
- НПБ 106-95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования
- ПУЭ. Правила устройства электроустановок
- СанПиН 2.1.4.027-95. Санитарные правила и нормы "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения"
- РД 34.21.122-87. Руководящий документ. Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений
- Положение о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. N 2640-82.

3 Термины и определения

3.1 В настоящих нормах и правилах применены термины в соответствии с [приложением А](#).

4 Общие положения

4.1 Организация территории [садоводческого объединения](#) осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории садоводческого объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией местного самоуправления.

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих объединений и содержащая основные положения по развитию:

внешних связей с системой поселений;

транспортных коммуникаций;

социальной и инженерной инфраструктуры.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по планировке и застройке территорий садоводческих объединений, приведен в СП 11-106.

4.2 При установлении границ территории садоводческого объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды; по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

4.3 Размещение территорий садоводческих объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

4.4 Территорию садоводческого объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

4.5 Территория садоводческого объединения должна отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии, не менее указанного в СНиП 2.05.13.

4.6 Запрещается размещение территорий садоводческих объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территорий садоводческого объединения принимается в соответствии с Правилами устройства установок (ПУЭ).

4.7 Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

4.8 При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями или подлежащими охране природными объектами надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01 и СНиП 3.05.04.

4.9 Территории садоводческих объединений в зависимости от числа садовых участков, расположенных на них, подразделяются на:

малые - от 15 до 100;

средние - от 101 до 300;

крупные - 301 и более садовых участков.

5 Планировка и застройка территории садоводческого объединения

5.1 По границе территории садоводческого объединения, как правило, предусматривается ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории садоводческого объединения не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.

5.2 Территория садоводческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

5.3 На территорию садоводческого объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - дополнительно предусматривается один и более въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки - не менее 1 м.

5.4 Земельный участок, предоставленный садоводческому объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах [красных линий](#)), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Обязательный перечень объектов общего пользования приведен в [таблице 1](#), рекомендуемый - в СП 11-106.

5.5 При въезде на территорию общего пользования садоводческого объединения предусматривается сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого объединения.

5.6 Планировочное решение территории садоводческого объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

5.7 На территории садоводческого объединения ширина улиц и [проездов](#) в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м:

для [улиц](#) - не менее 9;

для проездов - не менее 7.

Минимальный радиус поворота - 6,5 м.

5.8 На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда, согласно требованиям СНиП 2.07.01 и НПБ 106, не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12x12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

5.9 Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, куб.м, при числе участков: до 300 - не менее 25, более 300 - не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Количество водоемов (резервуаров) и их расположение определяются требованиями СНиП 2.04.02.

Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу, при числе участков от 301 до 1000 - прицепную мотопомпу, более 1000 - не менее двух прицепных мотопомп.

Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

5.10 Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

5.11 На территории садоводческих объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков.

Таблица 1 - Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования

Объекты	Удельные размеры земельных участков, м ² на 1 садовый участок, на территории садоводческих объединений с числом участков		
	15-100 (малые)	101 - 300 (средние)	301 и более (крупные)
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35

Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9-0,4	0,4 и менее
Примечание - Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее 10 м ² и нестораемые стены.			

6 Планировка и застройка садовых участков

6.1 Площадь индивидуального садового участка принимается не менее 0,06 га.

6.2 Индивидуальные садовые участки, как правило, должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и [проездов](#).

6.3 На садовом участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - и уборной.

6.4 На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля. Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам.

6.5 Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в [таблице 2](#).

Допускается группировать и блокировать строения и сооружения на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними строениями и сооружениями групп принимаются по таблице 2.

6.6 Садовый дом должен отстоять от красной линии [улиц](#) не менее чем на 5м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между садовыми домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть

Таблица 2 - Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений на садовых участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
	А	Б	В
А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих	10	10	15

рючих и горючих материалов			
----------------------------	--	--	--

учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

6.7 Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома - 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
- от других построек - 1;
- от стволов высокорослых деревьев-4, среднерослых - 2,
- от кустарника - 1.

6.8 Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома и погреба до уборной - 12;
- до душа, бани и сауны - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8;
- до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны - 12;
- от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 7.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6.9 Допускается примыкание хозяйственных построек к садовому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в садовый дом.

Возможно объединение хозяйственной постройки и садового дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

6.10 Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

7 Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

7.1 Садовые дома проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой: одноэтажные, двухэтажные, мансардные, с произвольным перепадом уровней этажей.

7.2 Под садовым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Под помещениями для скота и птицы устройство погреба не допускается.

7.3 Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе, расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба - не менее 1,6м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3.

7.4 Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на [мансарду](#)), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых домов. Размеры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СНиП 2.08.01.

7.5 Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

8 Инженерное обустройство

8.1 Территория садоводческого объединения должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СНиП 2.04.02.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно - от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, [каптажей](#) родников с соблюдением действующего Положения о порядке проектирования и эксплуатации санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения (N 2640-82).

Устройство ввода водопровода в садовые дома, согласно СНиП 2.04.01, допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

Свободный напор воды в сети водопровода на территории садоводческого объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

8.2 На территории общего пользования садоводческого объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется санитарно-защитная зона:

для артезианских скважин - радиусом от 30 до 50 м (устанавливается гидрогеологами);

для родников и колодцев - в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.027.

8.3 Для полива садово-огородных культур, как правило, следует использовать открытые водоемы и специально оборудованные котлованы-накопители воды или предусматривать водопроводную сеть сезонного действия.

8.4 При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах на территории общего пользования и на каждом садовом участке следует предусматривать установку счетчиков.

8.5 Территории садоводческих объединений должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям, либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными машинами.

Водонапорные башни, расположенные на территории садоводческих объединений, должны быть оборудованы устройствами (соединительными головками и т.п.) для забора воды пожарными машинами.

По согласованию с органами Государственной противопожарной службы допускается для пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территорий садоводческих объединений.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

8.6 Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистных сооружений, размещение и устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном порядке. Возможно также подключение к централизованным системам канализации при соблюдении требований СНиП 2.04.03.

8.7 При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворная уборная. Применение выгребных устройств должно быть согласовано в каждом отдельном случае на стадии разработки проекта с местными органами по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Не допускается устройство люфт-клозетов в IV климатическом районе и III Б подрайоне.

8.8 Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специальной канаве.

8.9 В отапливаемых садовых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др., при устройстве печей и каминов следует выполнять требования СНиП 2.04.05), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

8.10 Газоснабжение садовых домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями "Правил безопасности в газовом хозяйстве" и СНиП 2.04.08.

8.11 Баллоны со сжиженным газом следует хранить на промежуточном складе газовых баллонов, расположенном на территории общего пользования. Хранение баллонов на садовых участках не допускается.

8.12 Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание. На кухне, согласно требованиям НПБ 106 допускается устанавливать баллон с горючим газом вместимостью не более 12 л.

8.13 Сети электроснабжения на территории садоводческого объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над садовыми участками, кроме индивидуальной подводки.

8.14 Электрооборудование и молниезащиту садовых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (ПУЭ), РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106.

8.15 В садовом доме следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

8.16 На улицах и проездах территории садоводческого объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

8.17 Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.

Приложение А (обязательное)

Термины и определения

Биотуалет - устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками.

Веранда - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к дому или встроенное в него.

Каптаж - сооружение (каменная наброска, колодец, траншея) для перехвата и сбора подземных вод в местах их вывода на поверхность.

Красные линии - границы улиц, проездов.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Люфт-клозет - внутридомовая теплая уборная с подземным выгребом, в который фекалии поступают через сточную (фановую) трубу. Вентиляция осуществляется через специальный люфт-канал, примыкающий к обогревательным устройствам, а выгребной люк располагается снаружи.

Мансардный этаж садового дома (мансарда) - этаж для размещения помещений внутри свободного чердачного пространства.

Надворная уборная - легкая постройка, размещаемая над выгребной ямой.

Проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая однополосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Пудр-клозет - туалет, в котором фекальные отходы подвергаются обработке порошкообразным составом, как правило, торфом и содержатся в сухом виде в изолированной емкости (осмоленный ящик с крышкой) до образования компоста.

Садоводческое объединение граждан - юридическая форма добровольной организации граждан для ведения садоводства и огородничества в индивидуальном (семейном) порядке, создаваемая и управляемая в соответствии с действующими федеральными и региональными законодательствами и актами местного самоуправления.

Терраса - огражденная открытая площадка, пристроенная к дому, размещаемая на земле или над нижерасположенным этажом и, как правило, имеющая крышу.

Улица - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая двухполосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Эркер - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.