

Система нормативных документов в строительстве

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН,  
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

**СНиП 30-02-97**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО ЖИЛИЩНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ  
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. РАЗРАБОТАНЫ ЦНИИЭПграждансельстроем (арх. Магидин В.И, канд. архит. Агаянц Л.М., арх. Лопаткин Ю.В.), Главмособлрхитектуры (арх. Новоселов Ю.А.), ЦНИИЭП жилища (д-р архит. Лицкевич В.К.).

ВНЕСЕНЫ ЦНИИЭПграждансельстроем.

2. ПОДГОТОВЛЕННЫ К УТВЕРЖДЕНИЮ И ПРЕДСТАВЛЕННЫ Управлением градостроительства, инфраструктуры и территориального развития Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике (инж. Смуров Ю.М.).

3. ПРИНЯТЫ И ВВЕДЕННЫ В ДЕЙСТВИЕ постановлением Госстроя России от 10 сентября 1997 г. № 18-51.

4. ВЗАМЕН ВСН 43-85\*\*.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

**ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА  
ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И  
СООРУЖЕНИЯ.**

**PLANING AND OCCUPATION  
OF TERRITORIES OF GARDENING UNIONS OF CITIZENS, BUILDINGS AND ERECTIONS.**

---

Дата введения 1998.01.01

**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:

СНиП 2.04.05-91\* — Отопление, вентиляция и кондиционирование;  
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 2.04.08-87\* — Газоснабжение;  
СНиП 3.05.04-85\* — Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации;  
СНиП 2.04.01-85\* — Внутренний водопровод и канализация зданий;  
СНиП 2.04.03-85 — Канализация. Наружные сети и сооружения;  
СНиП 2.04.02-84\* — Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;  
СНиП П-3-79\* — Строительная теплотехника;  
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 — № 2640-82.

### **3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**3.1.** В настоящих нормах и правилах применены термины в соответствии с обязательным приложением.

### **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 11-106-97.

**4.2.** При установлении границ территории садоводческого объединения должны соблюдаться требования охраны окружающей среды, защиты 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 не менее указанных в СНиП 2.05.13-90 расстояний.

**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 на территории садоводческих объединений до лесных массивов 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 2.07.01-89\* и СНиП 3.05.04-85\*.

**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 табл. 1, рекомендуемый — в СП 11-106-97.

**5.5.** При въезде, на территории 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 для улиц — не менее 9 м, для проездов — не менее 7 м. 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 туикового проезда, согласно требованиям СНиП 2.07.01-89\* и НПБ 106-95, не должна превышать 150 м.

Туиковые 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 емкостью при числе участков до 300 — не менее 25 м<sup>3</sup>, более 300 — не менее 60 м<sup>3</sup> 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 определяется требованиями СНиП 2.04.02-84\*.

Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 — прицепную мотопомпу; при числе участков 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.  
Удельные размеры земельных участков**

Наименование объекта	Удельные размеры земельных участков, м <sup>2</sup> 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 10м<sup>2</sup> и несгораемые 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 утепленного грунта, 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 табл. 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 табл. 2.

**Таблица 2**

## Минимальные противопожарные расстояния между строениями и группами строений на садовых участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояния, м, при материале несущих и ограждающих конструкций строения		
		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 и горючих материалов.	10	10	15

**6.6.** Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между садовыми домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в табл.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: от садового дома — 3 м, от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м, от других построек — 1 м, от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м, кустарника — 1 м.

**6.8.** Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть: от садового дома и погреба до уборной — 12 м, до душа, бани и сауны — 8 м:

от колодца до уборной и компостного устройства — 8 м, до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны — 12 м,

от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 7 м.

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.

Возможна организация внутренней связи 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 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01-89\* и СНиП 11-3-79\*.

**7.4.** Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи садовых домов. Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в

подвальные и цокольные этажи принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СНиП 2.08.01-89\*.

**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 -84\*.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно — от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников, с соблюдением действующего порядка их проектирования и эксплуатации (№2640-82).

Устройство ввода водопровода в садовые дома, согласно СНиП 2.04.01-85\*, 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 50м (устанавливается гидрогеологами), для родников и колодцев - в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.027-95.

**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 целей пожаротушения использовать естественные источники, расположенные на расстоянии не более 200 м от территории садоводческих объединений.

Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

**8.6.** Сбор, удаление и обезвреживание нечистот может быть неканализованным, 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 2.04.03-85.

**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 специально организованной 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 2.04.05-91\*), 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 2.04.08-87\*.

**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 емкостью 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 106-95 допускается устанавливать баллон с горючим газом емкостью 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 34.21.122-87, ВСН 59-88 и НПБ 106-95.

**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 радио связью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, милицейской и аварийных служб.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ** **(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-кюзет** — 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 - кюзет** — 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 федеральным и региональным 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 двуполосную проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

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