

Зоны отдыха.

2.4.11. Для организации массового загородного отдыха, туризма и лечения выделяются территории, благоприятные по своим природным и лечебно-оздоровительным качествам.

Определение общих границ и планировочное построение рекреационных пространств базируется на детальной ландшафтной, градостроительной и санитарно-гигиенической оценке территории, которая учитывает: совокупность природных условий (климат, растительность, поверхностные воды, рельеф, заболоченность и др.); социально-градостроительные условия (характер расселения, транспортная доступность и удобство передвижения к местам отдыха, культурный потенциал района, уровень развития существующих средств отдыха и общественного обслуживания и др.); санитарно-гигиенические условия (источники интенсивного загрязнения атмосферы, почв и воды, санитарное состояние прибрежной акватории и др.).

2.4.12. При решении градостроительных вопросов организации кратковременного и длительного отдыха необходимо определять ориентировочную потребность населения в территориях на перспективу в соответствии с расчетами социальных потребностей в отдыхе, туризме, лечении: максимальное число отдыхающих и туристов одновременно в период “пик” (в зависимости от числа населения); возрастную структуру; сезонность; общую функциональную направленность рекреации (стационарный отдых различной продолжительности, мобильный отдых и др.).

2.4.13. Зоны отдыха города формируются на базе озелененных территорий общего пользования, природных и искусственных водоемов и водотоков.

Зоны массового кратковременного отдыха следует располагать в пределах доступности на общественном транспорте не более 1 ч.

2.4.14. При выделении территорий для рекреационной деятельности необходимо учитывать допустимые нагрузки на природный комплекс с учетом типа ландшафта, его состояния.

Размеры территории зон отдыха следует принимать из расчета не менее 500-1000 м² на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя.

Площадь отдельных участков зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

2.4.15. В зонах отдыха допускаются размещение объектов, непосредственно связанных с рекреационной деятельностью (пансионаты, мотели, кемпинги, базы отдыха, спортивные и игровые площадки и др.), а также с обслуживанием зон отдыха (загородные кафе, рестораны, центры развлечения, пункты проката и др.).

Зоны размещения физкультурно-спортивных объектов.

2.4.16. Зоны размещения физкультурно-спортивных объектов (далее спортивные зоны) проектируются на территории зон жилой застройки, общественно-деловых зон (территории общеобразовательных школ, учреждений начального профессионального, среднего профессионального и высшего образования) и рекреационных зон.

2.4.17. Участки физкультурно-спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений должны быть обеспечены удобными подъездами и подходами от остановок общественного транспорта с обязательным соблюдением шумового режима на прилегающей территории жилой застройки и обеспечением санитарных разрывов до жилых и общественных зданий.

Площадь земельных участков физкультурно-спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений следует принимать исходя из суммы площадей застройки основных и вспомогательных сооружений, а также площадей, занимаемых проездами, автостоянками, пешеходными дорожками и озеленением.

2.4.18. В спортивных зонах проектируются физкультурно-спортивные сооружения и помещения физкультурно-оздоровительного назначения местного (приближенного и повседневного) обслуживания, а также сооружения периодического обслуживания.

2.4.19. При уплотненной застройке физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует, как правило, объединять со спортивными объектами общеобразовательных школ и других учебных заведений, учреждений отдыха и культуры.

При объединении физкультурно-спортивных сооружений микрорайонов (кварталов) с учреждениями иных видов обслуживания допускается сокращение показателя площади территории на 10-20%.

2.4.20. Радиус обслуживания физкультурно-спортивными сооружениями населения жилого района, микрорайона (квартала) составляет 1500 м.

Радиус обслуживания физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должен превышать 30 мин. транспортной доступности.

2.5. Реконструкция застроенных территорий в городском округе

Общие требования.

2.5.1. В целях интенсивного использования территории города и улучшения безопасной и благоприятной среды проживания населения может быть запланирована реконструкция сложившейся застройки.

Развитие застроенных территорий осуществляется в пределах селитебных территорий и в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2.5.2. Реконструкция застройки в границах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) или их частей является комплексной, реконструкция застройки в пределах земельного участка является локальной (выборочной).

При сносе существующей застройки более 50% реконструкция является радикальной.

2.5.3. Объемы реконструируемого или подлежащего сносу жилищного фонда следует определять в установленном порядке, на основании разработанного проекта с учетом его экономической и исторической ценности, технического состояния, максимального сохранения жилищного фонда, пригодного для проживания, и сложившейся исторической среды.

2.5.4. Цель градостроительной деятельности в процессе реконструкции периферийных и исторически сложившихся районов - сохранение и развитие сложившейся среды ценных городских территорий.

3. Производственная территория

3.1. Общие требования

3.1.1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного, водного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями настоящих нормативов.

3.1.2. Производственные территории включают:

- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- иные виды производственной инфраструктуры.

3.1.3. Производственная зона формируется из следующих структурных элементов:

- площадка промышленного предприятия;
- промышленный узел - группа промышленных предприятий с общими объектами.
- 1.4. При разработке проектной документации для площадок промышленных предприятий и территорий промышленных узлов в составе производственных функциональных зон города необходимо предусматривать:

- функциональное зонирование территории с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта;
- рациональные производственные, транспортные и инженерные связи на предприятиях, между ними и селитебной территорией;
- кооперирование основных и вспомогательных производств и хозяйств, включая аналогичные производства и хозяйства, обслуживающие селитебную часть города;
- интенсивное использование территории, включая наземное и подземное пространства при необходимых и обоснованных резервах для расширения предприятий;
- организацию единой сети обслуживания трудящихся;
- возможность осуществления строительства и ввода в эксплуатацию пусковыми комплексами или очередями;
- благоустройство территории (площадки);
- создание единого архитектурного ансамбля в увязке с архитектурой прилегающих предприятий и жилой застройкой;
- защиту прилегающих территорий от эрозии, заболачивания, засоления и загрязнения подземных вод и открытых водоемов сточными водами, отходами и отбросами предприятий;
- восстановление (рекультивацию) отведенных во временное пользование земель, нарушенных при строительстве.

3.1.5. Границы производственных зон определяются на основании зонирования территории города и устанавливаются с учетом требуемых санитарно-защитных зон для промышленных объектов, производств и сооружений в соответствии с разделом “Охрана окружающей среды” настоящих нормативов, обеспечивая максимально эффективное использование территории.

3.2. Производственные зоны

Структура производственных зон, классификация предприятий и их размещение.

3.2.1. Производственная зона для строительства новых и расширения существующих производственных предприятий проектируется с учетом аэроклиматических характеристик, рельефа местности, закономерностей распространения промышленных выбросов в атмосфере, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, потенциала загрязнения атмосферы с подветренной стороны по отношению к жилой, рекреационной зонам, зонам

отдыха населения в соответствии с генеральным планом города.

3.2.2. Производственные зоны, промышленные узлы, предприятия (далее производственная зона) и связанные с ними отвалы, отходы, очистные сооружения следует размещать на землях с низкой кадастровой стоимостью.

Размещение производственной зоны на площадях залегания полезных ископаемых допускается с разрешения органов управления государственным фондом недр по согласованию с органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее - Ростехнадзор) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.3. Устройство отвалов, шламонакопителей, мест складирования отходов предприятий допускается только при обосновании невозможности их утилизации; при этом для производственных зон следует предусматривать централизованные (групповые) отвалы, места складирования. Участки для них следует размещать за пределами территории предприятий и II пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения с соблюдением санитарных норм.

3.2.4. При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения.

3.2.5. Размещение производственной зоны не допускается:

- в составе рекреационных зон;
- на землях особо охраняемых территорий, в том числе:
 - 1.) во всех поясах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в зонах округов санитарной, горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, в водоохранных и прибрежных зонах рек, озер, водохранилищ и ручьев;
 - 2.) в зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) без согласования с органами охраны объектов культурного наследия;
 - 3) в зонах активного карста, оползней, обвалов, просадок или обрушения поверхности под влиянием горных разработок, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
 - 4) на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора;
 - 5) в зонах подтопления и возможного катастрофического затопления в результате разрушения гидротехнических сооружений.
- 2.6. Промышленные предприятия следует, как правило, размещать на территории производственной зоны в составе групп предприятий (промышленных узлов) с общими вспомогательными производствами или объектами инфраструктуры.

Первая и последующие очереди строительства или реконструкции промышленного узла должны проектироваться как комплекс с законченными общеузовыми объектами, транспортными и инженерными сетями и объектами социального обслуживания работающих.

Комплекс должен проектироваться компактно, на одной площадке, без необоснованных разрывов между границами промышленных предприятий. На комплекс и каждую очередь строительства промышленного узла следует разрабатывать проект планировки.

3.2.7. Функционально-планировочную организацию производственной зоны следует предусматривать в виде кварталов (панелей и блоков), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства с учетом отраслевых характеристик предприятий, санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

В тех случаях, когда в состав производственной зоны или промышленного узла входят несколько промышленных предприятий и других объектов одного ведомства, относящихся к одному или близким классам по санитарной классификации, эти предприятия следует размещать на единой площадке, организуя одноведомственный комплекс с общими объектами инженерного и подсобного назначения (склады, ремонтные цеха) и объектами социально-бытового обслуживания трудящихся.

3.2.8. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- для предприятий I класса - 1000 м;
- для предприятий II класса - 500 м;
- для предприятий III класса - 300 м;
- для предприятий IV класса - 100 м;
- для предприятий V класса - 50 м.

Размеры санитарно-защитных зон установлены в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.2.9. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.2.10. Для объектов по изготовлению и хранению взрывчатых веществ, материалов и изделий на их основе следует предусматривать запретные (опасные) зоны. Размеры этих зон и возможность строительства в них определяются специальными нормативными документами, утвержденными в установленном порядке, и по согласованию с органами государственного надзора, министерствами и ведомствами, в ведении которых находятся указанные объекты. Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями не допускается.

3.2.11. Предприятия, требующие особой чистоты атмосферного воздуха, не следует размещать с подветренной стороны ветров преобладающего направления по отношению к соседним предприятиям с источниками загрязнения атмосферного воздуха.

3.2.12. Выбор и отвод участка под строительство предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности должен производиться при обязательном участии органов Роспотребнадзора с наветренной стороны для ветров преобладающего направления по отношению к санитарно-техническим сооружениям и установкам коммунального назначения и к предприятиям с технологическими процессами, являющимися источниками загрязнения атмосферного воздуха вредными и неприятно-пахнущими веществами, с подветренной стороны по отношению к жилым и общественным зданиям.

3.2.13. В пределах селитебной территории города допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей и подъезды грузового автотранспорта более 50 автомобилей в сутки с установлением санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и настоящих нормативов.

3.2.14. Производственные зоны с источниками загрязнения атмосферного воздуха, водных объектов, почв, а также с источниками шума, вибрации, электромагнитных и радиоактивных воздействий по отношению к жилой застройке следует размещать в соответствии с требованиями раздела “Охрана окружающей среды” настоящих нормативов.

3.2.15. При размещении производственных зон необходимо обеспечивать их рациональную взаимосвязь с жилой застройкой при минимальных затратах времени на трудовые передвижения.

3.3. Коммунальные зоны

3.3.1. Территории коммунальных зон предназначены для размещения общетоварных и специализированных складов, логистических комплексов, предприятий коммунального, транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, а также предприятий оптовой и мелкооптовой торговли.

3.3.2. Систему логистических и складских комплексов, не связанных с непосредственным повседневным обслуживанием населения, следует формировать за пределами селитебной территории города, приближенно к узлам внешнего транспорта при соблюдении санитарных, противопожарных и специальных норм.

Рассредоточенное размещение складов государственных резервов, складов нефти и нефтепродуктов, сжиженных газов, взрывчатых материалов и базисных складов сильно действующих ядовитых веществ, базисных складов продовольствия, фуража и промышленного сырья, лесоперевалочных баз базисных складов лесных и строительных материалов следует предусматривать также за пределами города и особо охраняемых территорий с соблюдением санитарных, противопожарных и специальных норм.

3.3.3. Группы предприятий и объектов, входящие в состав коммунальных зон, необходимо размещать с учетом технологических и санитарно-гигиенических требований, кооперированного использования общих объектов, обеспечения последовательного ввода мощностей.

3.3.4. Размещение площадок для открытых складов пылящих материалов, отходов на территориях коммунально-складских зон не допускается.

3.3.5. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, расположенных в коммунальной зоне, следует осуществлять в соответствии с требованиями к производственным зонам.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще-, фрукто- и зернохранилищ следует принимать 50 м.

3.3.6. Нормативная плотность застройки предприятий коммунальной зоны принимается в соответствии с приложением 10 настоящих нормативов.

3.3.7. Размеры земельных участков административных, коммунальных объектов, объектов обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, оптовой торговли принимаются в соответствии с п. 3.2.26 и соответствующими разделами настоящих нормативов.

3.3.8. Размеры земельных участков складов, предназначенных для обслуживания территории города, допускается принимать из расчета 2,5 м²/чел.

3.3.9. При проектировании коммунальных зон условия безопасности по нормируемым санитарно-гигиениче-