МосгипроНИИсельстрой
ГлавАПУ
Мособлисполкома

Руководство

по проектированию сельских поселков (на примере Московской области)

Москва 1983

gost.e-ecolog.ru

Московский Государственный научно-исследовательский и проектный институт по сельскому строительству
(МосгипроНИИсельстрой)
Главного Архитектурно-планировочного управления Мособлисполкома

Руководство

по проектированию сельских поселков (на примере Московской области)

Москва Стройиздат 1983

УДК 711.437. (470.311)

Рекомендовано к изданию секцией научно-исследовательских работ НТС МосгипроНИИсельстроя ГлавАПУ Мособлисполкома.

Руководство по проектированию сельских поселков (на примере Московской области) / МосгипроНИИсельстрой ГлавАПУ Мособлисполкома. — М.: Стройиздат, 1983. — 88 с.

Разработано к отдельным положениям главы СНиП П-60-75 "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов".

Изложенные в Руководстве материалы отражают градостроительные условия, специфичные для разработки проектов планировки и застройки сельских населенных пунктов урбанизированных районов страны.

Руководство выполнено применительно к стадии проекта планировки и застройки сельских населенных пунктов в части совершенствования их функциональных и архитектурно-планировочных решений с учетом требований Нечерноземной зоны РСФСР.

Разработано МосгипроНИИсельстроем (кандидаты архитектуры А.Э.Эсенов и М.И.Куренной при участии канд.экон. наук А.П.Огаркова, инженеров С.А. Курбатова, В.В.Кассандрова, архитекторов В.Г.Белова и А.К.Зайцева), использованы материалы канд.техн. наук В.А.Шмидта и арх. Ю.А.Деревягина, а также кандидатов архитектуры Л.М.Агаянца и Б.А.Бремера).

Под общей редакцией заслуженного архитектора РСФСР Л.В.Вавакина.

Р $\frac{4902030000-510}{047(01)-83}$ Инструкт.-нормат., 1 вып. — 32 — 83

© Стройиздат, 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Проектирование новых и реконструкция сложившихся населенных пунктов должны осуществляться на основе дифференцированного определения состава и расчетных показателей объектов торговли и культурно-бытового обслуживания, формирования производственной зоны, дорожно-транспортной сети и инженерного оборудования с учетом совершенствования структуры жилой застройки по этажности, создания условий для ведения личного подсобного хозяйства, а также особенностей озеленения, внешнего благоустройства и ландшафта на территории хозяйств.

1.2. Проекты планировки и застройки сельских поселков, мероприятия по их реконструкции следует разрабатывать в соответствии с категорией перспективных сельских населенных пунктов, установленных в проектах районной планировки административных районов.

1.3. Основной объем нового государственного, колхозного, кооперативного и индивидуального жилищного, культурно-бытового и производственного строительства необходимо сосредоточивать в перспективных сельских населенных пунктах - на центральных усадьбах, поселках при производственных предприятиях и учреждениях.

1.4. Установлены следующие категории сельских населенных пунктов и проводимые по ним мероприятия:

а) перспективный сельский населенный пункт - центр экономического и социального развития колхоза, совхоза или другого государственного предприятия и их отделений (бригад), а также производственного объединения в сельском хозяйстве - на базе концентрации сельскохозяйственного производства, сопутствующих и других отраслей, а также развития существующих и размещения новых предприятий, учреждений и организаций.

На этой основе в перспективных сельских населенных пунктах необходимо концентрировать все виды капитального строительства, предотвращая его распыле-

ние и обеспечивая эффективность капитальных вложений.

Исходя из конкретных условий, некоторые перспективные населенные пункты могут выполнять функцию межхозяйственного (кустового) центра общественного обслуживания;

б) сохраняемый на расчетный срок сельский населенный пункт – поселение, для которого экономическая база развития ко времени проектирования не выявлена, в нем имеются сохраняемые производственные объекты, ценный строительный фонд, отсутствует необходимость сселения его жителей. Для сохраняемых населенных пунктов необходимо предусматривать комплекс мер, обеспечивающих благоустройство жилых домов и общественных зданий, строительство объектов социально-культурного и бытового назначения, благоустройство и озеленение территорий, дорожное строительство. В период расчетного срока развитие производства может вызвать необходимость реконструкции и обновления, а также размещения новых производственных и вспомогательных объектов, ранее не намечавшихся. Эти, а также другие изменения дадут сохраняемому населенному пункту перспективу экономического развития, что должно быть учтено при корректировке проекта;

в) сселяемый на первую очередь населенный пункт – поселение, которое, исходя из потребностей и возможностей хозяйства, а также по другим причинам (затопление территории, прокладка крупных трубопроводов и других коммуникаций) должно быть сселено. На этой основе определяется конкретный срок сселения и меры, обеспечивающие его, увязку с планом жилищного строительства хозяйства, обязательствами ведомства, осуществляющего мероприятия, послужившие причиной сселения, а также материально-техническое обеспечение планируемого сселения. В ходе реализации проектных решений в части, относящейся к сселению, должна проводиться разъяснительная работа. Без этого, а также без учета реальных возможностей хозяйства сселение не может быть реализовано успешно.

1.5. Проектирование поселков совхозов и колхозов сельскохозяйственного и аграрно-промышленного типов, поселков агропромышленных предприятий и объединений с использованием технологии на промышленной основе, поселков научно-производственных и учебно-практических предприятий и учреждений следует осуществлять с учетом специфики сельскохозяйственного производства и условий проживания населения в сельской местности, а также с учетом капитальности существующих жилых и других зданий и изменения в дальнейшем их функционального назначения (использование как места или базы отдыха, коллективного садоводства предприятий, село-памятник, заповедное село и т.п.).

1.6. Проект поселка должен обеспечивать удобную связь и единство архитектурно-планировочного решения селитебной и производственной зон, предусматривать компактное расположение вновь проектируемых объектов и сооружений, а также планировочное упорядочение сложившегося функционального зонирования.

1.7. В проектах планировки и застройки первая очередь строительства поселка определяется исходя из объема госкапвложений совхозов, средств колхозов и населения на производственное и жилищно-гражданское строительство на текущее пятилетие.

1.8. Структура жилой застройки сельских поселков устанавливается в соответствии с принятой в данной области структурой жилищного строительства, а соотношение типов жилых домов уточняется в зависимости от градостроительных условий различных зон области. Типы жилых домов и квартир определяются по семейному составу населения хозяйства или района, имеющего базу индустриального домостроения и с учетом возможности ведения личного подсобного хозяйства.

1.9. В проектах планировки и застройки поселков следует обеспечить рациональное использование территории селитебных и производственных зон, включение в планировочную структуру компонентов ландшафта (водоемов, прудов, прибрежной зоны рек, опушек леса и т.п.), а также памятников архитектуры, мате-

риальной культуры, истории и садово-паркового искусства, создавать своеобразный архитектурный облик сельских поселков с учетом их просматриваемости с автотрасс, вдоль которых они часто формируются.

2. РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛКОВ

Перспективные сельские населенные пункты

2.1. Определение перспективных сельских поселков производится на основе технико-экономического обоснования по системе показателей, учитывающих рациональное размещение мест приложения труда, транспортные, организационно-хозяйственные, социально-экономические и другие факторы.

При выборе перспективных сельских поселков в системе населенных мест области следует учитывать группировку сельских пунктов по их количеству и численности населения, а также структуру экономических факторов по планировочным зонам области.

2.2. Перспективные поселки должны развиваться на базе существующих сельских населенных пунктов с учетом использования их селитебных территорий и формирования местных групповых систем населенных мест (местная групповая система населенных мест предполагает развитие тесных взаимных экономических, производственных, культурно-бытовых связей между населенными пунктами, расположенными в пределах хозяйства). На развитие перспективных поселков оказывает значительное влияние концентрация и агропромышленная интеграция сельскохозяйственного производства, создание межхозяйственных объединений.

Эти объективные экономические процессы неизбежно приводят к укрупнению землепользований совхозов, колхозов и их центральных поселков, что позволяет, с одной стороны, более полно учесть условия организации труда, доступность к местам работы и правильно определить действительно необходимую расчетную численность населения, а с другой - создать на селе условия культурно-бытового обслуживания, приближенные к городскому уровню.

2.3. Местоположение перспективных сельских поселков следует выбирать с учетом устойчивых землепользований предельных размеров, ориентированных на высокий уровень сельскохозяйственного производства и транспортную доступность до наиболее удаленных мест приложения труда. Организацию землепользования целесообразно начинать от райцентров и других крупных, населенных мест, используя последние для размещения центральных усадеб хозяйств.

2.4. При формировании перспективного сельского поселка в блоке с городом (райцентром) основным является обоснование размеров землепользования, исходя из существующих и перспективных условий доступности до мест работы (массивы севооборотов, производственные зоны, фермы и комплексы).

Блокирование поселка с городом (райцентром) позволяет создать единую систему повседневного и периодического культурно-бытового обслуживания населения. Такой подход приводит к усилению роли городских поселений, особенно малых и средних городов, в решении социально-культурной и производственной структуры села, в том числе и за счет размещения в них некоторых объектов сельскохозяйственного назначения (предприятий по переработке сельхозпродукции и др).

2.5. Если перспективный сельский поселок расположен в отдалении от города, он должен формироваться на базе реконструкции существующей сети сельских населенных мест с учетом предварительно организованного укрупненного землепользования. В пределах этого землепользования необходимо затем определить места приложения труда и величину трудозатрат, в том числе и на перспективу.

2.6. Система культурно-бытового обслуживания населения поселка, развиваемого на базе одного из существующих сел, будет иметь следующую структуру:

а) в средних и мелких поселках – минимальное культурно-бытовое обслуживание;

б) в больших поселках – учреждения повседневного пользования (магазины продовольственных и промыш-

ленных товаров, средняя школа и др.). При укрупнении поселка появляется возможность иметь в нем с наименьшими затратами средств на строительство более полный набор учреждений не только повседневного, но и периодического пользования;

в) в крупных населенных пунктах – соседних центрах тяготения с радиусом транспортной доступности до 20–30 мин – недостающие учреждения периодического пользования;

г) в районном центре – учреждения эпизодического обслуживания (при железнодорожной и автомобильной доступности).

Сселение мелких сельских населенных пунктов

2.7. Сселение мелких сел и деревень осуществляется в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР "О мерах по дальнейшему развитию сельского хозяйства Нечерноземной зоны РСФСР". Сселение жителей из мелких населенных пунктов на ближайшую и более отдаленную перспективу следует производить на основе проектов районной планировки административных районов области с учетом сложившихся планировочных зон.

2.8. В ближайших районах пригородной зоны города сселение в основном будет касаться упорядочения существующей сети сельских населенных пунктов с учетом развития перспективных поселков центральных усадеб совхозов и колхозов на базе интенсификации и модернизации сложившегося сельскохозяйственного производства, индивидуального и кооперативного жилищного строительства и использования их в большинстве случаев как мест отдыха населения.

На периферийных территориях пригородной зоны и во многих хозяйствах внешней зоны сселение направлено на укрупнение поселков центральных усадеб, улучшение жилищно-бытовых условий населения, повышение интенсификации сельскохозяйственного производства, создание новых производственных зон и животноводческих комплексов.

2.9. Расчетную численность и структуру занятости трудоспособного (градообразующего) населения поселка следует устанавливать с учетом очередности, состава и количества сселяемых жителей из мелких деревень хозяйства. На первую очередь подлежат сселению мелкие населенные пункты, удаленные от перспективного поселка и не связанные с ним дорогой, имеющей твердое покрытие.

При расчете градообразующего населения и требуемого объема жилого фонда сельского поселка необходимо учитывать так называемое несельскохозяйственное население, работающее за пределами хозяйства или на предприятиях и учреждениях несельскохозяйственного значения (например, в пригородной зоне Москвы в сложившихся сельских населенных пунктах, расположенных в зоне доступности городов и связывающих их дорог, а также за пределами этих населенных пунктов, работает более 50% трудоспособного населения).

2.10. При разработке проекта планировки и застройки поселка следует учитывать возможность:

а) сохранения и использования на остаточный срок службы зданий существующего строительного фонда в мелких селах, расположенных в пределах пешеходной доступности от перспективного поселка;

б) сохранения, использования и частичного обновления существующего жилого фонда и производственных зданий в отдаленных селах хозяйства на срок до полного ввода основного производства поселка.

2.11. Мелкие населенные пункты, расположенные в лесу, у реки, озера или пруда, с удобными транспортными подъездами и при наличии других благоприятных природных факторов, позволяющих приспособить их под колхозные и совхозные дома отдыха и для сезонного проживания работающих в отдаленных бригадах, допускается сохранять с проведением работ по частичному обновлению и оборудованию для временного пребывания в них персонала.

2.12. При организации поселков сельскохозяйственного типа должны быть собраны данные о наличии в мелких населенных пунктах памятников архитектуры,

материальной культуры и истории, расположенных в зоне видимости от основных автомобильных дорог, и проведению мероприятий по использованию, сохранению и восстановлению этих памятников с учетом придания им новой функции.

В первую очередь следует сселять и учитывать при определении объема нового жилого фонда и величины жилой территории центрального поселка хозяйства мелкие населенные пункты, в которых отсутствуют историко-архитектурные памятники, а существующие строения - ветхие.

Сельские поселки рекреационного типа

2.13. На базе местных групповых систем населенных мест с основной рекреационной функцией на перспективу следует предусматривать формирование районов отдыха, для которых составляется проект планировки (генеральный план). В этих условиях сложившиеся жилые образования рассматриваются как планировочные единицы - структурные элементы района отдыха.

2.14. Сельские поселки, на территории которых рекреационная деятельность отдыхающих приводит к изменению требований в системе культурно-бытового обслуживания и организации поселка в целом, считаются поселками рекреационного типа.

При территориальной близости (до 1000 м) сельского поселка рекреационного типа к другим сельским населенным пунктам и развитых функциональных связях между ними нужно считать такой поселок единым градостроительным образованием, которое может иметь единый проект планировки и застройки, а в условиях формирования района отдыха - рассматривать как законченную планировочную единицу.

Расстояние до 1000 м принято, исходя из ориентировочных средних радиусов пешеходной доступности центров обслуживания для рекреационных комплексов, согласно Инструкции по планировке и застройке курортов и зон отдыха (ВСН 23-75 Госгражданстрой).

Сельские населенные пункты могут объединять в единую планировочную единицу и такие важные факторы, как природный ландшафт, памятники истории и культуры, туристские маршруты, инженерные и другие коммуникации, направление развития сел и другие местные условия.

2.15. В условиях формирования района отдыха новый поселок рекреационного типа необходимо располагать с одной стороны дороги, предназначенной для обслуживания района отдыха, с обеспечением 5–7-минутной пешеходной доступности от него. Двухстороннее размещение поселка относительно дороги, обслуживающей районы отдыха, допустимо для сложившихся поселков рекреационного типа.

2.16. При разработке проектов планировки и застройки новых сельских поселков рекреационного типа следует стремиться к максимальной компактности их территории. Линейно-полосовое развитие поселков допускается при наличии протяженного природного фактора (водоема, реки), а также вдоль дороги в случае организации планировочных единиц на базе ряда близлежащих поселков и рекреационных учреждений. В данном случае наиболее целесообразно последовательное размещение основных функциональных зон вдоль дороги с выделением вначале селитебной зоны для размещения постоянного населения, затем зоны размещения отдыхающих, а потом парковой зоны. В этих условиях предполагается создание единого общественного центра с выносом его на отдельную территорию и организация парка, как самостоятельной функциональной зоны поселка.

2.17. Проектом планировки и застройки сельского поселка рекреационного типа должна предусматриваться территориальная разделенность селитебной зоны постоянного населения и зоны размещения отдыхающих путем использования естественных факторов: водоемов, реки, зеленых массивов. При реконструкции сложившегося поселка рекреационного типа, разделенного дорогой, обслуживающей район отдыха, следует стремиться к упорядочению селитебной зоны постоянного населения

и отдыхающих, сохраняя размещение их по разным сторонам дороги.

2.18. В поселках рекреационного типа, находящихся в групповой системе расселения, необходимо создавать единый общественный центр, расчетную вместимость объектов обслуживания которого допускается устанавливать, исходя из численности постоянного населения и отдыхающих, а при условии формирования района отдыха – с учетом численности отдыхающих, прибывающих из других мест.

При территориальной разделенности селитебных территорий постоянного населения и отдыхающих (прежде всего при линейно-полосовом развитии) допускается организация территориально-рассредоточенного центра с условием соблюдения его функционального единства. При этом необходимо предусматривать размещение культурно-массовых объектов в зоне отдыха, а культурно-бытовых – на селитебной территории постоянного населения.

Технико-экономическое обоснование проектов планировки и застройки поселков

2.19. Экономическая эффективность проекта планировки и застройки сельского поселка определяется по системе технико-экономических показателей путем взаимного сравнения вариантов проектных решений и сопоставления их с эталоном или с лучшими аналогами. В качестве эталона для сравнения принимаются нормативные показатели, приведенные в главе СНиП П-60-75* "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов".

Система технико-экономических показателей включает в себя стоимостные и натуральные показатели в абсолютном и относительном выражении. Стоимостные показатели являются результатом сметно-финансового расчета, выполняемого в составе проекта планировки и застройки сельского поселка. Натуральные технико-экономические показатели характеризуют отдельные стороны проекта поселка – плотность застройки селитебной зоны, протяженность дорожной сети, инженер-

ных коммуникаций и т.д. Эти показатели определяются по перечню и форме баланса территории сельского поселка (глава СНиП П-60-75*).

2.20. Основными вопросами экономического обоснования проектирования и строительства сельских поселков являются:

а) определение объемов жилищного, культурно-бытового и производственного строительства в увязке с инженерным оборудованием и благоустройством;

б) установление рационального состава зданий и сооружений, экономически обоснованное планировочное размещение первой очереди строительства с учетом развития поселка;

в) вариантное решение проектных предложений, обеспечивающих снижение стоимости строительства по следующим экономическим показателям:

единовременные затраты (жилищное и культурно-бытовое строительство, инженерное оборудование и благоустройство, потери, связанные с изъятием земли);

эксплуатационные затраты (на эксплуатацию жилого фонда, инженерного оборудования, амортизационные отчисления, транспортные расходы и др.).

2.21. Расчетный объем строительства в сельских населенных пунктах и необходимых для этого капитальных вложений производится:

расчетным путем на основе сметных данных и укрупненных удельных показателей;

с учетом планируемых средств на текущую пятилетку (данные областного управления сельского хозяйства или непосредственно самих хозяйств).

Номенклатура объектов устанавливается исходя из условий обеспечения финансовыми, материальными и трудовыми ресурсами на период завершения строительства.

2.22. При размещении нового строительства в пределах существующей застройки следует учитывать ее современное состояние. Выбор и обоснование нового строительства в этих случаях должны осуществляться путем сравнения стоимостных и качественных показа-

телей, анализа состояния существующего фонда (балансовая и действительная стоимость), оценки работ по реконструкции и благоустройству на расчетный срок.

Сравнение вариантов проекта поселка определяется по методу приведенных затрат в соответствии с Инструкцией по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве (СН 423-71).

2.23. Для определения наиболее экономичного варианта размещения нового строительства необходимо устанавливать фактическое значение показателей: процент сноса по реконструкции, процент убыли жилого фонда, удельная протяженность инженерных коммуникаций и уличной сети.

Процент сноса по реконструкции определяется как отношение объема жилого фонда существующих зданий к объему проектируемого жилого фонда. Объем жилого фонда сносимых зданий устанавливается по данным инвентаризации государственного (колхозного) строительного фонда и данным государственного страхования для индивидуальных домов.

Процент убыли жилого фонда определяется как отношение общей жилой площади существующих зданий к объему реконструируемого жилого фонда.

Удельную протяженность инженерных коммуникаций нужно рассчитывать как отношение протяженности трасс водопровода, канализации тепло- и газоснабжения к объему жилого фонда, обеспечиваемого соответствующими видами оборудования. Протяженность каждого вида инженерных сетей определяется по схемам инженерного оборудования.

Удельная протяженность уличной сети, м, и число квартир определяются по территориям, застроенным домами с приквартирными участками, как отношение протяженности улиц и проездов к числу квартир, расположенных на этих улицах и проездах*.

---

* Если улица или проезд с одной стороны застроены домами с приквартирными участками, а с другой – домами без приквартирных участков, то для определения удельной протяженности уличной сети принимается половина протяженности такой улицы или проезда.

2.24. Оценку физического состояния существующего жилого фонда целесообразно производить с учетом времени возведения зданий и их капитальности, сроков службы и среднегодовых процентов износа в соответствии с нормативами. Это дает возможность определить количество жилой (общей) площади, которая перейдет в разряд ветхой или полностью амортизированной к концу расчетного срока.

Наряду с физическим износом следует учитывать также и моральный износ зданий, исходя из ориентировочной оценки их важнейших дефектов: неудобство планировки жилых домов для посемейного заселения, отсутствие водопровода, центрального отопления, ванных, кухонь, недопустимая ориентация, соседство с источником шума и т.д. При наличии нескольких дефектов моральный износ определяется суммированием соответствующих процентов, характеризующих отдельные дефекты.

2.25. Наиболее экономичное решение генплана сельского поселка достигается при максимальном использовании его территории в существующих границах за счет сохранения и поэтапной реконструкции имеющейся застройки, а также при компактном решении генплана с соблюдением нормативных планировочных параметров по плотностям жилого фонда, застройки и по площадям общественного центра, ширине и протяженности уличной сети, площадям участков общественных учреждений, зеленых насаждений и другим элементам.

При реконструкции сельских населенных пунктов в проектах планировки и застройки необходимо предусматривать жилой фонд во вновь проектируемой зоне застройки для жителей, дома которых подлежат постепенному сносу. В проект поселка включается существующая одноэтажная индивидуальная застройка с учетом расширения ее площади для новой усадебной застройки.

2.26. Стоимость строительства следует определять в целом по проекту планировки сельского поселка (тыс.руб.), а также раздельно по жилой и производственной зонам. Стоимость строительства жилой зоны исчисляется в расчете на 1 жителя и на 1 $м^2$ жилой

площади. Стоимость благоустройства и инженерного оборудования определяется не только в целом по поселку, но и на 1 га или на 1 жителя.

2.27. В проекте планировки и застройки поселка необходимо определять объемы работ и капитальные вложения для планирования строительства. С этой целью объемы работ и их стоимость подразделяются на:

стоимость всего жилищного и культурно-бытового строительства, намеченного на текущую пятилетку;

стоимость инженерных сетей;

ориентировочную стоимость строительства на расчетный срок.

3. ОБЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА

Использование природно-ландшафтных факторов при организации поселка

3.1. При комплексной оценке территории для организации сельского населенного пункта следует учитывать преобладающие факторы ландшафта, устанавливая их взаимосвязь и определяя пространственную композицию застройки в целом: рельеф, водоемы, реки, леса, естественные зеленые массивы, рощи, интересные пейзажи и перспективы, овраги, низины, крутую береговую полосу, охраняемые участки заповедников, заказников, памятники материальной культуры и архитектурно-исторические, а также зону транспортных коммуникаций.

Отношение к окружающей среде складывается по двум основным концепциям: подчеркиваются естественные достоинства природной среды или создается контрастная искусственная среда.

3.2. Принцип формирования ландшафта сельских поселков включает в себя мероприятия по организации природной среды: проведение мелиоративных работ, создание водохранилищ, сохранение эстетически ценных территорий, площадей сельскохозяйственных угодий, увеличение озеленения и т.д. Этот принцип кладется в основу композиционного построения поселка с учетом взаимодействия его с природными факторами.

3.3. Использование природно-ландшафтных факторов зависит от характера производства, определяющего величину центральных поселков и поселков производственных подразделений хозяйств, а также от структуры и размеров продуктивных площадей (сельхозугодий, лесов, лугов, пастбищ и т.д.).

Размещение поселков с производственными зонами должно способствовать охране ландшафта и окружающей среды. Учет экологических факторов требует, чтобы концентрация населения вблизи привлекательных природных мест не превосходила оптимальных нагрузок на ландшафт. Это достигается соответствующими планировочными приемами: раскрытием на ландшафт селитебной территории, ее планировочной организации с ориентацией на водохранилище, лес и другие приметные природные факторы.

3.4. Система озеленения поселка должна быть направлена на сохранение и использование характерных черт окружающей среды. Размещение зеленых насаждений и парка в поселке следует осуществлять с учетом возможности частичного использования лесного массива, непосредственно прилегающего к застройке. Создание поселкового парка может быть достигнуто путем преобразования части леса в лесопарк.

3.5. Уличную сеть, организацию групп жилых домов и общественных зданий необходимо подчинять складкам рельефа, очертаниям зеленых массивов, береговой линии. Озелененные пространства в группах жилых домов, зеленые насаждения общественного центра, спортивного комплекса должны образовывать целостную систему, естественным продолжением которой служит ландшафт прилегающих к поселку территорий.

3.6. В качестве обязательных условий учитываются факторы окружающей среды по санитарно-гигиенической оценке: зоны санитарного разрыва от животноводческих и птицеводческих комплексов, режим защиты от загрязнения поверхностных вод, почвы, воздуха, шумовой режим от транспорта и загазованности.

На основе санитарно-гигиенической оценки территории при решении планировки в соответствии с нормами

и требованиями разрабатывается программа охраны и улучшения среды, а также намечаются мероприятия (организационные, технические, планировочные), которые дают возможность с большим эффектом использовать природную среду и снизить расходы на строительство и эксплуатацию сельского поселка.

Охрана окружающей среды

3.7. Загрязнение окружающей среды обусловлено рядом причин: развитием индустрии, концентрацией населения, интенсификацией сельского хозяйства со всевозрастающим применением техники. Все это влияет не только на облик сельского ландшафта, на существующее экологическое равновесие между природными и культурными компонентами, но и на образ жизни сельского населения.

Решая архитектурно-строительные, производственные и социально-бытовые вопросы при планировке современного села, необходимо рассматривать его как элемент окружающего ландшафта. Поэтому в проекте планировки и застройки сельского поселка должны быть заложены планировочные мероприятия, обеспечивающие охрану окружающей среды от загрязнения.

3.8. Воздействие на природу идет в различных направлениях: промышленном, агро-производственном. эксплуатационно-хозяйственном, рекреационном и др. Неправильная эксплуатация земель, вырубка деревьев и кустарников подвергает ветровой и водной эрозии плодородные сельскохозяйственные земли. Кроме того, применение минеральных удобрений и ядохимикатов способствует загрязнению водоемов, рек и почвы. При существующих темпах концентрации животноводческого производства серьезной проблемой становится также утилизация навоза с целью предотвращения загрязнения подземных вод, воздуха и почвы.

3.9. Для защиты водного бассейна и почвы от загрязнения должны быть приняты меры по обеспечению очистки и обезвреживанию хозяйственно-бытовых сточных вод. В настоящее время уже можно ориентироваться на применение бессточных оборотных систем кана-

лизования некоторых предприятий, что позволяет полностью исключить сброс сточных вод в водоемы. Бессточные оборотные системы очистки стоков уже внедряются при сооружении комплексов крупного рогатого скота и на некоторых предприятиях.

При проектировании птицефабрик в птичниках следует устанавливать специальное технологическое оборудование, применение которого позволяет полностью исключить попадание помета и дезинфицирующих средств на поверхность территории птицефабрики. На территории птицефабрик необходимо устанавливать дезбарьеры для защиты от повышенной концентрации микробных тел, применять специальные дезрастворы.

3.10. При наличии на территории поселка оврагов, карьеров, других неудобных территорий целесообразно рационально использовать эти территории, создавая на них зоны отдыха – парки, спортивные площадки, выставки под открытым небом или декоративно-ландшафтные устройства. Склоны оврагов можно озеленять, по днищу и склону оврага прокладывать прогулочные дороги, устраивать смотровые площадки. Применяя такие средства садово-парковой архитектуры, как малые каскадные водоемы, подпорные стенки, лестницы, группы валунов и др. также можно создавать своеобразные ландшафтные композиции.

В случае использования части лесного массива под поселковый парк, необходимо предусмотреть организованный вход в данный лесопарк, прокладку дорожно-тропиночной сети и устройство лужаек для тихого отдыха, игровых и спортивных площадок.

3.11. В проектах планировки и застройки сельских поселков необходимо предусматривать меры для защиты от транспортного шума. Для снижения уровня шума до уровня установленной нормы существуют разнообразные архитектурно-градостроительные приемы решений – удаление застройки от источника шума, вынесение на магистраль общественных зданий и автостоянок, удаление жилых домов от магистралей, отвод транспорта в сторону, прокладка дорог в грунтовых выемках, сооружение экранирующих стенок, использование

естественного и искусственного рельефа, создание шумозащитных полос зеленых насаждений между магистралью и жилыми домами. Для защиты от шума можно использовать и различные приемы застройки, из которых наиболее оптимальной является периметральная застройка, позволяющая создавать внутренние дворы - сады, обогащающие внутренний микроклимат и отличающиеся высокими гигиеническими условиями.

3.12. Эффективным средством защиты окружающей среды от загрязнения следует также считать зеленые насаждения. На территории сельской местности зеленые насаждения являются органическими компонентами планировочной структуры поселка. Они могут быть использованы как ветро- и снегозащитные полосы, водоохранные защитные полосы, санитарно-защитные и противопожарные полосы, шумозащитные полосы, непосредственно прилегающие к магистралям с высоким уровнем шума. При комплексной оценке роли зеленых насаждений можно значительно увеличить их значение в оздоровлении окружающей среды.

Кроме того, растительность является важным фактором в борьбе за сохранение и очищение окружающей среды. Она может воздействовать на атмосферу, сокращая запыленность и восстанавливая, тем самым, воздушный бассейн. В сельской местности растительность может быть эффективным регулятором состояния окружающей среды, так как в большинстве населенных пунктов существуют лесные массивы. Поэтому очень важно использовать эти лесные массивы как естественный фактор оздоровления и очищения окружающей среды.

3.13. При проектировании сельских поселков, наряду с учетом естественных природных факторов, возникает необходимость использования окультуренного ландшафта. При формировании застройки поселков зачастую не уделяется должного внимания садово-парковому искусству. Старинные парки, усадьбы, аллеи из деревьев редких пород большей частью находятся в запущенном состоянии. Это обязывает в планировке и застройке поселков особое внимание уделять мерам по восста-

новлению разрушенных парков и усадеб, являющихся памятниками истории и культуры, которые должны стать неотъемлемой частью ансамбля поселка и быть органично увязаны в его планировочной структуре и композиции.

Выбор территории для строительства поселка

3.14. Выбор участка под строительство поселка производится специальной комиссией с учетом существующей застройки, наличия резервных территорий, исходя из природных, геологических, гидрологических, санитарных и других в основном инженерных условий площадки и ее планировочных качеств. Выбранная площадка должна иметь достаточные размеры для размещения всего строительства с учетом перспектив развития. Указанные сведения наносятся на ситуационный план.

Размещение объектов строительства целесообразно осуществлять в пределах сложившегося населенного пункта с частичным освоением резервной свободной площади и на свободной, прилегающей к поселку территории. Характер размещения нового строительства в основном зависит от территориальных ресурсов. Свободные или освобождаемые от застройки участки, расположенные в черте (границах) сельского населенного пункта, составляют внутренние территориальные ресурсы, которые следует использовать под новое строительство.

3.15. Под новое строительство в границах сельского населенного пункта можно использовать:

свободный приусадебный фонд, пустыри, огородные участки, расположенные отдельно от домов, и небольшие овражки, вклинивающиеся в существующую застройку;

участки жилых, общественных и производственных зданий, намеченных к сносу по истечении остаточного срока службы;

огородную часть сверхнормативных приусадебных участков;

участки, занятые хозяйственными постройками, размещенными с нарушением санитарного разрыва от жилых и общественных зданий.

При соответствующем градостроительном и технико-экономическом обосновании допускается использовать под строительство земли, расположенные за сложившейся чертой сельского населенного пункта и примыкающие к нему коллективные и индивидуальные огороды, некоторые виды сельхозугодий. Такое использование необходимо в случае, когда площадь свободных и высвобождающихся участков недостаточна для размещения нового строительства, а снос существующих зданий нецелесообразен и когда возможные для застройки участки рассредоточены или расчленены природными и другими факторами.

3.16. При выборе территории под строительство поселка на плане землепользования хозяйства (М 1:10000 или 1:25000) составляется схема размещения жилой и производственной зон, что позволит увязать проектные предложения с организацией территории совхоза или колхоза. Помимо увязки поселка с внешними магистралями, головными сооружениями, подстанцией и т.п., необходимо также решать вопросы размещения огородных участков для семей, проживающих в секционных и блокированных жилых домах.

3.17. Для предварительного определения размеров селитебной территории сельских населенных мест рекомендуется пользоваться показателями потребной территории на одного жителя при различной этажности жилой застройки, размеров и наличия земельных участков, приведенными в табл. 1.

3.18. При разработке проекта планировки и застройки поселка составляется баланс поселковой территории с учетом:

площади, необходимой для размещений жилой застройки, определяемой, как отношение проектируемого жилого фонда к нормативной плотности жилого фонда, установленной главой СНиП П-60-75* для застройки жилыми домами соответствующих типов и этажности;

Таблица 1

Вид застройки	Размер селитебной территории поселка на 1 жителя, м^2		
	1 очередь	расчетный срок	перспективное строительство
1. Одноэтажная с приусадебными участками, м^2:			
600	200–220	260–280	320–350
800	240–260	310–330	390–410
1000	280–300	350–370	
2. Двухэтажная блокированная с приквартирными участками, м^2			
400	110–150	200–230	205–225
600	190–220	250–280	300–350
3. Многоквартирная секционная без приусадебных участков*			
2-этажная	90–110	118–130	140–160
3-этажная	75–95	110–115	115–135
4-этажная	70–90	90–110	110–130

* Для жителей секционных домов рекомендуется предусмотреть размещение на смежном с селитебной зоной участке территорию под огороды из расчета по 0,06 га на семью

площади существующей сохраняемой усадебной застройки, устанавливаемой на основании опорного плана;

площади участков общественных зданий и сооружений, зеленых насаждений и спортивных сооружений, определяемых в соответствии с нормами;

площади прочих территорий, входящих в проектируемые границы поселка (овраги, водоемы, резервные территории и др.), выявленные непосредственными измерениями по опорному плану;

площади под улицами и проездами, определяемые в соответствии с расчетным процентом площади под уличной сетью.

Функциональное зонирование территории поселка

3.19. Деление поселка на функциональные зоны должно решаться в их органической связи, а не представлять собой механическое расчленение его территории на отдельные части.

Сравнительно небольшая величина сельских поселков и предъявляемые к ним требования пешеходной доступности от места жительства к месту приложения труда предопределяют рациональное размещение функциональных зон с учетом санитарно-гигиенических требований и возможности территориального развития жилой и производственной зон.

3.20. Размещение функциональных зон поселка следует осуществлять с учетом рельефа участка, степени вредности производства и организации внешних и внутрихозяйственных связей. В основе функционального зонирования территории поселка должно лежать удобство связи с основными пунктами тяготения людей – производственным предприятием, общественным центром, местами отдыха и др., а также возможность связи жилой застройки с элементами ландшафта.

3.21. Сельский поселок обычно состоит из селитебной (жилой) и производственной зон. Расположение этих зон и связь их с внешними дорогами и земельными угодьями – одно из условий правильного построения планировочной структуры поселка.

При соподчиненном положении безвредной производственной зоны по отношению к селитебной планировочное и объемно-пространственное решение обеих зон должно представлять собой единое целое.

При автономном расположении производственной зоны с повышенной вредностью ведущее место занимает

организация пешеходных и транспортных связей и устройство санитарно-защитной полосы между жильем и производством. В этом случае следует стремиться к решению выразительного фронта застройки поселка со стороны производства.

3.22. При проектировании сельских населенных пунктов можно применять следующие характерные приемы взаимного размещения селитебной и производственной зон с учетом их дальнейшего развития:

в планировочной структуре поселка производственная зона не выделяется, учреждения и предприятия градообразующего значения (совхозы-техникумы, научно-производственные объединения и т.п.) являются составной частью селитебной зоны - единая система планировки;

в генеральном плане поселка четко выделяются селитебная и производственная зоны, размещенные смежно на самостоятельных участках - дефференцированная система планировки;

производственная зона размещается в некотором удалении от селитебной (на расстоянии 300-500 м), между ними предусматривается пешеходная и транспортная связь - расчлененная системами планировки;

производственная зона размещается на значительном удалении от селитебной зоны (более 1-2 км). Между ними предусматривается в основном транспортная связь (доставка рабочих на производство и обратно). Планировочная структура формируется по принципу решения самостоятельных зон - автономная система планировки.

3.23. Для обеспечения благоприятных условий проживания, защиты от шума, вредных запахов и поверхностных атмосферных стоков, жилую застройку следует размещать на участке выше по отметкам рельефа местности и с наветренной стороны по отношению к территории производственной зоны. В случае размещения поселка возле реки селитебная зона должна находиться выше по ее течению относительно производства.

3.24. Приемы формирования селитебной зоны могут быть различны в зависимости от типов и этажности за-

стройки, системы инженерного оборудования и общей планировочной структуры поселка. Планировочно эта зона может решаться сосредоточенно в одном месте в виде единого жилого комплекса или рассредоточенно в нескольких местах в виде расчлененной жилой структуры. В том и другом случае необходимо обеспечить удобную связь жилья с производством. При этом планировочная организация производственной зоны определяется не только размерами, специализацией, но и особенностями ее размещения по отношению к селитебной зоне.

Размещение первой очереди строительства поселка

3.25. Проект планировки и застройки поселка решает градостроительные вопросы не только в целом на расчетный срок, но и по этапам его осуществления. Проработка первой очереди строительства должна исходить из задачи поэтапного формирования поселка с учетом следующих положений:

комплексности строительства производственных, жилых и общественных зданий, устройства инженерных коммуникаций и благоустройства;

использования существующей застройки и компактного размещения нового строительства для создания завершенной объемно-пространственной композиции;

сохранения с ростом поселка удобных связей между его основными элементами и с внешней дорогой;

обеспечения наиболее рационального направления развития поселка на перспективу.

3.26. Размещение первой очереди строительства следует осуществлять:

в границах существующего поселка, если населенный пункт имеет сформировавшуюся планировку, благоприятные санитарные и инженерно-геологические условия, располагает достаточными внутренними территориальными резервами;

за счет освоения части территории сложившейся застройки, когда площадь населенного пункта значительно превышает требуемые размеры селитебной зоны на расчетный срок, а территориальные ресурсы позволяют

рационально разместить новое строительство на сложившейся части поселка;

путем освоения застроенной части и прилегающей к ней свободной территории при условии, что в поселке нет достаточных по площади внутренних территориальных резервов.

3.27. Для размещения всех видов строительства на первую очередь и расчетный срок, а также резервирования территории под застройку за пределами расчетного срока необходимо производить обоснование размеров потребной территории поселка. При этом очередность строительства оценивается с точки зрения рациональности и экономичности размещения зданий и сооружений, составляющих обычно законченный комплекс и отвечающих соответствию объемов годовому шагу строительства.

3.28. Расчет объемов первоочередного строительства необходимо производить с учетом:

нормы общей площади на одного человека и соответствующей численности населения на первую очередь строительства;

количества семей разной численности, подлежащих расселению в новом жилом фонде, а также проживающих в сохраняемом жилом фонде;

организации личного подсобного хозяйства семей, проживающих в разных типах жилых домов;

объемов существующего жилого фонда, пригодного к дальнейшей эксплуатации;

величины капитальных вложений, предусматриваемых планом на период для реализации проектных предложений.

Использование исторических памятников в композиции сельских поселков

3.29. Решение архитектурно-художественных вопросов с учетом исторических памятников является одной из главных задач проекта планировки и застройки сельского населенного пункта, которое, как подчеркнуто в Постановлении ЦК КПСС и СМ СССР "О схеме

районной планировки Московской области" (от 6 июня 1973 г.), должно исходить из необходимости улучшения архитектурно-планировочной структуры застройки, создания завершенных ансамблей общественных центров, сохранения и развития архитектурного своеобразия населенных пунктов с учетом местных природных условий и исторических памятников.

Успешное решение этой задачи возможно лишь на основе изучения градостроительных и социальных факторов. Существенную роль в этой связи играет изучение проблем использования культурного наследия, определения роли и места памятника истории, культуры или архитектуры в сельском населенном месте вообще и в его планировочной структуре, в частности.

3.30. Среди огромного многообразия памятников истории и культуры, охраняемых государством, особое место занимают сооружения культовые, гражданские, оборонительные, инженерные, а также памятники садово-паркового искусства и градостроительства. Будучи важными составными элементами территории, памятники архитектуры и искусства как часть культурного наследия государства обладают рекреационными качествами, являясь объектами туризма, а также представляют собой наглядное пособие по изучению истории материальной и духовной культуры страны. Поэтому в современном высокоурбанизированном пространстве среда, сформировавшаяся вокруг памятников, этих неповторимых "уголков старины", на создание которых затрачена энергия и значительные усилия предыдущих поколений, должна рассматриваться и как экологический объект.

3.31. В сельской местности страны кроме памятников, охраняемых государством, находится огромное количество более или менее хорошо сохранившихся старых гражданских и культовых сооружений. В массе своей они не являются памятниками архитектуры (или по крайней мере, не занесены в Государственный реестр охраны памятников), но, безусловно, представляют ценность как памятники материальной культуры, а

также как градостроительные акценты в малоэтажной застройке (особенно колокольни церквей).

Сохранение памятника в структуре современного развивающегося населенного места – одна из наиболее трудных градостроительных задач. Если в городах теоретические проблемы соседства старого и нового, охрана памятников и среда их окружения нашли в ряде случаев удачное практическое воплощение, то проблема сохранения памятников архитектуры в сельской местности, будучи не менее сложной, чем в городе, значительно менее разработана.

3.32. Памятники материальной культуры (в том числе и архитектуры), которыми богата наша страна, располагаются, как правило, в непосредственной близости от застройки. Эти сооружения должны быть не только сохранены физически, профессионально отреставрированы (если есть в этом необходимость) и использованы в культурно-просветительных целях, но и активно включены в градостроительную ткань, обогащая собой застройку, "работая" на населенный пункт в целом. Это, в первую очередь, относится к памятникам архитектуры. Органичное включение такого объекта в новую или реконструируемую застройку явится предпосылкой для повышения не только эстетических качеств застройки, обогащая ее объемно-пространственную композицию и силуэт, но и ее идейно-художественное содержание. Ансамбль, соединяющий в своем единстве произведения архитектуры различных эпох, может стать наглядным выражением преемственности развития культуры и национальной художественной традиции. При этом следует искать не только градостроительную гармонию, но и определить новое назначение для старой постройки, отвечающее как ее пространственной структуре, так и культурной ценности.

3.33. Многие усадьбы с прекрасными парковыми комплексами и монастырские ансамбли, попав в сферу сельскохозяйственной деятельности, в значительной степени утратили свою ценность. Села с ценной застройкой и планировкой, не учтенные и не взятые под охрану государства, лишаются своей специфической

структуры и значения. Между тем каждый из таких сельских населенных пунктов является ценным резервом в системе рекреации больших городов.

Переход сельского хозяйства на промышленную основу, создание крупных аграрно-промышленных комплексов и *сселение населенных пунктов* требуют более внимательного отношения к проблеме сохранения памятников в сельской местности всех заинтересованных специалистов, в том числе и архитекторов.

Однако, наряду с бережным отношением к памятникам архитектуры и тактичным градостроительным решением зоны окружающей их застройки, встречаются случаи, когда новая застройка не только "не замечает" памятника, но и уродует среду, в которой находится памятник или комплекс исторически ценных сооружений, разрушая таким образом сложившийся ансамбль.

3.34. *Особенно остро встают вопросы этажности* в зоне памятников архитектуры. Соотношение в разнице высот общественного сооружения (например, церкви) и окружающей рядовой застройки (жилых домов), составляло в старых селах основной градостроительный контраст и делало их гармоничным ансамблем с главным и второстепенным. В застройке старых сел высота культовых сооружений в четыре-пять раз превышала высоту жилых домов. Естественно, что при этом церковь была стержнем всей композиции села, который "держал" окружающую застройку. В современных сельских поселках *строительство жилых домов повышенной этажности* нарушило этот контраст. В ряде случаев четырехпятиэтажные дома городского типа *подошли вплотную* к памятнику, совершенно изменив характер окружающей его среды.

3.35. В проектах корректировки планировки и застройки поселков следует особое внимание уделить зоне населенного пункта, непосредственно прилегающей к памятнику (даже, если существует охранная зона). *Перед памятником* (усадьбой или церковью) должно быть свободное пространство (площадь или зеленый газон) *для возможности обозрения сооружения* или комплекса построек. В исторических примерах размер

такой площади позволял воспринимать эти нерядовые сооружения под оптимальным углом 30°. Кроме того, такой разрыв между сооружением и рядовой застройкой позволял в свое время подчеркнуть значимость (религиозную или светскую) этого сооружения, а в наши дни – его художественное и градостроительное значение.

Следует также очень внимательно подходить к высотам новой застройки, находящейся поблизости от памятника, чтобы не нарушить ранее достигнутого контраста между ней и памятником. Село и сегодня должно создаваться с непременным и строгим учетом всех особенностей ландшафта. Целесообразно открывать обзор из центра на окружающую природу, сохранять и культивировать все элементы ландшафта внутри села – деревья, камни, воду и т.п. Масштаб зданий, размеры улиц и главной площади должны быть увязаны с маштабом ландшафта, т.е. размером реки, высотой холмов и т.п.

3.36. В исторически сложившихся схемах планировки поселков общественное здание очень часто занимает островное положение на площади. Размещение центрической вертикали на площади, обстроенной жилыми домами в один-два этажа – один из принципиальных планировочных приемов, выработанных народным зодчеством. Однако центр часто решался как площадь, обстроенная по периметру несколькими общественными (а иногда жилыми) зданиями. Гипертрофированные, подчас, размеры площади и ее в большинстве случаев небрежное (или неумелое) благоустройство создают унылую картину. Очень часто соотношение размеров зданий и площади таково, что здания теряются на площади, а облик площади в целом не отвечает своему высокому градостроительному назначению. Поэтому использование в решении центра селения приемов народного зодчества с историческими памятниками дает положительный градостроительный эффект, и это следует учитывать. Проблема градостроительного использования старых культовых сооружений как памятников истории, культуры и архитектуры становится также актуальной.

4. ПЛАНИРОВКА СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА

Архитектурно-планировочная организация поселка

4.1. В проектах сельских населенных пунктов прежде всего определяются общепоселковые границы селитебной и производственной зон. Планировка поселка должна проводиться с учетом размещения обслуживающих учреждений, сложившейся улично-дорожной сети, сохраняемой и подлежащей обновлению в перспективе жилой застройки, прудов-водоемов, зеленых насаждений общего пользования, а также развития нового строительства.

В зависимости от планировочной ситуации и величины поселка селитебная зона может быть запроектирована в виде:

самостоятельных жилых комплексов, расчлененных природными и искусственными преградами;

смежно расположенных жилых образований, разделенных зелеными зонами, водными пространствами;

единого жилого района, застроенного компактными группами жилых домов.

4.2. При определении общих планировочных решений поселка и жилой застройки следует:

строить основную композицию с учетом сохранения и использования характерных ландшафтных факторов (реки, рельефа местности, зеленых насаждений и т.п.);

ориентировать формирование жилой застройки на широкое применение типовых зданий и на решения, обеспечивающие возможность создания разнообразных пространственных структур;

учитывать обоснованное размещение хозяйственных построек и земельных участков для семей, живущих в многоквартирных домах;

располагать общественные центры, по возможности, на возвышенных участках рельефа местности, размещая их по отношению к въезду в поселок с внешней дороги и производственной зоны.

На основе изложенных положений и в зависимости от величины поселка и конкретных условий выбранного

участка планировка селитебной зоны может решаться различными приемами: квартально-регулярным, линейным, свободным, радиальным и др.

4.3. Систему улиц и проездов в поселке рекомендуется строить с учетом обеспечения развития автомобильного транспорта в сельской местности и безопасности передвижения населения. При этом необходимо стремиться к созданию раздельного транспортного и пешеходного движения, развитой системы проездов и подъездов к домам и хозяйственным дворам, исключающей возможность появления сквозного (транзитного) движения транспорта через территорию поселка. Целесообразно также устройство проездов тупикового типа.

Планировка в условиях реконструкции поселка

4.4. Основой для формирования планировочной структуры и архитектурной композиции реконструируемого сельского поселка являются материалы обследования и изучения данных, характеризующих сложившийся населенный пункт, по которым вырабатывается планировочная идея намечаемых преобразований. При этом последовательно и во взаимосвязи решается выбор направления реконструкции, упорядочение застройки и уличной сети, строительное зонирование селитебной территории.

4.5. Направление реконструкции определяется степенью необходимых изменений в сложившейся планировке и застройке поселка и может включать:

усовершенствование улично-дорожной сети и частичное обновление существующей застройки с использованием ее в формировании и территориальном развитии селитебной зоны;

создание измененной планировочной структуры, при которой существующая застройка и уличная сеть претерпевают существенные коррективы;

формирование новой планировочной структуры и пространственной композиции путем коренного преобразования существующей планировки и застройки.

4.6. В условиях реконструкции выбор места для общественного центра зависит от сложившейся планиров-

ки, местоположения и характера застройки имеющегося центра.

Общественный центр реконструируемого населенного пункта может быть размещен:

на месте существующего центра,

на месте существующего с созданием подцентра;

на новом месте с сохранением старого центра в виде подцентра;

на новом месте.

Развитие сложившегося центра целесообразно, когда он застроен капитальными зданиями, имеет нормативные радиусы доступности, удобную связь с жилой и производственной зонами, въездами в поселок, расположен в благоприятном природном окружении, располагает достаточными территориальными резервами для размещения новых зданий.

4.7. Создание подцентра допускается, когда размещение в сложившемся центре объектов повседневного обслуживания приводит к завышению нормативных радиусов их доступности.

В состав подцентра могут входить предприятия торговли повседневного назначения, дом проведения досуга. Такой прием наиболее приемлем для вытянутых в плане реконструируемых поселков.

4.8. Проектирование общественного центра на новом месте целесообразно при:

неудачном расположении на территории поселка существующего общественного центра;

случайном размещении существующих отдельных общественных зданий и их ветхом (морально устаревшем) состоянии;

сохранении существующих общественных зданий в виде подцентра для обслуживания жителей в сложившейся части поселка.

4.9. Характер мероприятий по упорядочению улиц и пешеходных дорог в поселке определяется общим архитектурно-планировочным решением, при этом организация уличной сети решается дифференцированно, в соответствии с функциональным назначением улиц, дорог и проездов.

Реконструкция сети улиц может сопровождаться устройством дополнительных внеуличных связей: пешеходных дорожек для кратчайшего сообщения между группами жилых домов, объектами повседневного обслуживания, производственной зоной, остановкой общественного транспорта, парком, а также хозяйственных проездов к блокам сараев для содержания личного скота и птицы.

Чтобы устранить дробность уличной сети, характерной для поселков с прямоугольно-квартальной планировкой, кварталы следует укрупнять, а расстояние между улицами-проездами устанавливать в 300-350 м.

4.10. При реконструкции однообразность улиц может быть устранена путем постановки в различных сочетаниях жилых зданий, использования ритмичных средств объемно-пространственной организации застройки, благоустройства и озеленения, а монотонность главной улицы устраняется путем создания разрывов в застройке, обеспечивающих эрительно-пространственную связь.

4.11. Размещение нового жилищного строительства должно осуществляться в развитие общего планировочного замысла путем использования приемов смешанной застройки или на основе четкого строительного зонирования. При строительном зонировании застройка повышенной этажности, как правило, должна размещаться в центральной части поселка и подчеркивать функциональное и композиционное значение главной улицы и общественного центра.

4.12. Применение строительного зонирования при реконструкции поселка целесообразно при условии, когда реконструкция сопровождается освоением свободной территории и когда внутренние территориальные резервы размещены на границе поселка, что дает возможность удобно расположить хозяйственные постройки и участки относительно жилых домов.

Приемы смешанной застройки лучше использовать при рассредоточенном расположении территориальных резервов поселка.

Определение объемов жилищного строительства

4.13. Планировку и застройку сельских поселков следует осуществлять в соответствии с потребными объемами жилищного и культурно-бытового обеспечения на расчетный срок и первую очередь строительства. Потребный объем нового строительства определяется с учетом объема сохраняемого жилого фонда и использования его в течение расчетного срока.

Для определения сохраняемого жилого фонда необходимо учитывать показатель остаточного срока службы зданий, определяемого по номограмме как разность средненормативного и фактического сроков службы зданий.

Объем нового жилищного строительства как для первой очереди, так и на перспективу должен соответствовать выделяемым государственным капитальным вложениям в строительство поселков совхозов и колхозов, намечаемых на текущую и последующую пятилетки.

4.14. Территорию для размещения жилой застройки рекомендуется осваивать с учетом поэтапного осуществления строительства, использования опорного фонда и уровня инженерного оборудования поселковой селитебной зоны. При этом необходимо, чтобы архитектурно-планировочная организация застройки обеспечивала на каждом этапе формирования завершенный и привлекательный внешний облик поселка.

4.15. Жилищное строительство в сельских населенных пунктах осуществляется по действующим типовым или повторно применяемым проектам жилых домов с квартирами, предназначенными для заселения одной семьей. В показательных поселках допускается применение экспериментальных домов различных типов и этажности.

Типовые проекты жилых домов должны применяться согласно перечням и каталогам проектов жилых и общественных зданий, принятых для застройки сельских населенных пунктов. Нормативное заселение предусматривает заселение квартир с учетом величины семьи

и расчетной жилищной обеспеченности населения общей жилой площадью на первую очередь 13,5 м^2 и на расчетный срок 18 м^2 на одного человека.

Подбор типов жилых домов и определение набора квартир для поселков осуществляется в зависимости от демографического (семейного) состава населения того или иного района области.

4.16. Процентное соотношение требуемых типов квартир следует уточнять в каждом конкретном случае в зависимости от семейного состава населения, характеристики существующего жилого фонда и нового жилищного строительства (по типу жилых домов и составу квартир).

Для Московской области, например, процентное соотношение квартир и семей в сельских населенных пунктах будет следующим (см. табл.2).

Таблица 2

Состав семьи, чел.	Процентное соотношение семей	Типы квартир и их процентное соотношение
Одиночки	22,1	1-комнатная квартира гостиничного типа, общежитие 11
2	22,3	1-комнатная - 11
3	23,5	2-комнатная - 12
4	20,6	2-комнатная - 23
		3-комнатная - 19
		4-комнатная - 12
5	8,7	4-комнатная - 9
6	2,8	5-6-комнатная - 3

5. ЗАСТРОЙКА СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА

Жилая застройка

5.1. Для поселков совхозов и колхозов структуру жилой застройки и типы жилых домов следует определять, исходя из их местоположения в различных регионах и градостроительных зонах, существующей и перспективной базы строительства на селе, демографического состава населения и возможности ведения личного подсобного хозяйства. Для Московской области общая структура жилой застройки поселков установлена в следующем соотношении:
секционные 2–4-этажные жилые дома – более 30%, усадебно-блокированные 1–2-этажные – свыше 60%.

5.2. В поселках, расположенных в пригородной зоне городов вблизи транспортных магистралей и мест приложения труда, допускается некоторое снижение удельного веса усадебной застройки в общем объеме жилого фонда, а в глубинных районах и во внешней зоне областей – ее увеличение.

Для индивидуального строительства (колхозники, рабочие, служащие совхозов и т.п.), осуществляемого за счет средств населения и с помощью государственного кредита, рекомендуется в основном применять одноэтажные одно-двухквартирные дома усадебного типа с приусадебными земельными участками при квартирах площадью не менее 600 м^2 и не более 1200 м^2 (глава СНиП П-60-75*).

При проектировании жилой застройки многоквартирными домами особое внимание необходимо уделять созданию удобств для проживания путем выделения мест отдыха населения с озелененными участками общего пользования и территории для хозяйственных нужд (хозяйственные дворы с постройками, сараями, мусоросборниками и т.п.). Земельные участки для ведения подсобного хозяйства жителям секционных домов следует размещать за пределами жилой зоны.

5.3. При выборе композиционного построения жилой застройки важно исходить из общей планировочной

структуры селитебной зоны поселка, которая должна решаться индивидуально, в зависимости от конкретных градостроительных условий, а также от приемов группировки зданий. В организации жилой застройки решается задача создания законченных архитектурных ансамблей, в основу формирования которых кладется принцип объемно-пространственного восприятия зданий.

Эти требования прежде всего должны учитываться при застройке главных улиц поселков, пешеходных трасс, связывающих группы жилых домов между собой, с общественным центром, производственной зоной, автобусной станцией и другими местами общего тяготения. Целесообразны приемы размещения зданий, поддерживающие направление улиц, выявляющие композиционные акценты и раскрывающие перспективы в сторону как внутренних пространств, так и во внешнее окружение.

5.4. Целостное решение застройки обеспечивается на основе принципа, когда каждый дом, являясь ее составной частью, находится в том или ином соподчиненном положении относительно других зданий. Проектирование жилой застройки с широким применением типовых жилых домов часто приводит к повторяемости однотипных по объему и архитектуре зданий, что вызывает определенные трудности в достижении выразительности архитектурно-планировочной организации жилья. Поэтому к типовым жилым домам предъявляются требования создания более развитых в пространственном отношении архитектурных решений, позволяющих разнообразить жилую застройку.

Застройка усадебными домами

5.5. Основными типами жилых домов для усадебной застройки являются одноэтажные (с числом комнат от 2 до 5), мансардные (с числом комнат от 3 до 6), двухэтажные с квартирами в двух уровнях (с числом комнат от 4 до 6). Допускается блокировка одноэтажных двухквартирных домов, а также применение одноэтажных домов с возможностью последующего расширения для индивидуальных застройщиков. Могут при-

меняться одноквартирные дома и других типов, отвечающие местным условиям строительства.

В табл. 3 приводятся нормативы верхних пределов общей площади в одноквартирных домах в соответствии с главой СНиП П-Л.1-71* "Жилые здания. Нормы проектирования" изд. 1978 г.

5.6. Габариты и конфигурация приусадебного участка для одноквартирных жилых домов устанавливаются с учетом обеспечения максимальной линейной плотности застройки и размещения необходимых построек. Фронтальный размер земельного участка определяется в зависимости от длины уличного фасада дома в плане и нормируемых санитарных и противопожарных разрывов между соседними зданиями. С целью создания палисадника - зеленой защитной полосы между домом и улицей (проездом) - жилой дом рекомендуется располагать с отступом от красной линии не менее 6 м.

5.7. На земельном участке, помимо жилого дома, допускается размещение хозяйственных построек, возводимых за счет средств населения. Неотапливаемые хозяйственные постройки предусматриваются в составе: помещения для содержания скота и птицы (площадью не более 40 $м^2$), помещения для хранения грубых кормов (размещаются в чердачной части хозяйственной постройки), гаража для индивидуальной автомашины (площадью 18 $м^2$) или гаража для мотоцикла (площадью 6 $м^2$), летней кухни (не более 10 $м^2$), хозяйственного помещения, оборудованного плитой и водопроводом (общей площадью не более 20 $м^2$), летнего душа (площадью не более 4 $м^2$), теплицы (площадью не более 20 $м^2$), хозяйственного навеса (не более 15 $м^2$) и погреба (не более 8 $м^2$). Кроме того, допускается предусматривать устройство бани, площадью не более 12 $м^2$.

Хозяйственные постройки, в том числе гараж и баню, лучше группировать в одном строении, которое, в свою очередь, желательно блокировать с аналогичным строением соседнего участка. При отсутствии в подсобном хозяйстве крупного рогатого скота допускается примыкание хозяйственных построек непосредственно к жилому дому.

Таблица 3

Число комнат в квартире	Общая площадь (верхние пределы), м^2, в домах			
	государственного и кооперативного строительства		колхозного строительства	индивидуальных застройщиков
	Тип квартир		минимальная жилая площадь	общая площадь
	А	Б		
1	30	38	20	50
2	43	50	32	65
3	61	66	43	81
4	73	77	54	97
5	87	94	66	112
6	-	-	78	127

5.8. Застройка одноквартирными домами предполагает более активное использование элементов ландшафта в планировке участков и связи жилища с окружающей природной средой. Однако небольшой объем жилых зданий и значительные разрывы между ними усложняют восприятие архитектуры домов, возникают трудности в создании целостного ансамбля. В связи с этим организацию пространства жилой застройки следует осуществлять путем разнообразных ее приемов лучшего использования рельефа участка, укрупнения объемов жилых зданий за счет их блокировки с хозяйственными постройками, применения спаренных двухквартирных и мансардных домов, а также блочных двухэтажных с квартирами в двух уровнях, активного использования малых архитектурных форм и продуманного размещения зеленых насаждений.

Застройка блокированными домами

5.9. В застройке сельских населенных пунктов кроме усадебных домов применяются блокированные одно-двухэтажные жилые дома, состоящие из двух и более блоков, что обеспечивает в застройке бытовые удоб-

ства и возможность ведения семьями личного подсобного хозяйства, способствует повышению экономичности жилой застройки и интенсивности использования селитебной территории, а также озеленению и благоустройству придомовых участков силами жителей.

Застройку блокированными домами следует осуществлять с таким расчетом, чтобы из каждой квартиры был обеспечен выход непосредственно на приквартирный участок. В случае расположения приквартирных участков по обе стороны домов, последние можно ставить и торцами к улицам и основным внутриквартальным проездам.

Типы одноэтажных и двухэтажных домов в зависимости от размера приквартирного участка приведены в табл. 4.

Таблица 4

Одноэтажный дом (3-комнатные квартиры)	Двухэтажный дом		Площадь приквартирного участка, $м^2$
	поэтажные 2-3-комнатные квартиры	3-5-комнатные квартиры в двух уровнях	
	с числом квартир		
2	-	2	800-1000
2-4	4	2-4	600
2-6	4	2-6	400

5.10. Исходя из объема и характера ведения личного подсобного хозяйства, семьи условно можно разделить на 3 группы:

ведущие развитое подсобное хозяйство с содержанием крупного и мелкого скота (или только мелкого скота), птицы, огорода, сада (размер участка предусматривать 1000 $м^2$);

имеющие среднее хозяйство с мелким скотом, птицей, небольшим огородом, садом (размер участка предусматривать 800 $м^2$);

с минимальным хозяйством: сад, огород, иногда птица (размер участка предусматривать 600-400 $м^2$).

5.11. При решении приквартирных участков в блокированных домах рекомендуется учитывать состав и площадь помещений хозяйственных построек, приведенных в табл. 5.

Таблица 5

№ п.п.	Помещения	Площадь помещений, $м^2$, для семей, ведущих хозяйств		
		развитое	среднее	минимальное
1.	Для содержания скота и птицы	20	15	5
2.	Для кормов	5	3	2
3.	Для топлива	5	5	5
4.	Для хозинвентаря	5	3	2
	Итого возможная площадь хозяйственной постройки с учетом коммуникаций в размере до 15% от суммы площадей помещений	50	30	15

5.12. При планировке жилой территории, застраиваемой блокированными домами, следует дифференцировать проезды, разделяя их на подъезды к входам в дома и хозяйственным дворам или хозучасткам. При этом могут быть применены следующие приемы устройства проездов или скотопрогонов:

в виде сквозных проездов вдоль дворовых сторон приквартирных участков;

в виде тупиковых подъездов к хозяйственным постройкам, расположенным при приквартирных участках и на общих дворах.

В случае устройства хозяйственных подъездов с тыльной стороны участков основные подходы к домам могут осуществляться в виде озелененных дорожек или уширенных (в поперечнике 2,5 м) тротуаров, по которым к входу в дом в случае необходимости может подъехать автомобиль.

5.13. Плотность жилого фонда зависит от типа квартир по числу комнат. Показатели плотности застройки блокированными и усадебными домами при разных площадях приквартирных участков (жилфонд в $м^2$ общей площади на 1 га) приведены в табл. 6.

Таблица 6

Площадь приквартирного участка, $м^2$	Территория под проездами		Число участков (квартир) на 1 га	Общая площадь жилого фонда, $м^2$, на 1 га	Плотность жилого фонда, $м^2$, на 1 га
	м 2	%			
1000	500	5	10,0	785	700
800	500	5	12,9	983	850
600	700	7	16,5	1272	1000
400	700	7	25,0	1607	1730

Застройка секционными жилыми домами

5.14. Застройку сельских населенных пунктов секционными жилыми домами следует осуществлять в районах развитой производственной базы полносборного домостроения, специализирующегося на выпуске серий типовых жилых домов. Поэтому в поселках совхозов и других сельскохозяйственных предприятий соотношение секционных жилых домов и их применение с другими типами домов устанавливается в каждом конкретном случае по-разному.

5.15. При организации жилой застройки секционными домами желательно создавать завершенное жилое образование с полным инженерным оборудованием. Секционную застройку следует размещать с учетом строительства зданий общественного центра и установленного строительного зонирования в поселке.

Размещение, масштабность и архитектурное единство секционных домов должны учитывать объемно-пространственное решение сложившейся застройки. В этом случае сочетание старого и нового надо решать по принципу контраста, либо подобия. При небольшом объ-

еме строительства формирование новой застройки целесообразно осуществлять в развитие положительных черт существующей, подчиняя архитектурное решение новых жилых домов сложившемуся жилью; при преобладающих объемах нового строительства сложившаяся застройка включается как составная часть, дополняющая его.

5.16. Приемы организации застройки секционными домами могут быть различными, отвечающими ландшафтным особенностям территории, типам и этажности зданий, требованиям инсоляции, характеру размещения хозяйственных построек и способам инженерного оборудования. К наиболее характерным приемам застройки сельских поселков относятся: квартальный, групповой и свободный.

5.17. При застройке секционными домами сеть пешеходных дорожек должна быть по возможности простого начертания, и обеспечивать кратчайшие и удобные связи между домами, основными структурными элементами поселка и хозяйственными постройками. Допускается совмещение пешеходных дорожек с хозяйственными проездами к блокам сараев и индивидуальным гаражам.

В кварталах или группах жилых домов следует также предусматривать организацию специальных площадок для отдыха населения и игр детей. Площадки должны находиться рядом с домами в стороне от хозяйственных построек, мусоросборников и гаражей индивидуального пользования.

5.18. Среднюю плотность жилого фонда (брутто, $м^2$) общей площади на 1 га жилой территории поселка следует принимать при застройке секционными домами:

двухэтажными – 1800;

трехэтажными – 2300;

четырехэтажными – 2500.

Размещение участков и хозяйственных построек при домах различных типов

5.19. В соответствии с земельным кодексом РСФСР и согласно примерному Уставу колхоза размер приусадебного земельного участка, выделяемого семье рабо-

чего или служащего совхоза, другого государственного сельскохозяйственного предприятия или объединения, а также гражданам иных категорий, не должен превышать размера приусадебного земельного участка колхозника.

При застройке одно-двухквартирными одноэтажными и одно-двухэтажными блокированными домами часть приусадебного земельного участка в основном размещается непосредственно при квартире (доме), остальная часть (до норм, установленных законодательством) отводится в санитарно-защитной зоне поселка или за его пределами с учетом внутрихозяйственной планировки сельскохозяйственного предприятия.

5.20. Для удобства ведения личного подсобного хозяйства при застройке секционными домами необходимо предусматривать размещение хозяйственных построек для содержания скота и птицы. Постройки следует располагать группами на обособленных участках, с соблюдением нормативно-допустимого расстояния от жилых домов, санитарно-гигиенических и эстетических требований. Приусадебные садово-огородные участки и хозяйственные постройки желательно выносить к внешней границе застройки за пределами жилой зоны.

5.21. Семьи, ведущие разное по величине подсобное хозяйство, как правило, следует расселять в домах различных типов:

в домах усадебного типа - преимущественно семьи, ведущие развитое хозяйство;

в блокированных домах с участками при квартирах - семьи, имеющие ограниченное хозяйство;

в секционных домах - семьи, ведущие минимальное хозяйство.

5.22. Подсобное хозяйство следует осуществлять с учетом обеспечения:

благоприятных санитарно-гигиенических условий в жилой застройке в соответствии с п.5.38 главы СНиП П-60-75*;

охраны окружающей среды;

удобства ведения подсобного хозяйства в объемах,

предусматриваемых Уставом сельхозартели или законодательством;

применения хозяйственных построек под другие нужды при изменении потребности семьи в личном подсобном хозяйстве.

5.23. Для удобства ведения личного подсобного хозяйства и улучшения санитарного состояния жилой застройки в проекте предусматриваются специальные участки для создания хозяйственных дворов, а также обособленные площадки для гаражей индивидуальных машин.

Изоляцию хозяйственных дворов следует решать, главным образом, планировочными средствами - расположением в организации хозяйственных построек ограждений, озеленения. При этом, однако, необходимо иметь в виду, что изоляция хозяйственных построек зелеными насаждениями не всегда обеспечивает достаточный эффект, так как выращивание их требует длительного времени и дополнительных затрат.

Хозяйственные постройки целесообразно проектировать с учетом возможности их группировки, позволяющей все входы в них устраивать из хозяйственного двора, который в свою очередь должен быть изолированным, замкнутым со всех сторон, но имеющим въезды.

5.24. Допускается размещение хозяйственных построек на едином для всех семей участке (хозяйственном дворе), располагаемом на окраине поселка. В этом случае возможно сосредоточивать до 100 блоков (сараев) со строительством при них общей кормокухни. Территорию хозяйственных дворов следует ограждать по периметру санитарно-защитной полосой высоких зеленых насаждений.

Хозяйственные дворы надо располагать таким образом, чтобы они не просматривались со стороны главной улицы, основных внешних дорог и въездов в поселок. Если же условия планировки не позволяют обеспечить примыкание секционной застройки к внешней границе поселка, то хозяйственные дворы размещаются с тыльной стороны приквартирных участков блокированных или одноквартирных домов.

5.25. В пределах селитебной территории поселка количество сараев для скота и птицы не должно превышать 30 блоков на одном хоздворе. Расстояние между блокированными постройками для инвентаря и топлива, а также между боксовыми овощехранилищами на одном хозяйственном дворе следует принимать с учетом противопожарных требований, а между постройками для скота и птицы - с учетом зооветеренарных требований, но не менее 20 м.

Рядом с хозяйственной постройкой необходимо ограживать выгульный дворик для скота глубиной до 5 м и шириной не менее фронта хозяйственной постройки. Площадь этого дворика может быть в пределах 10-25 м^2. Хозяйственная постройка должна отстоять от жилого дома не менее чем на 15 м.

На приквартирном участке рекомендуется также иметь площадку для компоста, сушки белья. В отдельных случаях возможно устройство гаража, хозяйственного навеса, летней кухни. Мусоросборник может быть предусмотрен на группу квартир или на несколько домов.

5.26. Хозяйственные и бытовые постройки необходимо проектировать в поселках для всех типов жилых домов. Надворные хозяйственные постройки для переработки продукции, летние кухни, бани, а также кормоприготовительные помещения в блокированных постройках для скота и птицы должны быть оборудованы водопроводом от местных или централизованных систем водоснабжения. В постройках для содержания скота следует предусматривать электрическую проводку и устройство жижесборников.

5.27. Гаражи боксового типа для индивидуального транспорта жителей секционных жилых домов размещаются за пределами жилых домов на специальных участках. При блокированных и одноквартирных домах, имеющих земельные участки, гаражи располагаются непосредственно на этих участках или на специальных площадках за их пределами.

Организация личного подсобного хозяйства

5.28. В проектах планировки и застройки новых и при корректировке ранее разработанных генеральных планов сельских населенных пунктов должна обеспечиваться возможность ведения личного подсобного хозяйства семьями, проживающими в жилых домах различных типов.

В планировочной структуре поселка, наряду с производственной и селитебной зонами, следует указывать территорию земельных участков для огородов и хозяйственных построек личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

5.29. Развитие личного подсобного хозяйства должно осуществляться в зависимости от конкретной планировочной ситуации и условий размещения земельных участков для огородов и хозяйственных построек. В сельских населенных пунктах, где завершена первая очередь строительства преимущественно многоэтажными секционными жилыми домами, следует выявлять территориальные возможности размещения земельных участков для огородов и хозяйственных построек по ведению ЛПХ семьями, проживающими в этих секционных жилых домах. Для этих целей используются:

свободные от застройки и лесных массивов территории, примыкающие к черте населенного пункта;

свободный усадебный земельный фонд сельского населенного пункта;

участки территории сельского населенного пункта, неудобные для застройки (пологие склоны оврагов, пойменные участки и т.п.);

участки, высвобождающиеся из-под застройки при реконструкции и сносе ветхих строений;

территории, высвобождающиеся при упорядочении сложившихся большемерных приусадебных земельных участков до нормативных размеров, предусмотренных главой СНиП П-60-75*;

территории санитарно-защитных зон между селитебной и производственной зонами.

5.30. При проектировании сельских поселков жела-

тельно составлять схему землепользования, на которой следует показывать:

строительное зонирование поселка с выделением секционной застройки;

территории приусадебных земельных участков, выделяемых до нормы, предусмотренной законодательством в пределах землепользования;

территории земельных участков для огородов и хозяйственных построек семей, проживающих в секционных жилых домах;

территории для выпаса личного скота;

дороги, проезды и скотопрогоны, связывающие селитебную зону с территориями земельных участков для огородов и хозяйственных построек, хозяйственными дворами и пастбищами для личного скота.

5.31. В проекте планировки и застройки поселка необходимо приводить расчет потребной территории для размещения приусадебных земельных участков и хозяйственных дворов с блокированными сараями для скота и птицы. На чертеже генерального плана показывается:

планировочное решение территории приусадебных земельных участков семей, проживающих в секционных жилых домах, с выделением участков, проездов - скотопрогонов и пешеходных дорожек как в пределах территории, так и связывающих с селитебной зоной;

расчет требуемой территории и планировочное решение хозяйственных дворов с размещением сараев для содержания скота и птицы, коллективных овощехранилищ и гаражей (расчет производится по числу квартир или семей, проживающих в секционных жилых домах).

5.32. На хозяйственных дворах показываются:

блокированные хозяйственные сараи с выгульными двориками, кормокухни, сараи для сена (если в типовом проекте сарая для скота отсутствует соответствующее помещение);

площадка для дойки коров в летнее время;

коллективные хранилища для продукции подсобного хозяйства;

гаражи для личного транспорта, в соответствии с

расчетной нормой, смотровая эстакада и площадка для мойки машин;

санитарно-защитная зеленая полоса вокруг хозяйственных дворов;

поперечные профили хозяйственных проездов и пешеходных дорожек (на схеме вертикальной планировки).

5.33. В случаях, когда генеральным планом не было предусмотрено решение вопросов организации личного подсобного хозяйства или отсутствует проект планировки и застройки сельского населенного пункта, а также при удалении массива земельных участков до 500 метров от поселка, составляется "Схема планировки территории земельных участков для огородов и хозяйственных построек". На схеме показываются те же элементы планировочного решения личного подсобного хозяйства, которые указаны ранее.

Для осуществления переноса в натуру схемы планировки участков на чертеже наносятся разбивочные линии, которые привязываются к опорным зданиям или закрепленным в натуре точкам. При корректировке проекта планировки и застройки поселка все построения по переносу зданий в натуру наносятся на "План красных линий со схемой вертикальной планировки и разбивочным чертежом".

5.34. При блокированных жилых домах с квартирами в двух уровнях земельный участок и хозяйственные постройки размещаются непосредственно при доме. Содержание крупного рогатого скота в хозпостройках допускается при размере участка не менее 0,06 га на одну семью.

В случаях, когда площадь участка уменьшается до 0,04 га (допускаемых главой СНиП П-60-75*), сараи для содержания скота и птицы блокируются и выносятся за пределы участка на расстояние требуемого санитарного разрыва. Для подвоза кормов, прогона скота на пастбище и т.п. необходимо предусматривать проезды к хозяйственным дворам.

5.35. При расположении секционной застройки со стороны производственной зоны общие хозяйственные постройки для скота и птицы допускается размещать в

зоне санитарного разрыва на пути следования к производству.

Не следует располагать хозяйственные постройки со стороны автомобильных и железных дорог, судоходных рек, на доминирующих участках рельефа, а также между застройкой и водоемом или парком и другими привлекательными элементами ландшафта.

5.36. Для приближения хозяйственных построек к секционным жилым домам допускается рассредоточенное размещение этих построек, обеспечивающее нормативную пешеходную доступность к ним. Наиболее отвечающей этим требованиям является жилая группа, включающая не более 100 квартир при глубине застройки не более 100 м.

Размещение огородных участков без хозяйственных построек может производиться также на территории, резервируемой под перспективное строительство, и в пределах разрывов между группами жилых домов.

5.37. Не допускается примыкание к границам участков детских учреждений, школ и других общественных учреждений хозяйственных дворов и отдельных построек для скота на смежных приквартирных участках, а также гаражей.

Боксовые гаражи для личного транспорта рекомендуется размещать в зоне санитарного разрыва на расстоянии не далее 800 м от жилой застройки.

5.38. В сельских населенных пунктах, застроенных секционными жилыми домами, где прилегающие к селитебной зоне территории не могут быть использованы для размещения приусадебных земельных участков для огородов и хозяйственных построек, целесообразно выделять за пределами поселков массивы огородных участков по 0,06 га на одну семью.

При наличии небольших территориальных резервов вблизи секционной застройки рекомендуется выделять земельные участки по 0,02–0,04 га на одну семью для выращивания овощей.

5.39. В случаях, когда условия площадки не позволяют разместить секционную застройку с примыканием к внешней границе поселка, целесообразно применять

смешанное строительное зонирование, при котором в пределах одного жилого образования размещаются дома разных типов и этажности (например, секционные и блокированные). При таком решении хозяйственные сараи и садово-огородные участки жителей секционных домов следует размещать с тыльной стороны приквартирных участков домов блокированного типа.

6. ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ПОСЕЛКА

Размещение и застройка центра

6.1. В общественном центре сельского поселка, как правило, размещаются учреждения управления, культуры, предприятия торговли, общественного питания, связи, бытового и коммунального обслуживания.

В составе общественного центра допускается размещение общеобразовательной школы. Учреждения и предприятия обслуживания могут быть в отдельно стоящих или кооперированных зданиях.

Концентрация учреждений и предприятий обслуживания в общественном центре или их рассредоточенное расположение на территории поселка зависит от планировочной ситуации, наличия и местоположения существующих общественных зданий и других условий, которые могут предопределять местоположение новых общественных зданий, а также от особенностей архитектурно-планировочного решения и объемно-пространственной композиции поселка.

6.2. Расчет обслуживающих учреждений следует производить в зависимости от величины и демографической структуры населения сельского поселка, положения его в системе населенных мест (по проекту районной планировки), с учетом пригодных для дальнейшего использования действующих общественных зданий, норм расчета на первую очередь строительства и расчетный срок, в том числе отдельных учреждений и предприятий обслуживания. Пример расчета для предприятия бытового обслуживания приведен в табл. 7.

6.3. При выборе участка для организации общест-

Таблица 7

Производственные рабочие и приемщики, чел.									
базовый расчетный показатель (на 1000 чел.)		в том числе							
		в перспективных поселках – комплексные приемные пункты		в межхозяйственных центрах – сельские дома быта		в районном центре дома быта		в райцентре или другом городе – предприятия централизованного выполнения заказов	
на 1 очередь	расчетный срок	1 очередь	расчетный срок	1 очередь	расчетный срок	1 очередь	расчетный срок	1 очередь	расчетный срок
9	11,0	2,0	2,4	2,5	3,1	1,7	2,1	2,8	3,4

венного центра поселка необходимо учитывать размещение существующих зданий культурно-бытового назначения, пригодность которых устанавливается по результатам натурных обследований и фиксируется на опорном плане.

Общественный центр по возможности располагают на высоком по рельефу местности участке, доменирующем над остальной территорией поселка, откуда могут раскрываться живописные дали и приметные элементы окружающего ландшафта.

6.4. В случае, когда территория сельского поселка велика или имеет вытянутую конфигурацию и не позволяет сосредоточить предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания на одном участке (с учетом их допустимого предела пешеходной доступности 500 м), следует предусматривать организацию подцентра или подцентров.

Размещение центра и общественных учреждений в нем на участке при въезде в поселок целесообразно, когда центральный поселок обслуживает также население близлежащих сельских населенных пунктов или примыкает к автомобильной дороге.

6.5. В проекте планировки и застройки сельского поселка желательно предусматривать для общественного центра резервную площадку, обеспечивающую возможность дальнейшего его расширения. В этом отношении расположение центра непосредственно у парка позволяет использовать его территорию для расширения самого центра.

6.6. Архитектурно-планировочная организация центра поселка определяется его величиной, размером и конфигурацией участка, а также объемно-планировочными характеристиками применяемых типовых проектов общественных зданий, направлением въезда в поселок, трассировкой главной улицы и характером застройки центра.

В больших и крупных поселках, наряду с компактным общественным центром, возможно создание линейных центров по главной улице или бульвару. Для средних и малых по величине сельских населенных пунктов с ограниченными резервами территории вместо площади центра допускается уширение части главной улицы на участке расположения общественных зданий.

6.7. Застройка общественного центра поселка решается в виде:

единого кооперированного здания;

нескольких блоков, возводимых в соответствии с очередностью строительства;

отдельно стоящих зданий.

Формирование центра в виде единого кооперированного объема наиболее целесообразно для сельских поселков с небольшими размерами территории. При этом композиция центра характеризуется возможностью его восприятия с разных точек обозрения. В данной ситуации общественный центр может иметь такое пространственное решение, при котором объем здания одним фаса-

дом ориентирован на въезд в поселок, а другим – на находящийся вблизи водоем или парк.

Решение центра в виде отдельных блоков часто диктуется отсутствием достаточных капиталовложений, возможностью поочередного строительства и стремлением создать из отдельных зданий относительно развитый архитектурный ансамбль. В этом случае композиция общественного центра характеризуется отсутствием разрывов между зданиями и сквозных, членящих пространство, проездов. Нередко такое решение применяется в случаях, когда необходимо скрыть задний план застройки центра (например, приусадебные земельные участки с хозяйственными постройками).

Застройка центра отдельно стоящими зданиями обусловливается наличием существующих зданий или характером окружения, требующим создания интересной панорамы центра в сочетании с открывающимися видовыми перспективами застройки, водными пространствами, массивами зеленых насаждений и другими элементами ландшафта.

Центр поселка может формироваться с применением анфиладного приема композиции, предусматривающего размещение общественных зданий в нескольких местах главной улицы в расчете на зрительное восприятие последовательно раскрывающихся объемов.

6.8. Наиболее предпочтительна ориентация общественных зданий центра: южная, юго-западная или юго-восточная. Застройка площади центра с такой ориентацией может иметь спокойный силуэт (здания равной высоты). Выразительность центра при этом может быть достигнута подчеркнутым рельефом или объемами зданий, обработкой фасадов контрастными материалами и цветом.

При ориентации общественного центра на затененную сторону его выразительность может быть подчеркнута силуэтом зданий, использованием контрастов между горизонтальными и вертикальными формами и объемами.

В случае размещения общественного центра на участке, имеющем понижение рельефа, застройку цент-

ра целесообразно раскрывать в сторону этого понижения.

6.9. В сельских населенных пунктах, имеющих памятники архитектуры, культуры, садово-паркового искусства, необходимо предусматривать мероприятия по их использованию, сохранению и включению в новую застройку общественного центра с установлением (по согласованию с органами охраны памятников культуры и природы) охранных зон и зон регулирования застройки, новое строительство в которых следует осуществлять с соблюдением масштабности отдельных объемов и восприятия памятника из наиболее приметных точек сельского населенного пункта.

6.10. При озеленении центра сельского поселка необходимо учитывать ландшафтные особенности участка, максимально сохраняя и используя существующие насаждения, водоемы (пруды) и рельеф участка. Для кратковременного отдыха в общественных центрах целесообразно устраивать скверы.

Во внешнем благоустройстве центра поселка рекомендуется широко использовать информационные стенды, бассейны, скамьи, цветники и другие элементы малых архитектурных форм.

Вблизи общественных зданий центра надо предусматривать стоянки для автомобилей.

Для зрительной изоляции хозяйственных дворов, находящихся за общественными зданиями центра, следует устраивать декоративные стенки, посадки деревьев и кустарников.

7. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА

Размещение зеленых насаждений общего пользования

7.1. Уровень благоустройства сельского поселка зависит от принятого типа жилой застройки, санитарно-технического и инженерного оборудования, озеленения и организации мест общественного назначения.

7.2. Улицы, проезды, пешеходные дорожки и их озе-

ленение являются наиболее дорогим элементом благоустройства. Для уменьшения площади, отводимой под улицы, устранения дробности уличной сети и снижения стоимости улично-дорожных работ рекомендуется в поселке ориентироваться на развитую сеть проездов с учетом обеспечения дифференциации их на жилые и хозяйственные.

7.3. В проектах планировки и застройки сельских поселков зеленые насаждения общего пользования следует рассматривать как необходимый и важный элемент благоустройства. Проникание зелени от окраины поселка к его центру и взаимная связь зеленых насаждений различного назначения должна отвечать архитектурно-планировочному замыслу и органично вписываться в жилую застройку.

Система зеленых насаждений необходима для улучшения микроклиматических и рекреационных условий (создание благоприятных возможностей для отдыха людей), улучшения облика поселка и повышения эстетических его достоинств, а также она выполняет защитные и санитарно-гигиенические функции.

7.4. Зеленые насаждения необходимо размещать в соответствии с их функциональным назначением и общим планировочным решением поселка: рассредоточенно, отдельными пятнами или сосредоточенно в одном месте, клиньями или полосами. При этом необходимо возможно полнее учитывать существующую зелень, включая ее в проектируемые насаждения.

7.5. По функциональному признаку зеленые насаждения подразделяются на насаждения:

общего пользования - парки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц и внешней зоны (лесопарки);

ограниченного пользования - при группах жилых домов и жилых домах (палисадники), на участках общественных учреждений и на территории производственной зоны;

специального назначения - санитарно-защитные, ветро-шумозащитные, водоохранные, мелиоративные, противопожарные, плодово-ягодные сады, питомники, цветочные хозяйства.

7.6. Площадь зеленых насаждений общего пользования в сельских населенных пунктах различной величины будет разной. Для ориентировочных расчетов можно исходить из следующих норм озеленения на одного жителя: бульвары, скверы – 1,5 $м^2$ в средних поселках, 1 $м^2$ – в больших, парки – 10 $м^2$ в средних поселках, 6 $м^2$ – в больших.

Во всех случаях желательно, чтобы площадь зеленых насаждений составляла не менее 35–40% общей площади поселка.

7.7. Для озеленения внутри жилых территорий может быть применен широкий ассортимент древесно-кустарниковых пород в разнообразных приемах посадки. При этом надо сохранять и использовать существующие насаждения, в том числе и отдельно стоящие деревья, а также широко применять травяной покров (газон). Однако ассортимент древесно-кустарниковых пород, вводимых в озеленение жилой территории, не должен быть инородным, не должен разрушать общей гармонии характерного пейзажа поселка и окружающего его ландшафта.

7.8. Вблизи жилых домов следует располагать в основном низкую посадку с небольшим числом высоких деревьев древесных пород, не препятствующих доступу солнечного света к зданиям и не мещающих проветриванию застройки.

Наиболее интенсивное озеленение лучше проводить в центре поселка и по главной улице, по которой обычно направляется основное движение пешеходов к общественному центру и на производство.

С целью быстрого озеленения поселков и удовлетворения хозяйственных нужд населения, на жилых территориях между группами секционных домов или внутри жилых групп рационально размещать участки под посадку фруктовых деревьев и ягодных кустарников.

7.9. В озеленение жилой застройки поселка рекомендуется вводить группы цветущих кустарников сирени, спиреи, калины, пузыреплодника, шиповника и других кустарников с декоративными плодами.

Следует также применять посадки из групп деревьев и кустарников, используя контраст растений по высоте, форме и окраске листвы. Хорошим контрастным сочетанием являются береза, ель, клен, рябина, ива, ольха, калина.

7.10. Важное место в озеленении поселка занимает парк, который целесообразно размещать на периферии его территории. В этом случае он будет хорошо связан с внешним природным окружением, что создает возможность непосредственного перехода его в лесопарк. Для размещения парка целесообразно отводить холмистые или пониженные участки, которые неудобно осваивать под жилую застройку. Положительным является также размещение парка на базе существующей зелени, у водоема или реки. Использование рельефа и природных условий должно быть наиболее полным, так как именно это в основном определяет общее структурное решение парка.

Озеленение санитарно-защитной зоны

7.11. Санитарно-защитная зона служит связующим звеном между производственной и селитебной территориями поселка. Максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и осуществление мероприятий по дополнительному подбору местных древесно-кустарниковых пород, устойчивых к воздействию производственных вредностей, следует считать важным принципом организации защитных от производства озелененных зон.

7.12. В зависимости от характера производственных загрязнений и решения жилой застройки поселка, санитарно-защитная зона может осуществляться единым зеленым массивом или в виде нескольких полос различной ширины.

На территории санитарно-защитных зон не допускается устройство парков и стадионов. В санитарно-защитной зоне могут размещаться теплично-парниковые и плодово-ягодные хозяйства, очистные сооружения, инженерные коммуникации, бани, прачечные, гаражи и другие объекты данного комплекса, разрешае-

мые санитарными нормами и не имеющие вредных выделений.

При озеленении санитарно-защитных зон надо рационально выбирать ассортимент посадок высоких зеленых насаждений, создающих оптимальные условия для защиты от вредного воздействия производства. В качестве посадочного материала лучше использовать деревья в возрасте 8–10 лет и кустарники 3–5 лет.

Малые архитектурные формы

7.13. Малые архитектурные формы являются частью внешнего благоустройства сельского поселка и придают ему выразительность и разнообразие. Основным требованием к размещению этих элементов благоустройства является учет конкретных условий и улучшение архитектурных и эстетических факторов в поселке. К наиболее распространенным малым архитектурным формам, соответствующим номенклатуре элементов благоустройства сельских поселков относятся: ограды, стенки, беседки, киоски, навесы, перголы, трельяжи, скамьи, скульптуры, вазы, а также элементы наглядной агитации и информации.

7.14. Ограды по своему характеру и конструктивным особенностям выбирают в соответствии с архитектурой зданий. Придание оградам лаконичности и легкости – основное требование общего архитектурного решения и целесообразности благоустройства. Изготовляются ограды в большинстве случаев из сборных железобетонных элементов, а также из каменной или кирпичной кладки, металла и металлической сетки.

Декоративные стенки следует применять в качестве ограждения площадок для отдыха, изоляции от шума, защиты от ветра и солнца. Используют стенки как элемент оформления столовых, беседок, входов в административные здания. В случае, когда декоративные стенки решаются как самостоятельные архитектурные элементы, их выполняют из материалов, имеющих интересную фактуру, украшают яркими мозаичными вставками или барельефами.

Перголы – декоративное сооружение из стоек или арок с ажурным перекрытием, образуют в сочетании с вьющимися растениями живописный теневой навес. Они могут быть отдельно стоящими, примыкать к зданию или к подпорным стенкам, либо соединять одно здание с другим. Перголы часто увивают вьющимися лианами из ассортимента вертикального озеленения: диким виноградом, хмелем, клематисами, плетистыми розами. Решетчатое перекрытие пергол в условиях поселков делается в большинстве случаев из дерева, а если имеются средства на благоустройство, то из железобетонных элементов.

Трельяжи – легкие решетчатые вертикальные каркасы, обсаженные вьющимися растениями, применяются для ограждения и изоляции площадок, стен и входа в здания, фонтанов и т.д. Изготовляются трельяжи из тех же материалов, что и перголы.

Навесы используются для защиты от солнечных лучей, атмосферных осадков и т.д. и размещаются на автостоянках, местах отдыха, открытых складах.

Беседки располагаются в скверах, поселковых парках, зонах отдыха, у водоемов, в окружении зеленых насаждений. Изготовляют и сооружают беседки из легких конструктивных или сборных железобетонных элементов, которые дешевы, гигиеничны и долговечны.

Киоски в сельских поселках обычно размещают в общественном центре и на главной улице. В оформлении киосков большое внимание надо уделять цвету и рекламным надписям.

Вазы и цветочницы необходимо устанавливать на площадках у входов в административное здание и в других многолюдных и хорошо обозреваемых местах. Изготовляют вазы и цветочницы из бетона, железобетона или керамики.

Средствам наглядной информации и агитации в поселках надо также придавать большое значение. К ним относятся стенки с показателями выполнения плана работ колхоза или совхоза, фотографиями ударников коммунистического труда, доски Почета, которые обычно

устанавливают у входов в общественные здания, на площадях общественных центров.

Произведения монументального искусства, отражающие характерные моменты жизни поселка, обелиски и памятники-мемориалы, воздвигнутые в честь героев труда и павших в Великой Отечественной войне, следует размещать на особо ответственных в композиционном отношении местах.

8. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛКОВ

Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение

8.1. Проект планировки и застройки поселка должен предусматривать все инженерные сети и их головные сооружения (водозаборные узлы, зоны санитарной охраны, водонапорные сооружения, резервуарные парки, очистные сооружения, котельные, трансформаторные подстанции, коммуникации и др.), обеспечивающие необходимые санитарно-гигиенические условия и высокий уровень удобств для труда, быта и отдыха населения. При проектировании сельского поселка необходимо стремиться к одинаковой для всех типов жилых домов степени инженерного оборудования и благоустройства, особенно на первой очереди строительства, что способствует решению социальной проблемы.

8.2. Инженерное оборудование поселков следует проектировать с учетом создания единых для обслуживания жилой и производственной зон систем водоснабжения, канализации, тепло- и электроснабжения, возможности их кооперирования с близрасположенными сетями и другими объектами, а также при соответствующем обосновании решать вопрос совместного отведения и очистки бытовых и производственных сточных вод. Максимально возможное сближение селитебной зоны с производственной и расположение между ними головных сооружений инженерного оборудования способствуют наиболее экономичному решению инженерных систем.

8,3. При централизованном водоснабжении следует стремиться к объединению сетей производственных и селитебных зон. Раздельные системы водоснабжения целесообразны для хозяйств со значительным водопотреблением при ограниченных ресурсах пресной воды и в случаях, когда потребность в технической воде составляет большую долю и может быть удовлетворена за счет источника, качество воды которого не соответствует питьевому стандарту. Принятие раздельной системы должно быть обосновано технико-экономическими сравнениями с показателями объединенной системы водоснабжения.

8,4. Для поселков с водопотреблением 500–800 $м^3$/сут допускается схема с одним подъемом воды и хранением общего противопожарного запаса в водонапорной башне или запаса для наружного пожаротушения в специальных противопожарных резервуарах (водоемах).

При больших расходах воды или при необходимости предварительной подготовки очистки воды на безнапорных очистных сооружениях целесообразно применять схему с двумя подъемами воды и хранением ее 3-часового запаса, для пожаротушения в заглубленных резервуарах, располагаемых перед насосной станцией второго подъема и 10-минутного запаса – в водонапорной башне. На первую очередь строительства возможно предусматривать наружное пожаротушение из открытых противопожарных водоемов с последующим переходом на более совершенную в санитарном и эксплуатационном отношениях схему с двумя подъемами.

8,5. Для сельских населенных пунктов с общим водопотреблением свыше 2000 $м^3$/сут, а также при 4–5-этажной застройке допускается при обосновании соответствующими технико-экономическими расчетами применение безбашенной схемы водоснабжения (по типу водоснабжения городов) с сохранением регулирующего и противопожарного запаса воды в первичных резервуарах с постоянно действующими насосами (неравномерный режим).

8,6. При проектировании водопроводных сооружений поселка необходимо исходить из следующих положений:

для малых населенных пунктов, где водозабор включает одну-две рабочих скважины и одну резервную, целесообразно к первой очереди строительства иметь водозаборный узел в полном объеме;

для больших населенных пунктов, когда узел водозаборных сооружений состоит из нескольких скважин, возможно из комплекса водозаборных и водоподъемных сооружений отнести на первую очередь застройки часть скважин и других сооружений, которые по своей производительности обеспечат ее водопотребность.

Во всех случаях для обеспечения надежности работы системы в соответствии с требованиями глав СНиП по проектированию инженерного оборудования внешних сетей к первой очереди строительства должна быть отнесена организация зон санитарной охраны водоисточников и водопроводных сооружений, а также бурение резервных скважин (для поселков с населением более 500 чел.).

8.7. Для биологической очистки сточных вод сельских поселков рекомендуется применять компактные установки заводского изготовления с металлическими емкостями (аэротенки-отстойники полного окисления), обеспечивающие высокое качество очистки сточных вод сельских населенных пунктов и предохранения водоемов от загрязнения.

8.8. Выбор систем теплоснабжения, параметров тепловых сетей и количества прокладываемых трубопроводов для сельских поселков, как правило, следует производить на основании технико-экономических расчетов с учетом качества исходной воды. При небольших тепловых нагрузках, небольшой протяженности тепловых сетей и отсутствии в поселке сетевого газа допустимо принимать четырехтрубные водяные тепловые сети. Прокладка тепловых сетей должна в основном осуществляться бесканально, с использованием труб с битумоперлитовой изоляцией заводского изготовления. Независимо от способа прокладки и уровня стояния грунтовых вод необходимо предусматривать попутный дренаж.

8.9. Теплоснабжение сельских населенных пунктов может осуществляться централизованно от отопительных поселковых и производственно-отопительных котельных, а также децентрализованно от местных (домовых) котельных, поквартирных и покомнатных генераторов тепла.

Централизованным теплоснабжением от котельных обеспечиваются:

многоквартирные секционные и блокированные дома (более 8 квартир) при плотности жилого фонда 1000 м^2 на га и выше;

общественно-коммунальные здания.

Применение децентрализованных систем отопления и горячего водоснабжения в малоэтажных зданиях государственного строительства может быть рекомендовано только при обеспечении поселков сетевым (природным) газом.

В случае отсутствия сетевого газа, проектом планировки и застройки должно предусматриваться подключение малоэтажных домов к централизованным системам.

8.10. В сельских поселках возможно применение двух типов водяных систем теплоснабжения - закрытых и открытых (с непосредственным водоразбором воды из теплосети). Выбор той или иной системы должен быть обоснован технико-экономическим расчетом.

В новом жилом фонде государственного строительства применение малометражных чугунных неавтоматизированных котлов для поквартирного отопления, а также водогрейных колонок, работающих на угле, дровах или брикетированном топливе должно быть сведено до минимума и допускается как исключение.

8.11. Газоснабжение населенных пунктов может осуществляться от централизованных систем при наличии природного (сетевого) газа или от децентрализованных (местных или групповых) систем при использовании сжиженного газа.

Климатические особенности часто определяют необходимость применения для многоэтажной и малоэтаж-

ной застройки (при наличии компактной 2-этажной секционной застройки с количеством квартир не менее 300) системы газоснабжения от групповых резервуарных установок с искусственным испарением.

Использование сжиженного газа в коммунально-бытовом секторе следует предусматривать только для приготовления пищи.

8.12. В районах, где отсутствует природный газ, экономически оправдано использование для приготовления пищи напольных электроплит, а для горячего водоснабжения – электрических водонагревателей аккумуляционного типа. В первую очередь это относится к новому жилому фонду, подлежащему газификации от местных и групповых газобаллонных установок.

В проектах электроснабжения расчет линий, выбор мощности трансформаторов, а также электрические нагрузки на вводах в жилые дома при сетях напряжением 380/220 В следует производить в соответствии с действующими нормативами для сельских поселков.

8.13. В проектах ферм и комплексов КРС целесообразно применять аккумуляционные электрокотельные на базе освоенного промышленностью оборудования в сочетании с автоматизированными быстродействующими электрокалориферами для вентиляции.

Рекомендуется также использовать местные быстродействующие электроотопительные установки для мелких потребителей, подключение которых к тепловым сетям не оправдано, и аккумуляционные электроводонагреватели для удовлетворения нужд горячего водоснабжения.

9. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА

Размещение и организация производственных зон

9.1. Наиболее распространенными схемами размещения производственной зоны по отношению к жилой зоне поселка и транзитной дороге являются:

размещение производственной и жилой зон вдоль дороги и по одну сторону от нее;

размещение производственной и жилой зон по обе стороны от дороги;

размещение производственной и жилой зон по одну сторону дороги, причем производственная зона располагается за жилой застройкой;

размещение производственной зоны со стороны подъезда к поселку, при этом жилая зона располагается за производственной;

рассредоточенное размещение секторов производственной зоны по отношению к жилой и к дороге.

9.2. При выборе площади для производственной зоны следует использовать непригодные и малопригодные в сельском хозяйстве земли или расположенные вблизи дорог, источников энерго- и водоснабжения с учетом проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

Площадку для размещения производственной зоны поселка необходимо выбирать, исходя из возможности ее расширения или развития ее отдельных секторов. Выбранная площадка должна иметь спокойный рельеф и не должна затопляться паводковыми водами, пересекаться внешней дорогой, оврагами, балками. Наличие открытых водоемов на территории производственной зоны не допускается. Преобладающее направление ветров должно быть таким, чтобы производственные объекты находились с подветренной стороны по отношению к селитебной части поселка. При размещении производственных объектов следует предусматривать мероприятия по охране окружающей среды.

9.3. При размещении производственной зоны поселка надо предусматривать организацию санитарно-защитной зоны, размеры которой следует принимать по санитарным нормам проектирования предприятий.

При групповом размещении сельскохозяйственных предприятий ширину санитарно-защитной зоны необходимо устанавливать в соответствии с Указаниями по расчету рассеивания в атмосфере выбросов предприятий (СН 369-74) с учетом производственно-технических характеристик, гигиенических норм предельно допустимых концентраций вредных веществ в атмосферном воздухе, а также метеорологических и топографических особенностей района строительства.

9.4. В общей планировочной структуре поселка производственная зона может иметь автономное или соподчиненное положение При соподчиненном положении производственной зоны по отношению к селитебной архитектурно-планировочное решение и пространственная композиция обеих зон должны представлять собой единое целое с выявлением четких функциональных связей между ними.

Архитектурно-планировочная и пространственная организация комплекса должна быть увязана с общим композиционным решением селитебной зоны поселка, иметь с ним соизмеримые масштабы и учитывать местные условия (этажность, ориентацию зданий, особенности окружающего ландшафта).

Автономное положение производственной зоны бывает при условии, когда производственное предприятие размещается на значительном расстоянии от поселка. В этом случае планировка и застройка производственной зоны не имеет пространственной связи с селитебной зоной поселка и решается самостоятельно.

9.5. При организации производства наиболее оправданным и экономичным является концентрация его в единой производственной зоне с односторонним размещением по отношению к селитебной зоне поселка, с учетом проведения мероприятий по охране окружающей среды.

Организация производственной зоны определяется не только ее размерами, специализацией, характером технологических процессов, применяемыми типами сооружений, требованиями к их застройке, но и особенностями размещения производства по отношению к селитебной зоне и транспортным дорогам. Все эти условия и предопределяют большое число возможных вариантов функционально-планировочного решения производственной зоны поселка.

9.6. Градообразующая роль специализированной производственной зоны сельского поселка определяется следующими основными условиями:

увеличением градообразующей группы, обслуживающей производство; изменением профессионального сос-

тава трудоспособного населения, его социальной структуры;

интенсивным развитием производственно-технической связи (инженерные, транспортные и пешеходные коммуникации) между производственной и селитебной зонами, а также другими элементами, в том числе подсобно-вспомогательного назначения;

развитием внешних транспортных связей производства с пунктами сдачи продукции, поставки кормов, молодняка и т.п., с учетом дальнейшей дифференциации транспортных и пешеходных связей между производством и поселком;

созданием централизованных головных сооружений инженерного оборудования (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение) с учетом мощностей и нагрузок не только производства, но и селитебной зоны;

появлением в производственной зоне новых объектов (многоэтажные свинарники, коровники и птичники, башенные объемы кормосмесительных цехов и комбикормовых заводов, сенажные и силосные башни, моноблоки производственных зданий и т.п.).

9.7. При организации производственной зоны необходимо учитывать следующие основные средства архитектурной выразительности:

выявление главного композиционного акцента в формировании производственной зоны;

использование высот и форм доминирующих объектов как центра объемной композиции и силуэта застройки;

ритмичное пространственное размещение объектов с соблюдением принятой метричности и размерности зданий, а также необходимых противопожарных и санитарно-гигиенических разрывов между ними;

использование цветового решения (применение различной фактуры облицовок, окрашенных материалов, декоративных панелей, различных видов кирпичной кладки и т.д.);

использование больших плоскостей стен производст-

венных зданий как формообразующих элементов в общем структурном решении;

мероприятия по озеленению и внешнему благоустройству производственной зоны и санитарно-защитной полосы и увязке их с зелеными насаждениями поселка в целях формирования единой системы озеленения.

9.8. При решении предобъектной (припроизводственной) площади следует учитывать, что имея в своем составе элементы монументальной пропаганды и малые архитектурные формы, площадки для отдыха и озеленения она служит местом кратковременного отдыха трудящихся. В зависимости от конкретных условий она может примыкать и даже объединяться с общественным центром сельского поселка.

Архитектурно-планировочное решение предобъектной площади может осуществляться приемами открытой или замкнутой композиции. Для вновь строящихся производственных комплексов наиболее целесообразна открытая композиция площади, позволяющая более свободно организовать въезды и входы на производство, раскрыть выходящие на площадь здания и обеспечить размещение автотранспортных средств.

Благоустройство предобъектной площади может включать организацию автобусного павильона, автостоянки, мотовелостоянки, а также архитектуру малых форм – установку декоративной скульптуры, флагштоков, тематических панно, доски Почета, светильников и др.

Состав производственной зоны

9.9. К производственным объектам, размещаемым на территории производственной зоны, относятся: животноводческие и птицеводческие фермы, объекты ветеринарной службы, комбикормовые производства, теплично-парниковые хозяйства, предприятия по первичной переработке сельскохозяйственной продукции, объекты по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственной техники и транспортных средств, объекты по производству строительных материалов, конструкций и деталей из местного сырья и материа-

лов, подсобные производства и промысловые хозяйства, хозяйственные дворы и другие объекты. К ним также следует отнести и сельскохозяйственные комплексы на промышленной основе, для которых характерны большие объемы производства, узкая специализация и механизация производственных процессов и круглогодовой выпуск продукции поточным методом.

9.10. В условиях сельского поселка величину и организацию его производственной территории, характер взаимосвязи отдельных сооружений желательно устанавливать на основе модульной системы. Количество модулей и их размеры во многих случаях индивидуальны. Общее требование модульной системы - кратность всех градостроительных построений, определяемых регламентированной единицей.

В решении планировки и застройки производственных зон модульная система является наиболее оправданным приемом, создающим условия взаимозаменяемости отдельных секторов и элементов, повышая их универсальность. С использованием модульной системы создаются предпосылки внедрения математических методов для выбора оптимальных вариантов решения производственной зоны. При этом открываются возможности для типизации их решений и применения секционного принципа блокирования отдельных зданий и сооружений, состоящих из унифицированных строительно-технологических секций, позволяющих объединять разрозненные мелкие объекты и осуществлять производственное строительство по очередям.

9.11. При решении вопросов планировочной структуры производственной зоны следует предусмотреть внутреннее деление ее территории на сектора в соответствии с требованиями ветеринарно-санитарного режима и технологии производства, учитывая при этом условия пожарной охраны и характер инженерного оборудования.

При членении территории производственной зоны на сектора необходимо:

обеспечивать рациональную и всестороннюю технологическую связь отдельных сельскохозяйственных производств и комплексов;

добиваться устранения вредных влияний отдельных производств на смежные территории;

предусматривать возможность территориального расширения отдельных секторов;

максимально использовать существующие дороги, источники воды, систему инженерного оборудования.

9.12. Взаимное расположение секторов должно обеспечить: выполнение технологического процесса, наиболее короткую и удобную связь между секторами, селитебной территорией, кормовой базой и транспортными магистралями, а также сокращение протяженности инженерных коммуникаций, создание условий для охраны территории комплекса и окружающей среды от загрязнения отходами производства.

В зависимости от конкретных условий отдельные здания и сооружения или их группы (в составе сектора) могут быть вынесены за пределы ограждения комплекса (котельная и склады топлива, сооружения для хранения и переработки навоза, сооружения для хранения и приготовления кормов, объекты водоснабжения, ремонтно-механическая мастерская и др.).

9.13. В общей планировочной структуре производственной зоны важное значение имеют машиноремонтный, складской и строительный секторы.

Машиноремонтный сектор включает машиноремонтную мастерскую, материально-технический склад, площадки (навесы) для тракторов, комбайнов и других сельскохозяйственных машин. На территории этого сектора следует также размещать открытые площадки для стоянки автомашин.

В складском секторе следует предусматривать необходимые здания для простейшей обработки, сортировки, сушки, проращивания сельхозпродукции с приемно-раздаточными установками и механизмами по ее загрузке и выгрузке, а также объекты обслуживающего назначения: помещение отопительно-вентиляционного оборудования, холодильных установок, машин и инвентаря, автовесы, служебное и бытовое помещение.

В состав строительного сектора входят цеха и полигоны железобетонных изделий, площадки для складирования лесо- и пиломатериалов, пилорама и сараи для

хранения готовых изделий и их деталей, а также служебные и бытовые помещения.

Формирование территории животноводческих комплексов

9.14. Формирование территории животноводческого комплекса зависит от ряда условий, отражающих его деятельность: размеры, характер застройки, особенность размещения относительно других объектов производственной зоны, а также расположения комплекса по отношению к селитебной территории, транспортной магистрали и удобства связи с населенным пунктом.

Участок для размещения комплекса должен находиться относительно селитебной территории ниже по рельефу; быть незатопляемым, обеспечивать минимальный объем земляных работ при строительстве и естественный отвод поверхностной воды.

9.15. При выборе участка для размещения комплекса должна предусматриваться территория для сброса производственных и бытовых стоков, расположения очистных сооружений, навозохранилищ, убойно-санитарного пункта, выгульных площадок, полей севооборота для использования обеззараженного навоза. Границы полей, на которые предполагается вносить жидкий навоз, должны быть выдержаны на расстоянии не менее 200 м от населенного пункта, а при внесении через дождевальные установки - не менее 500 м.

9.16. При проектировании животноводческих комплексов необходимо принимать следующие ориентировочные площади (в пределах ограждения):

для комплексов молочного направления на 800 коров при их привязном и беспривязном содержании - 6-8 га; на 1200 коров - 8-12 га; для комплексов по выращиванию ремонтного молодняка КРС на 2200 скотомест - 7-8 га; на 4400 скотомест - 12-14 га.

Комплексы включают:

здания и сооружения, оснащенные комплексной механизацией, с поточным технологическим циклом при узкой специализации производственного процесса и труда обслуживающего персонала;

ветеринарно-санитарные объекты;

оборудованные участки территории, отвечающие при эксплуатации всем требованиям санитарно-эпидемиологических и водоохранных служб.

9.17. На выбор окончательного решения генерального плана животноводческого комплекса влияют технологические, экономические, инженерно-технические, санитарно-гигиенические и архитектурно-планировочные требования.

Технологические требования заключаются в обеспечении поточности процесса производства, в отсутствии (по времени) встречных и пересекающихся основных технологических потоков.

Экономические требования включают снижение затрат на строительство и последующую эксплуатацию, учет перспективного развития комплекса, максимальную экономию изымаемой под застройку земельной площади, сокращение инженерных коммуникаций.

Инженерно-технические требования выражаются в учете рельефа участка, свойств и качеств грунтов, применяемых средств механизации и транспорта, выполнении противопожарных норм и правил.

Санитарно-гигиенические требования направлены на создание здоровых условий для работы персонала, устранение неблагоприятного воздействия различных объектов одного на другой, на создание оптимальных условий для содержания животных, исключение возможности распространения инфекционных заболеваний.

Архитектурно-планировочные требования заключаются в увязке генерального плана комплекса с планировочным решением других объектов производственной зоны и поселком, гармоничном размещении отдельных зданий и сооружений с правильной ориентацией по сторонам света, рациональном расположении входов и въездов, выделении основных дорог и проездов, их увязке с предобъектной площадью и общественным центром поселка.

9.18. На генеральном плане комплекса молочного направления и выращивания молодняка КРС выделяются четыре сектора, отличающиеся один от другого функциональными признаками:

животноводческий (основное производство);
хранения и приготовления кормов;
хранения и переработки навоза;
административно-хозяйственный.

Для ферм и комплексов молочного направления и выращивания молодняка КРС возможна павильонная или моноблочная застройка. Сооружения могут быть сблокированными как по горизонтали, так и по вертикали, образуя укрупненно-специализированные здания - блоки или моноблоки.

9.19. Плотность застройки территории животноводческих комплексов должна соответствовать данным главы СНиП П-97-76 "Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий" и составлять для комплексов:

молочного направления на 800 коров - не менее 53%, на 1200 коров - не менее 56%;

по выращиванию ремонтного молодняка КРС на 2000 (3000) скотомест - не менее 52% (54%), на 4000 (6000) - не менее 55% (57%).

При решении вариантов планировки комплекса плотность застройки отдельных функциональных секторов его принимается в следующих пределах от площади сектора, %:

животноводческого 57-63;
хранения и приготовления кормов ... 70-80;
хранения и переработки навоза 50-52;
административно-хозяйственного .... 28-30.

Приложение 1

Определение стоимостного показателя по проекту поселка

Основой для получения стоимостных показателей по проекту поселка является выполняемый в его составе сметно-финансовый расчет. Стоимостный показатель наиболее удобен для сопоставления вариантов, так как позволяет сравнить решения, имеющие равнозначные натуральные показатели. Наиболее обобщенным и основным стоимостным показателем являются

приведенные затраты П, определяемые по вариантам проектных решений по формуле

$$П = С + Е_н К,$$

где С – годовые эксплуатационные расходы; $Е_н$ – нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений по отрасли; К – капитальные вложения.

Показатель приведенных затрат можно использовать и при сравнении вариантов выбора территории для строительства поселка.

Приложение 2

Определение расчетной численности рекреантов при проектировании поселков рекреационного типа

При проектировании сельских поселков рекреационного типа в условиях формирования района отдыха расчетная численность рекреантов (из числа организованно отдыхающих) ориентировочно может быть определена по формуле

$$Р = 0,6_р + 0,3_{р1} + 0,1_{р2} + 0,2_{р3},$$

где Р – численность рекреантов для сельских поселков рекреационного типа и планировочных единиц, формирующихся на базе этих поселков в районе отдыха; $0,6_р$ – численность рекреантов из числа отдыхающих в учреждениях, находящихся на территории или в зоне тяготения данного рекреационного поселка; $0,3_{р1}$ – численность рекреантов из числа отдыхающих в планировочных единицах, образующихся на базе городов и ПГТ; $0,1_{р2}$ – численность рекреантов из числа отдыхающих в планировочных единицах, складывающихся на базе рекреационных поселков; $0,2_{р3}$ – численность рекреантов из числа отдыхающих в планировочных единицах, формирующихся на базе мелких сельских поселений и свободных территорий.

Расчетные показатели для поселка должны учитывать периодическую посещаемость его выявленным числом рекреантов.

Расстояния между жилыми зданиями в застройке различной этажности

Расстояния нормируемые	Расстояние, м, при застройке зданиями с числом этажей		
	от 2 до 4	5	9
Между длинными сторонами зданий	20	30	48
Между длинными сторонами и торцами зданий, а также между торцами зданий с окнами из жилых комнат	12	15	24
Между торцами зданий без окон из жилых комнат	По нормам противопожарных расстояний		
Между зданиями башенного типа при расположении их на одной оси	–	–	36

Примечания: 1. Расстояния от жилых и общественных зданий до зданий детских яслей-садов, лечебных учреждений и школ при их расположении со стороны палат, классов или детских комнат необходимо принимать не менее 2,5 м высоты противостоящего наиболее высокого здания (небашенного типа), в остальных случаях – по данной таблице. 2. В климатических подрайонах 1А, 1Б, 1Г, 11А в зависимости от местных условий и ориентации зданий расстояния между ними допускается увеличивать, но не более чем на 20%. 3. В 1УА климатическом подрайоне расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой до 4 этажей следует принимать не менее 30 м.

Приложение 4

Размеры земельных участков школ в зависимости от числа учащихся

Школы	Число мест	Вместимость школ	Размеры земельных участков, га
Начальные, неполные средние и средние	Из расчета охвата 100% детей неполным средним образованием и 75% детей средним образованием	Начальная на 4 класса:	
		40 учащихся	0,3
		80 –"–	0,5
		Неполная средняя на 8 классов:	
		192 учащихся	1,2
		320 –"–	1,7
		Средняя:	
		на 10 классов 392 учащихся	2
		на 12 –"– 464 –"–	2
Школы-интернаты	По заданию на проектирование (в счет норм по средней школе)	На 280 учащихся	2
		На 340 –"–	2,2

Примечания: 1. Для условий реконструкции размеры земельных участков допускается уменьшать, но не более чем на 20%. 2. В климатических подрайонах 1А, 1Б, 1Г и 11А размеры земельных участков допускается уменьшать, но не более чем на 40%.

Расстояния от жилых и общественных зданий до наземных гаражей с различным числом автомобилей

Здания, до которых исчисляется расстояние	Расстояния, м, от наземных гаражей и площадок при числе автомобилей			
	более 100	100	50–21	20 и менее
Жилые дома	50	25	15	15
Общественные здания	20	20	15	15
Школы и детские учреждения	–	–	50	25
Лечебные учреждения стационарного типа	–	–	50	25

Примечание. Применительно к школам, детским яслям–садам и лечебным учреждениям соответствующие расстояния надлежит определять от границ их земельных участков.

Приложение 6

Соотношения площадей элементов селитебной территории поселка при различной жилой застройке

Элементы селитебной территории	Площадь селитебной территории, %, при застройке			
	жилой с участками 1000 м	двухэтажной блокированной с участками 150–250 м	двухэтажной секционными домами	четырехэтажной
Жилая территория	74	67	53	40
Участки общественных учреждений	6	17	28	36
Зеленые насаждения общего пользования	3	8	12	17
Улицы, проезды и площади	17	8	7	7

Приложение 7

Плотность жилого фонда селитебной территории сельского населенного пункта при различных типах жилых домов

Жилые дома	Плотность жилого фонда, $м^2$, общей площади на 1 га селитебной территории
1. Одно- и двухквартирные с приусадебными земельными участками (при квартире) площадью, $м^2$:	
12000	400
1000	500
800	600
600	700

Продолжение прил.7

Жилые дома	Плотность жилого фонда, $м^2$, общей площади на 1 га селитебной территории
2. Блокированные с приусадебными земельными участками (при квартире) площадью, $м^2$:	
600	700
400	1000
3. Секционные без приусадебного земельного участка (при квартире) с количеством этажей	
2	1800
3	2300
4	2500

Примечание. При расположении на селитебной территории для жителей секционных домов хозяйственных построек для содержания скота и птицы, транспортных средств и других хозяйственных нужд плотность жилого фонда, указанную в поз.3 настоящей таблицы, допускается уменьшать, но не более чем на 20%.

Приложение 8

Минимальные санитарно-гигиенические разрывы для хозяйственных построек и сооружений различного назначения

Здания, учреждения	Величина разрыва, м, от построек и сооружений							
	сарай	сарай с коровником на 1–2 коровы	сарай с помещением на 3 коровы и более	навозохранилище	помойные ямы	компосты	холодные уборные	мусорные ямы
Одноэтажные жилые здания:								
фасад	12	15	25	15	15	10	10	10
торец	10	15	25	15	15	10	10	10
Двухэтажные жилые здания:								
фасад	15	15	25	15	15	10	10	10
торец	12	15	25	15	15	10	10	10
Детские учреждения:								
фасад	20	25	50	25	15	30	20	15
торец	15	25	50	25	15	30	20	10
граница участка	10	20	40	20	–	10	10	10
Шахтный колодец	–	20	25	20	20	20	20	20

Приложение 9

Допустимые продольные уклоны дорог, улиц и проездов в поселках

Поселковые дороги, улицы и проезды	Наибольшие допустимые продольные уклоны, %	
	в нормальных условиях	в трудных условиях
Поселковые дороги	7–10	8–11
Поселковые улицы:		
с общественным транспортом	6	7
без общественного транспорта	7	8
Проезды	8	9
Поселковые улицы на подходах к площадям, перекресткам, мостам и путеводам	3	6

Приложение 10

Размеры спортивных сооружений

Спортивные сооружения	Размеры, м
Тренировочное футбольное поле	90x60
Спортивные площадки:	
баскетбольная	30x80
волейбольная	23x14
городошная	30x50
гимнастическая	40x25
теннисная	40x20
настольного тенниса	9x6
Бассейн для плавания с ванной и соляриями	24x15
Спортивный корпус с залом	30x15

Приложение 11

Санитарно-гигиенические требования к очистке территории сельского населенного пункта

На территории жилой зоны поселка устраиваются площадки для мусоросборников расчетной емкостью 100 л на 50–60 чел. Бытовые отходы, с улиц и зданий удаляются на свалку транспортом из расчета 1 машина на 1000 жителей. Норма накопления принимается в среднем 180 кг в год на 1 жителя. Годовое накопление мусора определяется по формуле

$$ОГ = РМ,$$

где ОГ – годовое накопление, $м^3$; Р – норма накопления мусора в год, $м^3$; М – численность населения.

Суточное накопление для определения специального транспорта принимается по формуле

$$О_с = \frac{ОГ}{365 \times К_1},$$

где $О_с$ – расчетное суточное накопление; $К_1$ – коэффициент неравномерности, равный 1,2.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3
2. РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛКОВ 6

Перспективные сельские населенные пункты 6
Сселение мелких сельских населенных пунктов 8
Сельские поселки рекреационного типа 10
Технико-экономическое обоснование проектов планировки и застройки поселков 12

3. ОБЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА 16

Использование природно-ландшафтных факторов при организации поселка 16
Охрана окружающей среды 18
Выбор территории для строительства поселка 21
Функциональное зонирование территории поселка 24
Размещение первой очереди строительства поселка 26
Использование исторических памятников в композиции сельских поселков 27

4. ПЛАНИРОВКА СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА 32

Архитектурно-планировочная организация поселка 32
Планировка в условиях реконструкции поселка 33
Определение объемов жилищного строительства 36

5. ЗАСТРОЙКА СЕЛИТЕБНОЙ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА 38

Жилая застройка 38
Застройка усадебными домами 39
Застройка блокированными домами 41
Застройка секционными жилыми домами ... 44

Размещение участков и хозяйственных построек при домах различных типов 45
Организация личного подсобного хозяйства 49
6. ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ПОСЕЛКА 53
Размещение и застройка центра 53
7. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА 57
Размещение зеленых насаждений общего пользования 57
Озеленение санитарно-защитной зоны 60
Малые архитектурные формы 61
8. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛКОВ 63
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение 63
9. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛКА 67
Размещение и организация производственных зон 67
Состав производственной зоны 71
Формирование территории животноводческих комплексов 74
ПРИЛОЖЕНИЯ:
1. Определение стоимостного показателя по проекту поселка 76
2. Определение расчетной численности рекреантов при проектировании поселков рекреационного типа 77
3. Расстояния между жилыми зданиями в застройке различной этажности 78
4. Размеры земельных участков школ в зависимости от числа учащихся 79
5. Расстояния от жилых и общественных зданий до наземных гаражей с различным числом автомобилей 80
6. Соотношения площадей элементов селитебной территории поселка при различной жилой застройке 81

7. Плотность жилого фонда селитебной территории сельского населенного пункта при различных типах жилых домов 81
8. Минимальные санитарно-гигиенические разрывы для хозяйственных построек и сооружений различного назначения 83
9. Допустимые продольные уклоны дорог, улиц и проездов в поселках 84
10. Размеры спортивных сооружений 84
11. Санитарно-гигиенические требования к очистке территории сельского населенного пункта..... 85

МосгипроНИИсельстрой

**Руководство
по проектированию сельских поселков
(на примере Московской области)**

**Редакция инструктивно-нормативной литературы
Зав. редакцией Л.Г. Бальян
Редактор Н.В. Лосева
Мл. редакторы И.В. Машеро, Л.И. Месяцева
Технический редактор Р.Я. Лаврентьева
Корректор Н.О. Родионова**

Н/К

**Подписано в печать 09.08.83 Т – 16997
Формат 84x108/32 Бумага офсетная Печать офсетная
Набор машинописный Усл.печ.л. 4,62 Усл.кр.-отт. 4,83
Уч.-изд.л. 4 17 Тираж 5000 экз. Изд. № XII–160
Зак. № 570 Цена 20 коп.**

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а

**Тульская типография Союзполиграфпрома при
ном комитете СССР по делам издательств,
полиграфии и книжной торговли
г. Тула, пр. Ленина, 109**

gost.e-ecolog.ru