

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК СУЗУН
СУЗУНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ТОМ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Заказчик: Администрация Сузунского района

Договор: Муниципальный контракт № 1651-08 от 25.09.2008 г.

Исполнитель: ГОУВПО «СГГА»

Шифр:

Руководитель проекта _____ В.Б. Жарников

Ответственный исполнитель _____ Е.В. Епифанова

Новосибирск 2009

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 1. Определение понятия «градостроительный регламент»

Статья 2. Унифицированные регламенты

Глава 2. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 3. Ж – жилые зоны

Статья 4. ОД – общественно-деловые зоны

Статья 5. П – производственные зоны

Статья 6. ИТ – зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Статья 7. Р – рекреационные зоны

Статья 8. С – зоны специального назначения

Статья 9. ПР – зоны перспективного градостроительного развития

Глава 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ

Статья 10. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями

Глава 4. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РЕГЛАМЕНТУ

Статья 15. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Статья 16. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

Глава 1. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 1. Определение понятия «градостроительный регламент»

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Юридическая основа регламентов изложена в статье 36 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ.

Статья 2. Унифицированные регламенты

«Правилами» установлены два типа регламентов:

Регламенты целевого использования территории.

В этих регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом рабочего поселка или сложившейся ситуацией, что, как правило, совпадает. Следовательно, территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях города, адресован один вид регламента целевого использования.

Согласно ст.37 Гл.4 Градостроительного Кодекса РФ устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования в целевом регламенте отнесены к идеальным условиям, когда территориальная зона свободна от любых видов ограничений. В реальных условиях каждая территориальная зона находится под воздействием одного или нескольких факторов, ограничивающих градостроительную деятельность.

Регламенты, связанные с этими факторами, составляют другую группу.

Регламенты, обусловленные ограничениями природного и антропогенного характера (ограничительные).

Ограничительные регламенты являются дополнительными по отношению к целевым и привязаны к конкретным местам проявления ограничений (микроронам, см гл. 3).

В ограничительных регламентах устанавливается 2 степени разрешения определенного вида использования в условиях конкретных ограничений:

- 1) использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо выполнения ряда специальных требований.
- 2) использование запрещено, безусловно.

Основой установления ограничительных регламентов являются Санитарные нормы и правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции, независимо от места ее проявления.

Отдельно взятый регламент каждого типа применяется на территории многократно и является унифицированным по набору разрешенных видов использования или учитываемых ограничений. В условиях различных видов использования территории, в зонах распространения различных ограничительных факторов одновременно действуют более одного регламента. Уникальность градостроительного регламента для каждой учетной единицы карты правового зонирования обеспечивается сочетанием целевых и ограничительных регламентов в границах одной территориальной зоны или микрзоны.

Глава 2. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 3. Ж – жилые зоны

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами: малой и средней этажности, жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах необходимо в качестве сопутствующей функции размещение отдельно стоящих, размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социально-бытового, торгового, административно-делового, культурного назначения, объектов здравоохранения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

Ж-1 – Зона застройки среднеэтажными (от 4 этажей и выше) жилыми домами

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, кроме общегородского.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Многоквартирные жилые дома секционного типа (до 5 этажей включительно) либо жилые дома секционного типа смешанной этажности (при наличии жилых домов)	• Минимальная площадь участка многоквартирного дома при уплотнении существующей территории

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
с этажностью до 5 этажей включительно)	<p>ющей застройки (из расчета на 1 чел.):</p> <p>-24,8 м² в зоне 4-5 этажной застройки</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
Вспомогательные виды разрешенного использования	
<p>Встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли;</p> <p>Отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования, поликлиники, аптеки, филиалы банков, отделения связи);</p> <p>Интернаты для престарелых;</p> <p>Дома ребенка;</p> <p>Гостиницы до 100 мест;</p> <p>Детские площадки;</p> <p>Гаражи и паркинги подземные и наземные;</p> <p>Площадки хозяйственного назначения;</p> <p>Наземные стоянки автомобилей;</p> <p>Спортивные площадки</p>	<p>Размещение в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома.</p>
<p>Строительство вдоль красных линий прилегающих улиц и магистралей жилых зданий смешанного использования с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения (в том числе – общегородского уровня) с отдельными входами со стороны улицы.</p>	<p>При наличии условий для парковки автотранспорта – по действующим нормам.</p>
<p>Хозяйственные площадки и площадки для мусоросборников.</p>	
<p>Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.</p>	
Условно разрешенные виды использования	
<p>Отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли менее 500 кв. м;</p> <p>Физкультурно-спортивные центры;</p> <p>Общественные бани и сауны;</p> <p>Дома быта</p>	
<p>Культовые объекты.</p>	
<p>Производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной вредности не выше V.</p>	
<p>Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</p>	
<p>Больницы диспансеры, станции скорой помощи,</p>	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
травмпункты.	
Общежития, гостиницы.	
Крупные общественно-торговые центры общегородского значения, рынки временные и постоянные.	В зданиях полезной площадью не более 400 м² на участках не более 600 м² .
Общественные туалеты.	

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*

МДС 30 - 1.99

СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»

Ж-2 – Зона застройки малоэтажными (до 3 этажей включительно) жилыми домами

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Многоквартирные (более одной квартиры) 1-3 - этажные жилые дома секционного либо блокированного типа без приусадебных и приквартирных земельных участков.	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальная площадь участка многоквартирного блокированного дома из расчета 19,3 м² на 1 человека • К исп. тер – не более 0,94. • Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 6 м. • Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. • Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1) Встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и	Размещение в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
торговли; 2) Отдельно стоящие объекты обслуживания (школы, детские сады и иные объекты дошкольного образования); 3) Детские площадки; 4) Площадки хозяйственного назначения; 5) Спортивные площадки; 6) Наземные и подземные стоянки автомобилей.	в помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома. • Торговой площадью до 150 м² ; • Торговой площадью до 200 м² ; • Без рентгеновских установок; • Полезная площадь встроенных помещений не должна превышать 500 м² .
Объекты местного Административного самоуправления и охраны порядка, отделения связи и сбербанка.	
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.	
Условно разрешенные виды использования	
Культовые объекты	
Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности – не выше V.
Станции скорой помощи, травмпункты и диспансеры.	
Клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения.	
1) Отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 300 м ² ; 2) Блоки хозяйственных построек (гаражи, сараи, надворные туалеты).	

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*;

МДС 30 - 1.99.

Ж-3 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления.

Режим использования приквартирных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного под-	• Минимальные и максимальные размеры участков – от 0.05 до 0.15 га .

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
собного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> • Отступ от линии застройки в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; • в районе новой застройки – не менее 2,5м • К исп.тер – не более 0,67.
Блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальная площадь приквартирных участков – 250 м²; • К исп. тер – не более 0,50.
Вспомогательные виды разрешенного использования	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Хозяйственные постройки (гараж для легкового автомобиля, баня, теплицы, сараи, надворный туалет, навесы и тому подобное); 2) Стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке; 3) Детские площадки; 4) Огород, сад. 	<ul style="list-style-type: none"> • Располагаются по линии застройки с отступом от красной линии в районе существующей застройки - не менее 2,5м и в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки - не менее 2,5м и в соответствии со сложившейся ситуацией; • Располагаются в 1м от границ участков, в соответствии с противопожарными нормами. Допускается блокирование хозяйственных построек.
Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы или приквартирного участка	Без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ. Без организации санитарно-защитной зоны
Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих городских территориях (ДДУ, общеобразовательные школы, объекты торгово-бытового назначения, спортивно-досуговые учреждения, ветеринарные лечебницы, амбулатории, поликлиники, аптечные киоски, опорные пункты охраны порядка, отделения связи, учреждения культурного назначения).	<ul style="list-style-type: none"> • Магазины торговой площадью до 150-200 м², кроме специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов • Амбулатории, поликлиники площадью до 600 м²
Зеленые насаждения общего пользования – в общественной зоне.	
Детские игровые площадки – в общественной зоне.	
Спортплощадки – в общественной зоне.	
Гаражи индивидуальных легковых машин: в пределах усадьбы - приквартирного участка -	<ul style="list-style-type: none"> • на 2 транспортных средства; • на 2 транспортных средства.
Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) – в общественной зоне и (или) на участках.	По расчету в соответствии с СНиП 2.04.02.-84
Площадки для мусоросборников – в общественной зоне.	<ul style="list-style-type: none"> • Из расчета 1 контейнер на 10-15 семей.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
	<ul style="list-style-type: none"> Расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 10м.
Условно разрешенные виды использования	
Объекты отправления культа – в общественной зоне.	
Производственные, коммунальные и складские объекты.	Класс санитарной вредности – не выше V.

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*;

МДС 30 - 1.99;

СП 30-102 - 99;

СНиП 31-02 - 2001 «Дома жилые многоквартирные»

Статья 4. ОД – Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

ОД-1 – Общественно-деловая зона

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Организации и учреждения сферы управления	
Учреждения культуры, искусства и просвещения районного и поселкового значения	
Кредитно-финансовые организации, офисы	
Зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости	
Предприятия связи, почтамт	
Предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные	
Гостиницы	
Строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, имеющих самостоятельные входы	В жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10% площади этажа.
Отделения и участковые пункты милиции	
Пожарные депо	
Озелененные территории общего пользования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Больницы общего типа, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений	
Станции скорой помощи	
Поликлиники, диспансеры	
Учебные, лабораторные корпуса	
Учебно-производственные мастерские	
Библиотеки и архивы	
Информационные и компьютерные центры	
Спортивные универсальные комплексы с набором крытых помещений и плоскостных сооружений	
Спортивные арены с трибунами	
Спортивные универсальные и развлекательные комплексы с трибунами	
Велотреки, с трибунами	
Теннисные корты с трибунами	
Бассейны крытые и открытые с трибунами и без них	
Спортивные школы, спортклубы с залами и полями	
Игровые комплексы, аттракционы	
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Жилые дома многоквартирные	
ДДУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны – по расчету на внутриквартальных территориях зоны	
Автостоянки для объектов зоны	
Поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи	
Общественные туалеты	
Реабилитационные центры	
Дома ребенка	
Мелкие объекты розничной торговли, аптеки, отделения связи	
Зеленые насаждения общего пользования и защитные	
Предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления	
Пункты медицинского обслуживания	
Приемные пункты прачечной и химчистки	
Мастерские по ремонту и пошиву одежды, обуви.	
Отделения связи, сбербанка	
Общежития	
Открытые (гостевые) автостоянки	
Рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования).	
Помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие)	
Конференц-залы и пресс-центры	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Предприятия общественного питания	
Пункты охраны общественного порядка	
Пожарные посты, объекты пожарной охраны	
Условно разрешенные виды использования	
Строительство многоквартирных жилых домов	
Высшие и средние учебные заведения.	
Строительство крупных торговых комплексов и центров, универсальных и развлекательных комплексов, связанных со скоплением больших масс людей	
Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	
Больницы общего типа, диспансеры	
Бани	
Рынки открытые и крытые	
Мотодромы	
Ипподромы (с конюшнями)	

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*
СНиП 2.07.01 - 89*
СНиП 2.07.01 - 89*
СНиП 2.07.01 - 89*
МДС 30-1.99
СНиП 2.08.02-89
СанПиН 2.1.3.1375-03

Статья 5. II – Производственные зоны

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

II-1 – Зона размещения производственных объектов IV – V классов санитарной вредности

Основные виды разрешенного использования
Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса вредности с СЗЗ 100 м
Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности с СЗЗ 50м
Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

<p>Транспортно-технические комплексы перегрузки и хранения пылящих грузов, перевозимых навалом с применением складских элеваторов и пневмотранспортных или других установок и хранилищ, исключаяющих вынос пыли во внешнюю среду;</p> <p>Фабрики - химчистки;</p> <p>Фабрики-прачечные;</p> <p>Банно-прачечные комбинаты;</p> <p>Ветлечебницы с содержанием животных</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования
<p>Административные, офисные здания;</p> <p>Ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории;</p> <p>Предприятия общественного питания;</p> <p>Склады;</p> <p>Объекты инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>Пожарные депо;</p> <p>Стоянки открытые наземные;</p> <p>Паркинги подземные и наземные.</p>
Условно разрешенные виды использования
<p>автозаправочные станции;</p> <p>санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;</p> <p>профессионально-технические учебные заведения;</p> <p>поликлиники;</p> <p>отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</p> <p>киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</p> <p>предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</p> <p>аптеки;</p> <p>ветеринарные лечебницы с содержанием животных;</p> <p>ветеринарные приемные пункты;</p> <p>антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи</p> <p>отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты</p>

П-2 – Зона размещения производственных объектов II – III классов санитарной вредности

Основные виды разрешенного использования
Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II класса вредности с СЗЗ 500 м
Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности с СЗЗ 300 м
Открытые и закрытые склады и места разгрузки, погрузки и хранения
Вспомогательные виды разрешенного использования
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
Условно разрешенные виды использования

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
автозаправочные станции;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03.

Статья 5. ИТ – Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для формирования земельных участков, обеспечивающих размещение производственных объектов и сооружений транспорта (автомобильного, железнодорожного). Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе зоны ИТ только в случае, если части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного и транспортного обеспечения территорий, в том числе:

ИТ-1 – Зона объектов инженерной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования
Водозаборные сооружения; Станции водоподготовки; Электроподстанции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции; Станции подъема; Водонапорные башни; Зоны санитарной охраны 1 пояса; Магистральные водоподводящие трубопроводы Теплоэлектроцентрали, районные котельные; Водопроводные очистные сооружения; Насосные станции; Очистные канализационные сооружения; Очистные сооружения ливневых стоков; Размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях; Прокладка под тротуарами (или разделительными полосами) тепловых сетей в общих траншеях, а других сетей – только в каналах или тоннелях; Размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации; Прокладка под полосой между красной линией и линией застройки кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации); Размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.
Вспомогательные виды разрешенного использования

объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития надземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;

складские объекты;

административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;

объекты коммунально-бытового назначения для обслуживания персонала;

медицинские пункты;

складские здания и помещения;

сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;

санитарно-защитные зеленые насаждения;

ограждения.

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01 - 89*
- Земельный Кодекс;
- СНиП 2.05.02 - 85;
- СН 467 - 74;
- СНиП 2.07.01 - 89*;
- СНиП 32-04 – 97.

ИТ-2 – Зона объектов транспортной инфраструктуры

Зона объектов транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов железнодорожного, автомобильного транспорта, улично-дорожной сети и объектов обеспечивающих их эксплуатацию, строительство и реконструкцию.

В границах земель р.п.Сузун зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железных дорог

Полоса отвода железных дорог (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
<p>диспетчерские пункты; автовокзалы, автостанции; инженерные корпуса и иные объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, сооружений, устройств, линий, сетей и других объектов; вокзалы; перегрузочные склады; автобусные, таксомоторные парки; парки грузового автомобильного транспорта, спецтранспорта; трансагенства, кассы; площадки транзитного транспорта; объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов; объекты благоустройства, средства визуальной информации; площадки для разворота и отстоя транспортных средств в начальных и конечных пунктах маршрута транспортных средств; остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта; пешеходные переходы.</p>	
<p>Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.); Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций.</p>	<p>Условия: не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ. Запрещается нарушать установленный порядок земле-, недр- и водопользования.</p>
<p>Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения.</p>	<p>В полосе отвода в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой</p>

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
<p>Служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта.</p>	<p>растительности. В местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов. Выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог.</p>
<p>Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.</p>	<p>На основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке. Пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, автомобильными дорогами, дорогами I - III категорий устраиваются только в разных уровнях, пересечения с автомобильными дорогами IV - V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути, скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки.</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
<p>административно-бытовые здания и помещения; магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки; автозаправочные станции; газозаправочные станции; гостиницы, мотели; пункты оказания медицинской помощи; общественные туалеты; кафе, закусочные, бары, кафетерии; объекты почты, связи, переговорные пункты; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения; мемориальные комплексы, культовые объекты; стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; ремонтно-механические мастерские; автошколы; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;</p>	
<p>Использование для нужд железной дороги имеющих на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов</p>	<p>По согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.</p>

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
<p>Предоставление в установленном порядке во временное пользование свободных земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в срочное пользование физическим и юридическим лицам (временным пользователям) для устройства подъездных путей, проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), оказания услуг пассажирам и иных целей; • предоставление во временное пользование: государственным и общественным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей, отдельным категориям работников транспорта – под служебные земельные наделы, гражданам – для выпаса скота и сенокосения. <p>Размещение временными пользователями в пределах полосы отвода капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов.</p>	<p>При условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использования участков в соответствии с целями и условиями их предоставления, • не допуская вреда объектам железнодорожного транспорта и безопасности железнодорожного движения, • соблюдения требований безопасности движения, • не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения. <p>Для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта. Согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договоры о срочном пользовании земельными участками между железными дорогами и временными пользователями оформляется железной дорогой в месячный срок с даты получения документов от заявителя.</p>
Условно разрешенные виды использования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов.	Производится по согласованию с Администрацией района. В местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты.
Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.	Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами Администрации района, принимаемыми по согласованию с МЧС России. К переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности. Прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги не допускается. Трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями.	Должны выполняться с соблюдением соответствующих требований нормативных документов по проектированию и устройству этих сооружений. В любых случаях должны предусматриваться предохранительные устройства, обеспечивающие безопасность и бесперебойность движения поездов.
Размещение в пределах полосы отвода на условиях договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта наружной рекламы юридических и физических лиц.	Размещение в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.
Пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.	На неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10. СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

Информационные источники регламентов:

Земельный кодекс, ст. 90.

«Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.);

Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений. М, 1994;

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утв. приказом МПС РФ от 15.0.1999 г № 26Ц;

«Положение о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г).

Постановление Правительства РФ от 01.12.1988 №1420

Федеральный закон от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»

Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ от 24.11.1997 г. № С-1360-у)

Статья 6. Р – Рекреационные зоны

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, парками, озерами, водохранилищами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории.

Р-1– Зона учреждений и объектов рекреационного назначения

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Парки, сады, скверы, бульвары (озелененные территории общего пользования);	
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Игровые площадки, бассейны, малые архитектурные формы и иные объекты благоустройства; Зеленые насаждения, газоны, цветники; Общественные туалеты; Площадки для сбора мусора; Открытые спортивные, игровые детские площадки; Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования; Места для пикников, вспомогательные строения, инфраструктура для отдыха; временные объекты; Элементы визуальной информации; Прокат игрового и спортивного инвентаря	
Условно разрешенные виды использования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха; Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; Лыжные спортивные базы; Интернаты для престарелых; Дома ребенка; Тренировочные базы, конноспортивные базы; Спортклубы; Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели; Летние эстрады, танцзалы, дискотеки; Спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без); Физкультурно-оздоровительные сооружения, развлекательные комплексы; Спортивно-развлекательные сооружения; Предприятия общественного питания (кафе, бары, рестораны); Объекты пожарной охраны; Культовые сооружения.	

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01 - 89*.

Р-2 – Зона, занятая городскими лесами, парками

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Лесные массивы; Санитарно-защитные лесополосы; Лесопарки; Тематические парки; Зоопарки; Ботанические сады; Оранжереи, питомники; Детские площадки, площадки для отдыха; Прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе; Места для пикников, костров; Санитарная рубка и рубка ухода.	
Вспомогательные виды разрешенного использования	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Пункты первой медицинской помощи; Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, общественные туалеты; Некапитальные строения для кафе и закусочных; Зооуголки; Элементы благоустройства, малые архитектурные формы; Аттракционы; Летние эстрады; Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения; Культовые объекты; Сезонные обслуживающие объекты; Временные сооружения для обслуживания отдыхающих; Открытые спортивные площадки; Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря; Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа; Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.	

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*

Р-3 – Зона пляжа

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Пляжи; Лодочные станции,	
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Места для пикников, вспомогательные строения, Инфраструктура для отдыха; Временные объекты; Элементы визуальной информации; Прокат игрового и спортивного инвентаря	

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01 - 89*

Статья 8. С – Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуально-го назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

С-1– Зона очистных сооружений канализации

Основные виды разрешенного использования
Очистные сооружения канализации
Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты необходимые для функционирования очистных сооружений

Информационные источники регламентов:
СНиП 2.07.01 - 89*.

С-2– Зона, занятая кладбищами

Основные виды разрешенного использования
Кладбища смешанного и традиционного захоронения
Вспомогательные виды разрешенного использования
Административные, офисные здания; Культовые объекты; Объекты инженерной инфраструктуры; Объекты обслуживания персонала.

Информационные источники регламентов:
СНиП 2.07.01 - 89*.

Статья 9. ПР – зоны перспективного градостроительного развития

Земельные участки, зарезервированные под будущее строительство объектов государственного и муниципального значения.

Основные виды разрешенного использования
Резервные территории
Вспомогательные виды разрешенного использования
Размещение объектов инженерной инфраструктуры

Глава 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ

Статья 10. Регламенты, обусловленные экологическими и санитарно-гигиеническими ограничениями

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения)

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости. Проект организации, благоустройства и озеленения представляется одновременно с проектом на строительство (реконструкцию, техническое перевооружение) предприятия.

Для групп промышленных предприятий или промышленного узла устанавливается единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников, а также результатов годового цикла натуральных наблюдений для действующих предприятий.

Установление величины санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.).

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
Условно разрешено	Ж; ОД	<p>Допускается размещение гаража-стоянки вместимостью свыше 300 машино-мест с соответствующими обоснованными расчетами рассеивания выбросов вредных веществ и расчетами по защите от шума при наличии положительного заключения органов Госсанэпиднадзора.</p> <p>Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости С33 допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.</p> <p>Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.</p> <p>Минимальное расстояние от въездов-выездов до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.</p>

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
	П	<p>Допускается размещение объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.</p> <p>Размер СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Госсанэпиднадзора.</p> <p>Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ.</p> <p>При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.</p> <p>При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.</p> <p>В предпроектной, проектной документации на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих предприятий и сооружений должны быть предусмотрены средства на организацию и благоустройство санитарно-защитных зон, включая переселение жителей, в случае необходимости, а в составе проектно-сметной документации должен быть представлен проект по ее организации, благоустройству и озеленению в соответствии с действующей нормативной документацией.</p>
	ИТ	<p>При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.</p>
	Р-1, Р-2	<p>Разрешены только скверы у административных зданий и проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха и городские леса.</p>
Запрещено	Ж1-Ж3; ОД-1; Р-1, Р-2, Р-3	<p>Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, торговых комплексов, культурно-развлекательных и культовых религиозных комплексов, выращивание продуктов питания.</p>

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
		<p>Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.</p> <p>Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.</p> <p>Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.</p>
	П	<p>Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.</p>

Информационные источники регламентов:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

СНиП 2.05.06 - 85;

СНиП 2.07.01 - 89*.

Шумы: санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны и зоны негативных акустических воздействий (ЗНАВ)

Размеры санитарных разрывов, СЗЗ и ЗНАВ устанавливаются от промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, а также трамвайных путей, тоннелей, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

Размеры СЗЗ определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, инфразвука и других физических факторов на территории жилой застройки и жилых помещений.

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
Условно разрешено	Ж1-Ж3; ОД-1; Р-2	На территории, существующей в санитарных разрывах и ЗНАВ жилой застройки, требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
		технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.
	Ж1-Ж3; ОД-1; Р	Изменение границ санитарных разрывов и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.
	Р	<p>СЗЗ, ЗНАВ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗНАВ.</p> <p>Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.</p> <p>Сокращение размеров СЗЗ и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.</p>
	П; С	Санитарные разрывы, ЗНАВ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта или жилой застройки без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗНАВ.
	П; ИТ	Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы и ЗНАВ которых не превышают размеров санитарных разрывов и ЗНАВ источника.
	П	Размеры СЗЗ и ЗНАВ автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т.д.), режима их эксплуатации и др.
	С	Допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и ЗНАВ за их пределами при суммарном учете.

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
	П; С	Сокращение размеров СЗЗ и ЗНАВ осуществляется органами Госсанэпиднадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.
Запрещено	П	Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗНАВ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.
	ИТ	Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗНАВ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.
	С	Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).
	Ж	Запрещены объекты постоянного проживания людей, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки, ДДУ, школы, образовательные учреждения.
	ОД-1	Запрещены спортивные сооружения.
	Р	Запрещены все виды рекреационного использования.

Информационные источники регламентов:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

«Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (Отраслевые строительные нормы ОСН 3.02.01-97);

СНиП 2.07.01 - 89*;

«Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» (ГН 2.2.4/2.1.8.562-96);

СНиП II-12 - 77;

ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний»;

«Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт» (М., Энергоатомиздат, 1985);

«Справочник по проектированию электроснабжения городов» (Л-д, 1986).

Водоохранная зона

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гид-

рохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Степень ограничений	Виды использования территории	Условия использования территории
Условно разрешено	Ж; ОД; Р; ИТ;	Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение. Сбор и отвод ливневых вод. Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.
	Ж; Р	Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.
	П; С	Вымораживание, вынос, ликвидация объектов.
Запрещено	Ж; ОД; Р; П; ИТ; С	Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.
	Ж, ОД, Р, ИТ,	Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.
	Ж	Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов. Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.
	Ж; ОД; Р; П; ИТ;	Запрещено размещение стоянок транспортных средств. Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.
	Р	Запрещено проведение рубок главного пользования.
	П	Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.
	С	Запрещено проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод. Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков для удобрения почв.

Информационные источники регламентов:

Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06;

«Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» (утверждено постановлением Правительства РФ № 1404 от 23.11.96);

Приказ Рослесхоза № 33 от 25.03.97;

СНиП 2.07.01 - 89*.

Глава 4. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РЕГЛАМЕНТУ

Статья 15. Определение понятия «несоответствие регламенту»

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту Постановлением Главы Сузунского района по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Статья 16. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту

1. Использование существующих объектов капитального строительства может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды. Постановлением Главы Сузунского района устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с «Правилами» и государственными стандартами.

2. Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с «Правилами» и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.