

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

РАЗДЕЛ II.1. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории пос. Селиваново Селивановского сельского поселения Волховского МР Ленинградской обл. выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) поселения.

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе III.2

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1,Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

РАЗДЕЛ III.1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития пос. Селиваново, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Ленинградской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона индивидуальной застройки
Ж-2	Зона малоэтажной застройки (до 3-х этажей)
Ж-3	Зона многоквартирных домов в 4-5 этажей
Ж-4	Зона объектов образования и дошкольного воспитания
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона центральная общественно-деловая
О-2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона открытых пространств
Р-2	Зона природных ландшафтов
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
П-1	Коммунально-складская зона, зона предприятия V класса санитарной вредности (санитарно-защитная зона -50м)
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
ИТ-1	Зона улиц и дорог
ИТ-2	Зона объектов инженерной инфраструктуры
ИТ-3	Линии ЛЭП и связи
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
С-1	Зона сельскохозяйственного использования

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены, ;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
- условно разрешенные виды использования для которых необходимо получение специальных согласований;
 - архитектурно-строительные требования;
 - санитарно-гигиенические и экологические требования;
 - защита от опасных природных процессов.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные

водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Жилые зоны

Индекс зоны Ж 1 Индивидуальная застройка

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Жилая усадебная застройка - Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,06-0,25 га. - Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок. - Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения - Хозяйственные постройки - Устройства для содержания мелкого домашнего скота - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи) - Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания - Сады, огороды. - Бани, сауны при условии канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Временные павильоны розничной торговли* - Объекты индивидуальной трудовой деятельности*
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка

		<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно. - При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. - Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно; - Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1 (высота 3,5 м); - Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной; - Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану - Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*. - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается. - Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные» - Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения - По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). - Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м. - Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; - При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и	- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;

	экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; - Санитарная очистка территории; - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов - Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров. - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.
6	Защита опасных природных процессов от	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты. - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
зоны индивидуальной застройки.**

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1

6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
---	---	---	---

Индекс зоны Ж 2
Малоэтажная застройка
(до 3 этажей)

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Многоквартирные жилые дома блокированного и секционного типа не выше 3-х этажей - Объекты образования и дошкольного воспитания* - Объекты медицинского обслуживания (аптеки с торговой площадью до 20 м²)* - Предприятия торговли (с торговой площадью до 60 м²) и общественного питания (с количеством посадочных мест до 16) * - Предприятия бытового обслуживания* - Клубные помещения* - Почта, телеграф, телефон* - Отделение сбербанка*.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами - Зеленые насаждения - Площадки для хозяйственных целей - Автостоянки и гаражи для индивидуальных легковых автомобилей - Объекты пожарной охраны* - Религиозные объекты*
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Отделения, участковые пункты милиции* - Павильоны и киоски временной розничной торговли* - Амбулаторно-поликлинические отделения общей площадью не более 660 м² - Парковки перед объектами обслуживания
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения - Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения

		<p>автотранспорта.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. - Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации - Для всех основных строений количество надземных этажей – до 3 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16м. - Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли : до верха плоской кровли – не более 11,6м; до конька скатной кровли – не более 7м. - Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 400м² (включая площадь застройки) - Минимальная площадь участка на 1 семью блокированного жилого дома -75,2м², включая площадь застройки, без площади застройки -30м² - минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м² на 1 человека. - Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89* прил.1.
5	Санитарные и экологические требования	<p>Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подключение к централизованной системе канализации - Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел. - Санитарная очистка территории - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Мониторинг уровня положения грунтовых вод - Организация поверхностного стока - Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с

		особыми условиями использования в соответствии со ст. III.2 настоящих Правил.
--	--	---

Индекс зоны Ж 3

Зона многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Многоквартирные жилые дома блокированного и секционного типа в 4-5 этажей - Объекты образования и дошкольного воспитания* - Объекты медицинского обслуживания * - Предприятия торговли (с торговой площадью до 100 м²) и общественного питания (с количеством посадочных мест до 25) * - Предприятия бытового обслуживания* - Клубные помещения* - Почта, телеграф, телефон* - Отделения банков*.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами - Зеленые насаждения - Площадки для хозяйственных целей - Автостоянки и гаражи для индивидуальных легковых автомобилей из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру - Стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету СНиП 2.07.01-89* - Объекты пожарной охраны* - Религиозные объекты*
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке. - Отделения, участковые пункты милиции* - Павильоны и киоски временной розничной торговли* - Станции «Скорой помощи», больницы. - Спортзалы, бассейны. - Парковки перед объектами обслуживания
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения - Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на

		<p>улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. - Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации - Для всех основных строений количество надземных этажей – 4-5 с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5м. - Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 24.8 м² на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15.7м² в проектируемой застройке. - Коэффициент использования территории при уплотнении существующей застройки – не более 0,72; в проектируемой застройке не более 1,15. - Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и СНиП 2.07.01-89* прил.1.
5	Санитарные и экологические требования	<p>Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подключение к централизованной системе канализации - Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел. - Санитарная очистка территории - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей III.2.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Мониторинг уровня положения грунтовых вод - Организация поверхностного стока - Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод

		соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.
--	--	--

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
- Санитарные правила содержания территории населенных мест №469080
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.
-

**Индекс зоны Ж -4
Зона объектов образования и
дошкольного воспитания**

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты образования и дошкольного воспитания* - Учреждения медицинского обслуживания* - Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания* - Зеленые насаждения. -Общежития, связанные с учебными заведениями; -Жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала; -Учебные полигоны; -Хоз.участки; -Производственные базы и мастерские учебных заведений; -Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	-Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Парковки перед объектами обслуживания -Общественные туалеты

4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Расстояние до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м, но не более 100 м. - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами - Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения - Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения -50 м.; проезжей частью улиц и дорог местного значения -25 м.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Площадь озелененных территорий согласно норм проектирования (не менее 40% территории) - Санитарная очистка территории
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления - Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О 1
Зона центральная
общественно-деловая

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:</p> <ul style="list-style-type: none">- Административные, управленческие учреждения- Суды, юридические учреждения- Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства.- Клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки- Гостиницы.- Аптеки и поликлинические отделения- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения- Средние, специальные учебные заведения.- Почтовые отделения, отделения связи.- Торговые центры- Рестораны, бары, кафе, закусочные.- Объекты бытового обслуживания- Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи- Рекреационные территории
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none">- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств- Элементы визуальной информации
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none">- Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей- Гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств.- Предприятия по обслуживанию транспортных средств.- Павильоны и киоски временной торговли.- Общественные туалеты.
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none">- Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.- Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.- Применение высококачественных материалов для отделки

		<p>фасадов.</p> <ul style="list-style-type: none"> - В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). - Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования - Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и по СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. - Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка). - Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. - Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная очистка и централизованное канализование.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7

СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Индекс зоны О 2

Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Универсальные спортивные и зрелищные комплексы - Спортплощадки, теннисные корты - Спортклубы, спортивные школы
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Парковки перед объектами - Пункты оказания скорой медицинской помощи - Гостиницы - Предприятия общественного питания - Кинотеатры, видеосалоны - Отделения связи - Участковые пункты милиции - Озеленение - Киоски, временные павильоны торговли
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Бани, сауны - Общественные туалеты - Объекты пожарной охраны
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89* - Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89* - Приобъектные стоянки продолжительного паркования (более 15 мин.) и кратковременного паркования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов - Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Организация отвода поверхностных вод - Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).

6	Защита опасных процессов	от	- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации
---	--------------------------	----	---

Рекреационные зоны

Индекс зоны Р 1 Зона открытых пространств

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность - Парки, скверы, бульвары, прибрежные территории рек. - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. - Объекты парковой инфраструктуры: • пляжи; • аттракционы, концертные площадки; • спортивные и игровые площадки; • сооружения, связанные с организацией отдыха
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы). - Парковки - Мемориалы
3	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	- Кафе, бары, закусочные. - Объекты, связанные с отправлением культа. - Общественные туалеты.
4	Архитектурно-строительные требования	- Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки - Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. - Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*. - Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. - Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами,

		<p>фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.</p> <p>- Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.</p> <p>- Параметры использования территории (% от общей площади)</p> <ul style="list-style-type: none"> • зеленые насаждения – 65-75, • аллеи, дороги – 10-15, • площадки – 8-12. • сооружения – 5-7.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.</p> <p>- Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.</p> <p>- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.</p> <p>- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.</p>

Индекс зоны Р 2
Зона природных ландшафтов

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>- Парки, рощи, лесопарки, природные заповедники.</p> <p>- Озелененные территории санитарно-защитных зон</p> <p>- Мелиоративные зеленые насаждения</p> <p>Цель зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства.</p> <ul style="list-style-type: none"> • лесопарки • площадки для выгула собак

		<ul style="list-style-type: none"> • спортивные и игровые площадки • лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки.
2	Неосновные и сопутствующие виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки для временного хранения транспортных средств. - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы)
3	Условно разрешенные виды использования (требуемые специального согласования)	<ul style="list-style-type: none"> - Гостиницы, мотели, кемпинги, туристические центры. - Профилактории, санатории, больницы, госпитали, интернаты для престарелых. - Кафе, бары, закусочные. - Места для пикников - Общественные туалеты.
4	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>Создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха).- Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Параметры использования территории (% от общей площади) <ul style="list-style-type: none"> • зеленые насаждения – 93-97, • дорожно – транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5, • обслуживающие сооружения и хоз. постройки – 2.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Р1 и Р2

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со СНиП 2.07.01-89*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Производственные зоны

Индекс зоны П 1

Зона промышленных, коммунальных предприятий предприятий V класса санитарной вредности

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания - Научно-исследовательские и изыскательские организации - Объекты инженерного обеспечения и жилищно-

		<p>коммунального хозяйства</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пожарные части - Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства - Административные организации. Офисы - Помещения обслуживающего персонала -Склады, базы.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых - Озеленение - Инженерные сооружения - Пункты оказания первой медицинской помощи
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - АЗС - Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты - Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания - Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон - Ветеринарные станции с содержанием животных - Антенны сотовой, радиорелейной связи
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9). - Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Для производственных зон.

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.
3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.
4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.
5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 новая редакция «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:
до 100 м 60%
свыше 100 до 1000 м 50%
свыше 1000 м 40%
7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.
8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.
9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:
СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 6,;
СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны ИТ 1 Улицы и дороги

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - Защитные зеленые полосы. - Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию. - Автостоянки
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта - Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: <ul style="list-style-type: none"> • изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; • уширение проезжей части перед перекрестками. - Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. - Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. - Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту - При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. - Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. - Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на

		поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.
--	--	--

Индекс зон ИТ 2 и ИТ3
Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
и линий ЛЭП

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения)
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей - Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей - Озеленение
3	Условно разрешенные виды использования	- Складские объекты - Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
4	Строительные и санитарно-экологические требования	- - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНИП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНИП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНИП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНИП 2.04.07-86* «Тепловые сети», ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г; «Правила охраны линий и сооружений связи РФ». - Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами - Организация поверхностного стока - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством. <u>Городские инженерные коммуникации:</u> - Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок - Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так

	и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией
	<ul style="list-style-type: none"> - Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца - Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: <ul style="list-style-type: none"> - параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; - точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. - Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон ИТ-1, ИТ-2.

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. со специализированным проектам и нормативам.

5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения»
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»,
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»,

Зона сельскохозяйственного использования

Индекс зоны С 1

Зона сельскохозяйственного использования

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Сельскохозяйственные угодья (огороды, сады, пашни, сенокосы, пастбища), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения.
2	Неосновные и	- Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения

	сопутствующие виды использования	крестьянского (фермерского) хозяйства. - Инженерные коммуникации, транспортные сооружения.
3	Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования)	Карьеры, перерабатывающие предприятия, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), временные сооружения мелкорозничной торговли.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

РАЗДЕЛ III.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод.

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.
- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов, выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).
- Организация системы ливневой канализации.
- Посадка мелиоративных защитных насаждений

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»,

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узел (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного

водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Охранная зона инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89*(Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов", утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9.

Санитарно-защитная зона автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.