

**Постановление Администрации Сахалинской области**  
**от 28 января 2008 г. N 18-па**  
**"Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования**  
**Сахалинской области"**

В целях реализации [части 3 статьи 7](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации администрация Сахалинской области постановляет:

1. Утвердить разработанные по поручению департамента строительства Сахалинской области ОАО "Институт "Сахалингражданпроект" в 2006 году Региональные нормативы градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Сахалинской области" ([прилагаются](#)).

2. [Опубликовать](#) настоящее постановление в газете "Губернские ведомости".

Губернатор области

**Региональные нормативы**  
**градостроительного проектирования Сахалинской области**  
**"Градостроительство.**  
**Планировка и застройка городских и сельских поселений Сахалинской области"**  
**(утв. [постановлением](#) администрации Сахалинской области**  
**от 28 января 2008 г. N 18-па)**

**Предисловие**

1. РАЗРАБОТАНЫ: ОАО "Институтом "Сахалингражданпроект" (руководитель Терентьева Н. М., архитекторы Сошников Ю. Б., Хан Сан Зун), Департаментом строительства Сахалинской области (Кичигина А. П., Мусохранова Л. А.).

2. СОГЛАСОВАНЫ в соответствии с частью 8 статьи 10 Закона Сахалинской области "О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области".

**Содержание**

- [1. Область применения](#)
- [2. Термины и определения](#)
- [3. Нормативные ссылки](#)
- [4. Организация территорий городских и сельских поселений Сахалинской области](#)
- [Общие положения](#)
- [5. Охрана окружающей среды и здоровья человека](#)
- [6. Жилая застройка](#)
- [Планировка районов малоэтажной жилой застройки и сельских поселений.](#)
- [Планировка жилой застройки в условиях сложного рельефа.](#)
- [Реконструкция исторической застройки.](#)
- [7. Территория общественных центров. Общественная застройка](#)
- [8. Производственные территории. Промышленные зоны](#)
- [9. Рекреационные территории.](#)
- [Особо охраняемые природные территории.](#)
- [10. Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры.](#)
- [11. Внешний транспорт](#)
- [Сеть улиц и дорог в черте поселения.](#)
- [Общественный транспорт.](#)
- [12. Стоянки для индивидуальных легковых автомобилей](#)
- [13. Инженерная подготовка и защита территорий.](#)
- [14. "Инженерное оборудование".](#)

[Приложение N 1. "Термины и определения".](#)

[Приложение N 2. "Перечень законодательных и нормативных документов.](#)

[Приложение N 3. "Баланс территории жилого квартала \(микрорайона\)". Форма.](#)

[Приложение N 4. "Баланс территории жилого района". Форма.](#)

[Приложение N 5. "Нормы расчета стоянок автомобилей".](#)

## **1. Область применения**

1.1. Настоящие региональные нормативы градостроительного проектирования (далее Нормативы) распространяются на подготовку документов территориального планирования - схем территориального планирования муниципальных районов и генеральных планов поселений и городских округов, документации градостроительного зонирования и планировки на территории Сахалинской области.

Нормативы действуют впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов, относящихся к градостроительству, установленных федеральным законом или нормативными документами федеральных органов исполнительной власти.

1.2. Нормативы дополняют отдельные требования [СНиП 2.07.01-89\\*](#) "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и применяются наряду с последними при разработке документации территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий муниципальных образований Сахалинской области.

1.3. Настоящие Нормативы применяются при градостроительном проектировании новых и реконструкции существующих поселений, городских округов, муниципальных районов, иных населенных пунктов и иных населенных территорий Сахалинской области (в том числе с особым режимом жизнедеятельности: временные поселки строителей, вахтовые поселки нефтяников, связистов, транспортников, военные городки и т. п.).

1.4. Настоящие Нормативы устанавливают обязательные требования и рекомендации в части создания благоприятных условий жизнедеятельности для населения (включая его маломобильные группы), в т.ч. обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения. Нормативы обязательны для использования всеми субъектами градостроительной деятельности, в том числе при принятии решений органами государственной власти Сахалинской области и органами местного самоуправления муниципальных образований, контролирующими и надзорными органами.

Нормативы, дублирующие требования [СНиП 2.07.01-89\\*](#), выделены по тексту знаком \*\*\*

1.5. При введении в действие технических регламентов, национальных стандартов, правил стандартизации, норм и рекомендаций в области стандартизации, нормы и положения, содержащиеся в РГН "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Сахалинской области" должны исключаться со ссылкой на соответствующие нормативы Федерального уровня.

## **2. Термины и определения**

Основные термины и определения, используемые в настоящих Нормативах, приведены в [Приложении N 1.](#)

## **3. Нормативные ссылки**

Настоящие Нормативы соответствуют Законам Российской Федерации и Сахалинской области, государственным градостроительным и другим нормативам и правилам, перечень наиболее употребляемых из которых приведен в [Приложении N 2.](#)

## **4. Организация территорий городских и сельских поселений Сахалинской области.**

### **Общие положения**

4.1. Подготовка градостроительной документации по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий в Сахалинской области, а также разработка проектной документации выполняется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, настоящих Нормативов с учетом федеральных и областных программ социально-экономического развития Сахалинской области, комплексных программ развития муниципальных образований.

При разработке градостроительной и проектной документации для Сахалинской области необходимо учитывать:

- островное положение Сахалинской области, отдаленность ее от федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации и отдельных муниципальных образований области от органов областного управления;
- наличие на территории области населенных пунктов с особым режимом жизнедеятельности: временных поселков строителей, военных городков, вахтовых поселков нефтяников, поселков работников государственных природных заповедников, природных парков;
- наличие частых и продолжительных циклонов и тайфунов с обильными осадками (от 600 до 1113 мм в год) в сочетании с сильными ветрами;
- наличие частых снежных буранов с опасностью заносов и лавин;
- сейсмичность территории от 7 до 9 баллов;
- высокую относительную влажность воздуха (80-100%), повышенные ветровые нагрузки;
- колебания температуры воздуха в осенний и весенний периоды с переходом положительных и отрицательных температур в течение суток;
- цунамиопасность, затопляемость и подтопляемость территорий;
- сложный рельеф;
- наличие неотектонических процессов (оползни, обвалы, сели, эрозия почв);
- промерзание грунтов, образование гололеда с толщиной стенки до 40 мм.

4.2. Территориальное планирование и планировка территорий в Сахалинской области осуществляется с учетом формирования единой системы расселения, социальной, производственной инженерно-транспортной и других инфраструктур области. В градостроительной документации должны учитываться перспективные трудовые, культурно-бытовые, рекреационные связи административного центра - г. Южно-Сахалинска, с центрами всех муниципальных образований.

4.3. При разработке документации территориального планирования необходимо предусматривать очередность их реализации:

- первая очередь - до 10 лет;
- расчетный срок - до 20 лет;
- перспектива (градостроительный прогноз) - на срок более 20 лет.

4.4. Городские и сельские поселения Сахалинской области в зависимости от проектной численности населения на прогнозируемый период подразделяется на группы в соответствии с таблицей N 1.

**Таблица N 1**

Группы городских и сельских поселений и населенных пунктов	Население (тыс. человек)	
	городские поселения и населенные пункты	сельские поселения и населенные пункты
Большие	от 100 и выше	от 1 и выше

Средние	св. 30 до 100	св. 0,2 до 1
Малые*	св. 10 до 30	св. 0,05 до 0,2

\* В группу малых городских и сельских поселений и населенных пунктов включаются городские и сельские поселения и населенные пункты, в том числе населенные пункты с особым режимом жизнедеятельности

4.5. Документы по территориальному планированию муниципальных районов, городских и сельских поселений Сахалинской области разрабатываются с учетом:

- 1) численности населения на прогнозируемый период;
- 2) местоположения муниципального образования в системе расселения Сахалинской области или поселения в составе муниципального района;
- 3) производственной специализации и роли поселения в системе формируемых центров обслуживания;
- 4) историко-культурного значения поселения или населенного пункта.

4.6. Перспективная потребность в территориях для развития муниципальных районов, поселений, городских округов, населенных пунктов, включая резервные территории, определяется схемами территориального планирования муниципальных образований, генеральными планами поселений, а также схемами территориального планирования Сахалинской области.

4.7. При разработке генеральных планов поселений, городских округов устанавливаются функциональные зоны различного назначения и использования, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зоны с особыми условиями использования территорий.

В пределах территорий поселений выделяются зоны различного функционального назначения: жилой застройки, общественно-деловые центры, производственные и научно-производственные территории, коммунально-складские зоны, внешнего транспорта (железнодорожного, автомобильного, воздушного, морского и т. п.), массового отдыха (рекреационные территории), территории сельскохозяйственного использования, особо охраняемые ландшафты и парки и иные территории.

4.8. Разработка генеральных планов поселений, городских округов населенных пунктов, должна выполняться с учетом карт сейсмического микрорайонирования (СМР) территорий поселений, карт лавиноопасных, селеопасных и цунамиопасных территорий.

4.8.1. На территориях, расположенных в зонах активных тектонических разломов (разрывов), по которым возможны подвижки при землетрясениях, не следует размещать:

- жилую многоэтажную застройку;
- объекты общественного назначения с массовым посещением людей (вокзалы, театры, крытые рынки, зрелищные и спортивные центры и т. д.);
- детские дошкольные и школьные учреждения;
- больницы и поликлиники;
- объекты жизнеобеспечения;
- здания и сооружения, разрушение которых связано с тяжелыми социальными, экономическими и экологическими последствиями.

4.8.2. На территориях, неблагоприятных в сейсмическом отношении, могут размещаться:

- предприятия с оборудованием, расположенным на открытых площадках;
- одноэтажные производственные и складские здания с числом работающих до 50 человек и не содержащих ценного оборудования;
- одноэтажные сельскохозяйственные здания;
- зеленые насаждения, парки, скверы и зоны отдыха;
- прочие здания и сооружения, разрушение которых не связано с гибелью людей и утратой ценного оборудования.

Иные здания и сооружения, размещаемые на таких территориях, должны проектироваться и строиться с учетом технических регламентов для строительства в

сейсмических районах.

4.8.3. Застройка лавиноопасных и селеопасных территорий производится в соответствии с требованиями региональных градостроительных нормативов "Строительство в лавиноопасных и селеопасных районах Сахалинской области".

## 5. Охрана окружающей среды и здоровья человека

5.1. Документация территориального планирования муниципальных образований Сахалинской области должна обеспечивать приоритетность решения вопросов охраны окружающей среды, рационального природопользования, защиты здоровья и безопасности среды проживания населения.

На территории поселений необходимо обеспечивать достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

5.2. Планировка и застройка территорий поселений Сахалинской области должна осуществляться на основе оценки существующего состояния окружающей среды и прогноза изменения окружающей среды с учетом предлагаемых проектных мероприятий по следующим природоохранным разделам.

### 5.2.1. Охрана атмосферного воздуха.

При разработке градостроительной и проектной документации должна быть проведена оценка состояния и прогноз изменения качества атмосферного воздуха в результате реализации проектных решений путем расчетов уровней загрязнения атмосферы от совокупности всех видов источников загрязнения ([ОНД-86](#), [СанПиН 2.1.6.1032](#)) в соответствии с действующими нормативами с учетом рельефа, планировочной организации и микроклиматических условий территории, включая аэрационный режим и т.п.

Для производственных зон, а также для отдельно расположенных объектов, имеющих источники выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, следует предусматривать организацию санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) и другими действующими нормативными актами.

В целях обеспечения санитарно-гигиенических, экологических норм и требований пункта 8.6 настоящих Нормативов при проектировании производственных предприятий следует предусматривать внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологий, позволяющих максимально сократить или избежать поступления вредных химических и биологических компонентов выбросов в атмосферу.

Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, необходимо проводить реконструкцию или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до установленных предельных санитарно-гигиенических нормативов. При невозможности выполнения этих требований, данные объекты должны быть перебазированы или ликвидированы.

С целью предотвращения формирования зон загазованности вдоль магистралей и для их локализации разрабатываются планировочные мероприятия, учитывающие условия аэрации территорий между магистралями (в том числе внутридворовых пространств), и обеспечивающие санитарно-гигиенические нормативы качества атмосферного воздуха для различных территорий города, лечебно-профилактических учреждений и объектов отдыха.

### 5.2.2. Защита от шума.

Объектами защиты от источников внешнего шума в городе являются жилые и зоны и прилегающие к ним территории. Шумовые характеристики источников внешнего шума, уровни проникающего в жилые и общественные здания звука и уровни шума на территориях застройки, требуемая величина их снижения, выбор мероприятий и средств шумозащиты следует определять согласно действующим нормативным документам ([СН 2.2.4/2.1.8.562-96](#), [СНиП 23-03-2003](#) и др.). Разрабатываемые меры защиты должны включать градостроительные, архитектурно-планировочные, строительные-акустические мероприятия:

- обеспечение функционального зонирования городской территории и формирования застройки с учетом требуемой степени акустического комфорта;

- устройство санитарно-защитных зон между жилой застройкой города и промышленными, коммунально-транспортными предприятиями, другими пространственными источниками шума;
- применение планировочных и объемно-пространственных решений застройки, использующих шумозащитные свойства окружающей среды;
- использование шумозащитных экранов-барьеров, размещаемых между источниками шума и объектами защиты от него;
- использование подземного пространства для размещения транспортных и других источников интенсивного внешнего шума;
- усиление звукоизоляции наружных ограждающих конструкций жилых и общественных зданий и др.

#### 5.2.3. Охрана геологической среды.

Планировка и застройка территории должна осуществляться на основе инженерно-геологического районирования территории и сопоставительной оценки районов по степени благоприятности для градостроительного освоения с учетом прогноза изменения геологической среды в процессе строительства и эксплуатации объектов. При этом оцениваются: возможность изменения гидрогеологического режима территории, защищенность подземных вод от загрязнения, ресурсы подземных вод для технического и хозяйственно-питьевого водоснабжения, наличие опасных инженерно-геологических процессов и возможность их активизации (карстово-суффозионные, оползневые, эрозия, оврагообразование, подтопление территорий), устойчивость грунтов в основании сооружений. Мероприятия по инженерной защите и подготовке территории разрабатываются в соответствии с разделом 13 и действующими нормативными документами ([СНиП 22.02-2003](#), [СНиП 11-02-96](#)).

#### 5.2.4. Охрана почв.

Оценка состояния почв населенных мест проводится в соответствии с действующими нормативными документами (СанПиН 2.1.7.1283-03, [ГОСТ 17.4.3.06-86](#)) и направлена на выявление участков устойчивого сверхнормативного (реликтового и современного) загрязнения, требующих проведения санации для соответствующих видов функционального использования. При оценке состояния почв определяются: физико-химическое и микробиологическое загрязнение почвы; радиоактивность почвы (естественный фон и искусственная радиоактивность); влияние загрязнения почвы на качество поверхностных и подземных вод; пылеобразующие свойства почвы; способность почвы к самоочищению. Мероприятия по охране почв предусматривают введение специальных режимов их использования, изменение целевого назначения и рекультивацию почв и должны базироваться на критериях, определяющих степень опасности загрязнения почв для различных типов функционального использования территории и различного функционального назначения объектов.

#### 5.2.5. Хранение, размещение и захоронение промышленных и бытовых отходов

5.2.5.1. При планировке и застройке поселений необходимо предусматривать мероприятия по предотвращению загрязнения окружающей среды производственными и бытовыми отходами на основе анализа образования, сбора, использования и захоронения всех видов отходов, включая выявление наиболее опасных видов отходов и источников их образования, с учетом существующих, норм накопления отходов в соответствии с [Федеральным законом](#) "Об отходах производства и потребления" N 89-ФЗ, [СП 2.1.7.1038-01](#).

Прогноз образования, использования и обезвреживания отходов должен производиться с учетом современного состояния научно-технических и технологических решений в области утилизации отходов.

5.2.5.2. Определение места строительства объектов утилизации и захоронения отходов осуществляется на основе специальных (геологических, гидрологических и иных) исследований в порядке, установленном законодательством Российской Федерации ([Федеральный закон](#) N 89-ФЗ) и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

#### 5.2.6. Охрана поверхностных вод.

Комплекс водоохраных мероприятий разрабатывается на основе существующего и

прогнозируемого состояния водоемов в соответствии с требованиями, предъявляемыми к составу и свойствам воды, и нормативными показателями предельно-допустимых концентраций (ПДК) содержания вредных веществ в воде водных объектов в соответствии с действующими нормативными документами ([СанПиН 4630-88](#)). В целях поддержания благоприятного гидрологического режима, улучшения санитарного состояния, рационального использования водных ресурсов рек, озер и водохранилищ формируются прибрежные водоохранные зоны, на которых устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов, а также осуществления иной хозяйственной деятельности. Водоохранные зоны водных объектов, являющихся источником питьевого водоснабжения населенных пунктов, являются особо охраняемыми территориями. При определении видов водозаборных устройств и мест их размещения следует учитывать требования к качеству питьевых вод согласно [СанПиН 2.1.4.559-96](#) и действующих нормативных документов. Поверхностные воды с территории предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и др. должны подвергаться очистке на локальных или централизованных очистных сооружениях преимущественно с использованием очищенных вод на производственные нужды.

#### 5.2.7. Защита жилых территорий от воздействия электромагнитных полей

Для защиты жилых территорий от воздействия электромагнитных полей, а также при установлении размеров санитарно-защитных зон электромагнитных излучателей необходимо руководствоваться действующими нормативными документами (СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 СанПиН 2971-84 и др.). На территории жилой застройки, где уровень электромагнитного излучения превышает предельно допустимые уровни, необходимо предусматривать проведение архитектурно-планировочных и инженерно-технических мероприятий (ограничение мощности радиопередающих объектов, изменение высоты установки антенны и направления угла излучения, вынос радиопередающего объекта за пределы жилья или жилья из зоны влияния радиопередающего объекта, кабельная укладка).

#### 5.2.8. Защита жилых территорий от ионизирующих излучений.

Отводу территорий под жилищное строительство должно предшествовать получение информации о состоянии гаммафона и наличии (отсутствии) радиоактивного излучения на участке предполагаемой застройки. При наличии радиоактивного излучения в пределах участка предполагаемой жилой застройки должны быть проведены дезактивационные работы, рекультивация территории с соблюдением действующих требований.

Размещение объектов, предназначенных для работы с источниками ионизирующих излучений, осуществляется в соответствии с требованиями радиационной безопасности [НРБ-96](#) (Нормы радиационной безопасности).

#### 5.2.9. Инсоляция и освещенность

При проектировании планировки и застройки поселений необходимо обеспечивать нормы и правила инсоляции и освещенности территорий и помещений в соответствии [СНиП 23-05-95\\*](#), [Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01](#). и действующими нормативами

## 6. Жилая застройка. Общие положения

6.1. Жилая застройка или жилые территории предназначены для организации здоровой, комфортабельной, эстетически полноценной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Формирование жилой застройки, определение ее этажности производится на основе расчетов с учетом архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических, климатических, инженерно-геологических и экономических и других требований и особенностей конкретного муниципального образования.

На территории жилой застройки в обязательном порядке размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания в соответствии с [п. 10.5](#) настоящих Нормативов.

Комплексные мероприятия по охране природы и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью, следует предусматривать в соответствии с нормативными актами, регулирующими природоохранную деятельность.

6.2. Размеры территорий жилой застройки рекомендуется определять исходя из расчетной плотности населения чел./га не менее данных, приведенных в таблице N 2 для жилых территорий городских поселений, и в [таблице N 3](#) - для жилых территорий сельских поселений, включая одно- двухэтажную индивидуальную, секционную и блокированную застройку.

Зоны различной степени градостроительной ценности жилых территорий определяются схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений и городских округов, градостроительной документацией по планировке территорий.

**\*Таблица N 2**

Зона различной степени ценности территории	Плотность поселений территории жилой зоны, чел./га для групп городов с числом жителей, тыс. чел.			
	До 20	20-50	50-100	100-250
Высокая	130	165	185	200
Средняя				180
Низкая	70	115	160	165

Учитывая сейсмические условия Сахалинской области, расчетная плотность населения при планировке жилых районов (микрорайонов, кварталов) принимается, как правило, не более 300 чел./га.

**Таблица N 3**

Тип застройки	Плотность населения, чел./га при среднем размере семьи, чел.			
	2,5	3,0	3,5	4,0
Индивидуальная, малоэтажная приквартирными участками, м <sup>2</sup>				
2000	10	12	14	15
1500	13	15	17	20
1200	17	21	23	25
1000	20	24	28	30



800	25	30	33	35
600	30	33	40	41
400	35	40	44	45
Малоэтажная секционная и блокированная застройка с числом этажей				
2	-	-	130	-
3	-	-	150	-
4	-	-	170	-

Средний размер семьи определяется для каждого поселения исходя из данных демографической статистики.

\*6.3. При проектировании жилой застройки, как правило, выделяются следующие элементы планировочной организации территорий.

Квартал - планировочный элемент, в том числе жилой застройки площадью до 10 га, не расчлененный улично-дорожной сетью, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования с радиусом обслуживания не более 500 м. Границами квартала являются красные линии улично-дорожной сети, естественные рубежи.

Микрорайон - планировочный элемент площадью до 40 га формируется в больших и средних городских поселениях в увязке с планировочной структурой жилого района и городского поселения. Микрорайон может иметь единую структуру или формироваться из жилых групп.

Микрорайон и квартал являются, как правило, объектом разработки градостроительной документации - проектов планировки и проектами межевания территории.

Жилой район - формируется как группа кварталов или микрорайонов, как правило, в пределах территории, ограниченной городскими магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами и т. п. Площадь территории жилого района должна составлять, как правило, не более 250 га. Жилой район является объектом разработки градостроительной документации - проект планировки и проектов межевания территории. В малых городских и всех сельских поселениях при компактной планировочной структуре вся жилая зона может формироваться как единый жилой район.

Планировка жилых территорий предусматривает рациональное размещение и организацию: кварталов, микрорайонов, жилых районов, учреждений культурно-бытового обслуживания, зеленых насаждений общего пользования, спортивных сооружений в сочетании с организацией движения городского транспорта, обеспечивающего удобное транспортное обслуживание населения.

6.4. В средних и больших городских поселениях Сахалинской области основными типами застройки являются: многоквартирная многоэтажная застройка (до 9 этажей); малоэтажная застройка секционная и повышенной плотности - блокированная (2-4 этажа), индивидуальная застройка (1-2 этажа).

В конкретных градостроительных ситуациях, особенно при реконструкции существующей жилой застройки, а также с целью усиления архитектурной выразительности застройки рекомендуется использовать смешанную по типам застройку.

6.5. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать в соответствии с градостроительными, строительными и санитарно-гигиеническими нормами Российской Федерации и настоящими Нормативами на основе

расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований в соответствии со [СНиП 2.07.01-89\\*](#) и бытовых разрывов.

\*6.5.1. Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, а высотой 4 этажа и более - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

\*6.5.2. Выезды на территорию микрорайонов и кварталов, а также сквозные проезды в зданиях следует предусматривать на расстоянии не более 300 м один от другого, а в реконструируемых районах при периметральной застройке - не более 180 м. Примыкания проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускается на расстоянии не менее 50 м от стоп-линии перекрестка. При этом расстояние от стоп-линий перекрестков до остановок общественного транспорта должно быть не менее 20 м.

6.5.3. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами должны, как правило, обслуживаться двухполосными проездами.

Зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами могут обслуживаться однополосными проездами. На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75 м одна от другой.

Однополосные проезды должны быть шириной не менее 4,0 м. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными треугольниками со сторонами 7 м, либо разворотными площадками размером в плане 12 на 12 м или кольцом с радиусом по оси дороги не менее 10 м. Использование поворотных площадок для временного хранения автомобилей не допускается.

Проезды, тротуары и пешеходные дороги следует размещать не ближе 5 - 8 м от стен жилых и общественных зданий.

\*В пределах фасадов зданий, имеющих входы, проезды устанавливаются шириной не менее 5,5 м. Для многоквартирной многоэтажной застройки, оборудованной мусоропроводами, рекомендуется устройство специального кармана для остановки мусороуборочной машины, либо дополнительной полосы движения.

Бортовой камень, ограждающий тротуар (или разделительную полосу) от проезжей части улиц и дорог, должен быть приподнят над проезжей частью не менее чем на 15 см. Бортовой камень, ограждающий газоны, от тротуара и пешеходных дорог должен быть приподнят над их поверхностью не менее чем на 5 см.

Ширину уличных тротуаров, анутриквартальных (микрорайонных) тротуаров и пешеходных дорог следует принимать кратной 0,75 м и устраивать с учетом возможности механизированной расчистки, как правило, шириной 3 м, а в стесненных условиях - не менее чем в 1,5 м. Устройство киосков и других предприятий обслуживания в пределах красных линий улично-дорожной сети не допускается, за исключением киосков, совмещенных с павильонами для пассажиров.

В случае устройства велосипедных дорожек, их ширину следует принимать для однополосного движения 1,5 м, двухполосного - 2,5 м. Пропускная способность одной полосы дорожки следует принимать 200 велосипедов в час. Продольные уклоны для велосипедных дорожек следует принимать не более 5%. Велосипедные дорожки должны быть с боковыми, не входящими в их нормируемую ширину, ограничительными устройствами - полосами зеленых насаждений, полосами безопасности, барьерами и т. п.

6.5.4. Вдоль проездов и тротуаров, автомобильных стоянок, хозяйственных и спортивных площадок, используемых в зимнее время необходимо предусматривать полосы для складирования снега, свободные от деревьев, кустарников и малых форм архитектуры (урны, скамьи и т. п.).

Ширина полос складирования снега вдоль проезжих частей улиц, у автостоянок, хозяйственных и спортивных площадок (эксплуатируемых в зимний период) предусматривается 2-3 м, у проездов повседневного пользования - не менее 1,5 м.

В условиях реконструкции существующей застройки допускается сочетание полос

складирования снега с организацией системы площадок складирования снега, на которые снег сталкивается снегоочистительной техникой во время метели с последующим вывозом на специально организованные площадки в структуре поселения.

6.5.5. Мусороудаление с жилых территорий, как правило, следует производить путем организации площадок для установки мусоро-контейнеров с соблюдением санитарных разрывов до окон жилой и общественной застройки (не менее 20 м), но не более 100 м до наиболее удаленного входа в жилое здание. Система внутриквартальных и внутримикрорайонных проездов должна обеспечивать беспрепятственный доступ мусороуборочных машин к площадкам для установки мусороконтейнеров.

6.5.6. Производственные предприятия сферы обслуживания с численностью работающих не более 20 человек допускается (при соответствующем обосновании, согласовании и с соблюдением прав и законных интересов третьих лиц) размещать на любых территориях, если их санитарно-защитная зона ограничивается размерами собственной нормативно обоснованной по площади, территории, а само предприятие органично вписывается в архитектурную среду окружающей застройки.

В структуре жилой застройки допускается размещение производственных предприятий, встроенных или занимающих часть здания без выделения производственной территории общей площадью не более 500 м<sup>2</sup>.

6.5.7. Баланс территории жилого квартала (микрорайона) и жилого района следует принимать по форме [Приложений N 3, 4](#).

6.5.8. Площадь зеленых насаждений общего пользования квартала, микрорайона для многоэтажной застройки (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) рекомендуется принимать в соответствии с природно-климатическими условиями конкретного поселения Сахалинской области не ниже данных, приведенных в [таблице N 4](#).

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Администрации Сахалинской области от 18 апреля 2008 г. N 101-па в подпункт 6.5.9 настоящего постановления внесены изменения

См. текст подпункта в предыдущей редакции

6.5.9. Состав и количество площадок благоустройства при проектировании жилой застройки следует принимать в соответствии с требованиями [п.2.13](#) СНиП 2.07.01-89\*.

По условиям обеспечения сейсмической безопасности, прогулочные дорожки, малые формы архитектуры, автостоянки не рекомендуется размещать под окнами зданий, вдоль капитальных заборов и ограждений. Минимальные расстояния удаления элементов благоустройства от зданий и сооружений следует принимать при высоте здания до 10 м - 3,5 м; при высоте 20 м - 5 м; при высоте 70 м - 7 м; при высоте 120 м - 10 м.

При размещении элементов благоустройства следует исключить организацию площадок отдыха в изолированных тупиковых зонах, образованных глухими участками стен и массивными заборами.

Таблица N 4

**Норма зеленых насаждений,  
м<sup>2</sup> на одного человека в поселениях Сахалинской области**

Растительная зона	Норма насаждений, м <sup>2</sup> /чел.		
	Большие городские поселения	Средние городские поселения	Малые и сельские поселения

Северная зона			
Насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, уличное озеленение).	9 12	6 9	6 6
Насаждения жилых микрорайонов и кварталов			
Центральная зона			
Насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, уличное озеленение).	10 15	9 12	9 10
Насаждения жилых микрорайонов и кварталов			
Южная зона			
Насаждения общего пользования (парки, сады, скверы, уличное озеленение).	30 24	20 27	17 30
Насаждения жилых микрорайонов и кварталов			

Норма зеленых насаждений принята в соответствии с разделением территории Сахалинской области на три растительные зоны:

**Северная зона** (лесотундра, лиственничные леса, редколесья)

севернее 51° С. Ш., о. Парамушир, о. Итуруп - суровые природно-климатические условия:

"МО "Курильский городской округ".

"Городской округ Ногликский".

"МО городской округ "Охинский".

"МО Северо-Курильский городской округ".

**Центральная зона** (елово-пихтовые леса) от 51 до 48° С. Ш., о. Кунашир, о. Шикотан - наименее суровые природно-климатические условия:

"МО городской округ "Александровск-Сахалинский район"

"МО "Городской округ "Вахрушев".

"МО городской округ "Поронайский"

"МО "Томаринский городской округ"

"МО городской округ "Смирныховский"

"МО "Тымовский городской округ".

"МО Углегорский муниципальный район".

"МО "Южно-Курильский городской округ"

**Южная зона**, южнее 48°С. Ш. - благоприятные природно-климатические условия:

"МО "Макаровский городской округ"

"МО "Анивский городской округ"

"МО городской округ "Город Южно-Сахалинск"

"МО городской округ "Долинский"

"МО "Корсаковский район"

"МО "Невельский муниципальный район".

"МО "Холмский городской округ".

ба. Планировка районов малоэтажной жилой застройки и сельских поселений.

6.6. Территории малоэтажного, в том числе индивидуального жилищного строительства, следует предусматривать в городах и сельских поселениях в соответствии с генеральными планами поселений и с учетом возможности инженерного обеспечения, организации транспортных и пешеходных связей этих территории.

6.6.1. Застройка зон малоэтажного, в том числе индивидуального жилищного строительства, предусматривается одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебным участком, а также в виде высокоплотной блокированной застройки 2-3 этажными домами и также секционными домами высотой до 4-х этажей и объектами обслуживания населения.

6.6.2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Для сельских поселений предельный размер земельного участка индивидуального жилого дома при ведении личного подсобного хозяйства рекомендуется принимать 1200 м<sup>2</sup> - 2500 м<sup>2</sup>; в городских поселениях - до 1000 м<sup>2</sup>.

\*6.6.3. Сараи для скота и птицы при ведении личного подсобного хозяйства следует предусматривать на расстоянии от окон жилых домов: одиночные или двойные - не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м; свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м; свыше 30 блоков - не менее 100 м.

6.6.4. В зонах индивидуальной малоэтажной застройки для жителей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, следует применять жилые дома с местами приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом с пристроенным частным магазином, дом фермера и т. д.).

6.6.5. Учреждения и предприятия обслуживания населения в зонах индивидуальной, малоэтажной застройки следует размещать с учетом численности населения, общей градостроительной ситуации, близости других объектов обслуживания, организации транспортных связей в единой транспортной и пешеходной схеме поселения.

Радиусы пешеходной доступности объектов обслуживания и размеры земельных участков принимаются в соответствии с требованиями СП 30-102-99. и действующих нормативов.

6.6.6. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимаются по таблице 1\* Приложения 1\* СНиП 2.07.01-89\* в соответствии с действующими нормативами, в том числе с учетом сейсмичности площадки строительства.

6.6.7. Мусороудаление территорий малоэтажной жилой застройки следует производить путем вывоза бытового мусора со специально организованных площадок для установки мусороконтейнеров, расстояние от которых до окон жилых домов следует принимать не менее 20 м, до границ детских дошкольных учреждений - не менее 50 м, но не более 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание.

#### 6б. Планировка жилой застройки в условиях сложного рельефа.

6.7. Проектирование жилой застройки на сложном рельефе должно основываться на всестороннем детальном анализе рельефа: основных характеристик, уклона, ориентации склонов, горизонтальной и вертикальной расчлененности, конфигурации площадок, наличия на склонах верховодки, оползневых участков, растущих оврагов, скальных оснований и т. п.

Сложным рельефом в градостроительстве считается совокупность форм земной поверхности, заметно затрудняющих строительство и требующая использования при проектировании специальных приемов планировки, застройки и благоустройства территории, особых конструкций зданий и сооружений.

Проектные решения застройки на сложном рельефе должны выполняться с учетом достижения минимальных эксплуатационных затрат на внеплощадочные коммуникации, транспортные и инженерные коммуникации. Функциональная и планировочная организация территорий жилых районов в условиях сложного рельефа должна обеспечивать нормативную пешеходную и транспортную доступность для населения учреждений общественного

обслуживания сравнимую по суммарным затратам времени на посещение аналогичного объекта на равнинной территории.

Жилые территории, участки детских учреждений и школ целесообразно размещать на склонах, ориентированных на южную, западную, восточную сторону горизонта.

Размещение жилой застройки на северных склонах с уклонами 20% - 40% недопустимо. Северные склоны рекомендуется использовать для размещения коммунальных объектов, гаражей, автостоянок, дорожно-транспортных сооружений.

На пониженных участках территорий (в котловинах, оврагах, на днищах долин) рекомендуется размещение общественных центров, спортивных плоскостных сооружений, хозяйственно-коммунальных объектов.

6.7.1. Формирование жилой застройки в условиях сложного рельефа выполняется следующими приемами:

- террасирование территорий путем вертикальной планировки, с приведением рельефа участка в соответствие с объемно-планировочным решением здания;
- создание цокольной части здания ниже уровня пола первого этажа с приведением объемно-планировочного решения дома в соответствии с рельефом местности;
- размещение зданий на столбчатых опорах с сохранением объемно-планировочной структуры здания и рельефа участка без изменений.

При проектировании жилых районов определяющим показателем степени сложности рельефа является величина уклона застраиваемой территории.

Уклоны от 3 до 8 % оказывают в основном влияние на постановку зданий и решение их цокольных частей.

Уклоны от 8 до 15 % предъявляют более жесткие требования к постановке зданий и оказывают влияние на трассировку улиц и проездов, сокращение расстояний между магистральными улицами и размеров структурных элементов селитебной территории.

Уклоны от 15 до 30% требуют коренного изменения приемов функционально-планировочной организации селитебной территории и преимущественного использования специальных типов зданий, приспособленных для строительства на склонах:

- дома ступенчатого типа, секционно-каскадные, террасные дома,
- дома переменной этажности

Уклоны свыше 30 % требуют обязательного использования специальных приемов планировки и застройки, типов зданий и видов подъемного пассажирского транспорта.

В условиях сложного рельефа для повышения плотности и компактности застройки целесообразно совмещать жилые и общественные функции в одном здании, создавая дома-комплексы с размещением наиболее посещаемых объектов обслуживания в цокольных этажах.

#### **6в. Реконструкция районов исторической жилой застройки.**

6.8. При реконструкции районов сложившейся жилой застройки необходим дифференцированный подход к организации работ по реконструкции.

На территориях с ценной исторической застройкой следует применять режим ограниченной (восстановительной и щадящей) реконструкции:

- режим "восстановления" застройки предусматривает ремонт, модернизацию, восстановление фрагментов исторической застройки, при этом не допускается - снос, нарушение стилового единства жилой среды, изменение функционального назначения территории;

- "щадящая" реконструкция предусматривает выборочный снос отдельных существующих зданий, не представляющих исторической ценности при высоком проценте износа зданий, для последующего строительства жилых зданий и объектов обслуживания. Разрешается реконструкция и модернизация существующих зданий (перепланировка, надстройка этажей, мансард, пристройка зданий), но в "щадящем" режиме, с индивидуальным подходом в каждом конкретном случае и с обязательным сохранением характера сложившейся исторической застройки; комплексное благоустройство территории.

6.9. Проектные мероприятия по охране памятников истории и культуры, сохранению

ценной исторической среды, выполняются в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями [СНиП 2.07.01-89\\*](#).

## **7. Территории общественных центров. Общественная застройка**

7.1. Территории общественных центров выделяются в планировочной структуре поселений для преимущественного размещения объектов культуры, органов власти, научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций, объектов торговли, общественного питания, гостиниц, культовых объектов, объектов высших и средних специальных учебных заведений и т. п. общественных зданий и сооружений.

В состав общественных центров могут включаться в ограниченном количестве многоквартирные жилые дома, как правило, гостиничного типа с учреждениями обслуживания, которые должны быть органично вписаны в структуру общественной застройки, являясь ее неотъемлемой частью, а также гаражи и автостоянки, коммунальные и другие объекты сферы обслуживания.

7.2. Территории общественных центров формируются как центры деловой, общественной, финансовой активности поселения на территориях, как правило, прилегающих к магистральным улицам с обеспечением пешеходной доступности от остановок общественного транспорта.

7.3. Общественная застройка должна быть обеспечена местами стоянок для автомобилей в соответствии с расчетной нормативной потребностью в зависимости от функционального назначения и вместимости объектов, входящих в состав общественной застройки.

Места стоянок для автомобилей размещаются не далее чем в 100 метровой доступности от объектов общественного назначения в больших городах, и не далее чем в 50 метровой доступности в средних и малых городских и сельских поселениях.

7.4. В больших и средних городских поселениях целесообразно формировать системы общественных центров многофункционального или специализированного назначения.

В малых городских и сельских поселениях, как правило, следует формировать единый общественный центр.

7.5. Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями, система проездов следует принимать в соответствии с требованиями [СНиП 2.07.01-89\\*](#).

## **8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

8.1. Размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов транспорта и инженерного обеспечения должно осуществляться, как правило, в производственных зонах и в зонах инженерной и транспортной инфраструктуры поселений.

В средних и малых поселениях: зоны инженерной и транспортной инфраструктуры могут включаться в состав производственных зон, в которых следует выделять подзоны: промышленные, коммунально-складские, объекты транспорта, инженерные объекты.

8.2. Реконструкция и модернизация существующих производственных зон должна обеспечивать соответствие их функциональному зонированию и технико-экономическим показателям генерального плана поселения.

В больших и средних городских поселениях транспортное обслуживание производственных зон (с учетом объемов пассажирских перевозок работающих в них) должно обеспечиваться организацией городского общественного пассажирского транспорта. Объемы грузопотоков этих зон должны обеспечиваться развитием улично-дорожной сети поселений.

8.3. Границы производственных зон устанавливаются на основе утвержденных генеральных планов городских и сельских поселений с учетом организации требуемых санитарно-защитных зон для предприятий и иных объектов в соответствии с требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и действующих нормативов.

8.4. В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещение жилых зданий, дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха и спорта, садоводческих товариществ, не связанных с обслуживанием предприятия.

8.5. Организация санитарно-защитных зон осуществляется с учетом санитарной классификации предприятий, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней химических и физических воздействий на окружающую среду. Для действующих предприятий ширина санитарно-защитной зоны должна быть подтверждена натурными исследованиями негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

В пределах санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещение предприятий с меньшими санитарно-защитными зонами, если на продукцию таких предприятий могут оказать негативное влияние выбросы и иные неблагоприятные воздействия основного предприятия.

8.6. В случае невозможности устранения вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека от существующего предприятия, расположенного в границах жилой застройки путем внедрения современных технологий, уменьшения мощности, перепрофилирования предприятия, промышленное предприятие подлежит закрытию или выносу за пределы жилой зоны.

8.7. Проектами планировки промышленных зон и генеральными планами промышленных предприятий следует предусматривать:

- функциональное зонирование территории с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- рациональные производственные, транспортные и инженерные связи внутри промышленных зон, между ними и селитебной территорией с учетом видов транспорта, объемов пассажирских перевозок, грузооборота и видов перевозимых грузов, потребностей в инженерном обеспечении;
- кооперирование основных и вспомогательных производств и хозяйств, включая аналогичные производства и хозяйства, обслуживающие селитебную часть поселения;
- интенсивное использование территории, включая наземное и подземное пространства, при необходимых и обоснованных резервах для расширения предприятий с учетом максимально возможная блокировка производств и цехов;
- организацию единой сети обслуживания трудящихся;
- благоустройство промышленных, а также прилегающих городских территорий;
- создание единого архитектурного ансамбля промышленной зоны с прилегающей 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.

8.8. Для озеленения производственных территорий следует применять местные породы древесно-кустарниковых насаждений, за исключением хвойных и других легко воспламеняющихся пород деревьев и кустарников.

Для озеленения территорий предприятий пищевой промышленности, цехов с точными процессами производства, воздуходушных, компрессорных и мотороиспытательных станций запрещается применять породы деревьев и кустарников, выделяющих при цветении волокнистые вещества и опушенные семена.

Площадь участков озеленения в пределах ограды предприятия следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

8.9. Систему дорог, выездов и проездов (включая противопожарные) промышленных предприятий следует проектировать в соответствии с требованиями технических регламентов, [СНиП II-89-80\\*](#) и других действующих нормативов.

## 9. Рекреационные территории



9.1. В городских и сельских поселениях Сахалинской области следует предусматривать рекреационные территории для организации активного и пассивного отдыха населения (включая массовый отдых), улучшения микроклимата и эстетической привлекательности жилой среды.

Рекреационные территории включают в себя городские леса, лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, пляжи, водоемы, набережные и иные объекты, используемые в рекреационных целях.

9.2. Рекреационные территории целесообразно формировать в виде единой непрерывной системы озелененных участков и открытых пространств территорий общего пользования.

9.3. Площадь озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, озеленения улиц) рекомендуется принимать по таблице N 4.

9.4. На территории рекреационных зон запрещается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов оздоровительного, рекреационного и природоохранного назначения. Существующие подобные объекты подлежат постепенному выносу из рекреационных зон.

В рекреационных зонах разрешается строительство объектов, непосредственно связанные с рекреационной деятельностью (пансионаты, кемпинги, базы отдыха, пляжи, спортивные и игровые площадки и т. д.), а также с обслуживанием зоны отдыха (загородные рестораны, кафе, центры развлечений, пункты проката и т.д.). Допускается размещение автостоянок у входов в парки и лесопарки рекреационных зон.

\*9.5. Расчетное число единовременных посетителей территорий парков, лесопарков, зон отдыха рекомендуется принимать, чел/га, не более:

- для городских парков - 100;
- для зон отдыха - 70;
- для лесопарков - 10.

9.6. Территории парков рекомендуется: располагать на живописных участках с существующими зелеными насаждениями, с естественными водоемами или возможностью создания искусственных водоемов. Парки должны размещаться за пределами санитарно-защитных зон от производственных территорий; детские парки не следует размещать на улицах с напряженным транспортным движением.

9.6.1. На территории парка рекомендуется выделять зоны:

- зрелищные - открытые эстакады, театрализованные площадки, танцевальные площадки, кинотеатры, аквапарки, аттракционы и т. п. объекты;
- культурно-просветительные - выставки, клубные помещения, помещения для тихих игр и т. п. объекты;
- физкультурно-оздоровительные - открытые и крытые спортивные площадки, фитнес-клубы, пляжи и т.п. объекты;
- детского отдыха;
- тихого отдыха;
- хозяйственного обслуживания парка - здания управления, гараж, мастерские, склады.

Размещение и количество зон парка определяется местными условиями, рельефом территории, наличием водоемов и специализацией рекреационного объекта, а также архитектурно-градостроительными решениями.

9.7. В планировочной структуре жилых и общественных территорий рекомендуется выделять скверы рекомендуемым размером, от 0,15 до 2,0 га.

Элементы территории скверов рекомендуется принимать в соотношении:

60 ÷ 70 % от общей площади - территории зеленых насаждений и водоемов;

40 ÷ 30 % от общей площади - аллеи, дорожки, площадки отдыха, малые архитектурные формы.

9.8. Вдоль проезжей части улиц и набережных целесообразно устройство бульваров для пешеходного движения, прогулок и кратковременного отдыха населения. Размещение и

протяженность бульваров, их ширина и место размещения определяются планировкой улицы или набережной и архитектурным решением прилегающей застройки.

9.9. Минимальные расстояния от зданий и сооружений, коммуникаций, инженерных сетей до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с таблицей 7.6.

### Минимальные расстояния от объектов строительства до зеленых насаждений

Таблица N 5

Сооружения, мания, коммуникации	Расстояния до оси растения, м	
	деревя	куста- рника
От наружных стен зданий и сооружений	5,0	1,5
От наружных стен школьного здания или здания детского сада	10,0	1,5
От края тротуаров и садовых дорожек	0,7	0,5
От края проезжей части, улиц, кромок укрепленных полос обочины дорог и бровок канав	2,0	1,0
От колонн, галерей и эстакад, мачт и опор осветительной сети	4,0	-
От подошвы откосов, террас и др.	1,0	0,5
От подошвы и внутренней грани подпорных стенок.	3,0	1,0
От подземных сетей: -газопровода, канализации; - теплосетей (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке); - водопровода, дренажей; - силовых кабелей и кабелей связи	1,5 2,0 2,0 2,0	- 1,0 - 0,7
От воздушных линий (ВЛ) электропередач		
ВЛ до 29 кВ	3м	-
ВЛ <sup>35÷110</sup> кВ	4м	-
ВЛ 150÷220 220 кВ	5м	-

#### Примечания:

1. Приведенные нормативы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть соответственно увеличены для деревьев большего диаметра.

2. При посадке зеленых насаждений у наружных стен зданий, сооружений, детских

учреждений необходимо учитывать и соблюдать нормативные уровни инсоляции и естественного освещения.

#### **9а. Особо охраняемые природные территории.**

На территории Сахалинской области выделяются особо охраняемые природные территории, природные комплексы, имеющие природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение и подлежащие учету при разработке документации территориального планирования развития территорий.

Для сохранения растительного природного мира, ценного ландшафта организуются парки, природные парки, государственные природные заказники, дендрологические парки, ботанические сады и т. п.

Особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное и местное значение.

В целях защиты особо охраняемых территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства создаются охранные зоны.

Порядок образования, режим использования и охраны, правовые положения для особо охраняемых природных территорий определяются в соответствии с [федеральным законом](#) "Об особо охраняемых природных территориях" N 33-ФЗ и действующим законодательством.

### **10. Учреждения и предприятия социальной инфраструктуры**

10.1. Учреждения и предприятия обслуживания городских и сельских поселений Сахалинской области размещаются в общественных, жилых, производственных и рекреационных зонах городских и сельских поселений путем формирования общественных центров с учетом доступности от остановок общественного пассажирского транспорта.

10.2. В зависимости от вида обслуживания, численности обслуживаемого населения, расположения в планировочной структуре поселения, учреждения и предприятия обслуживания подразделяются на:

1) учреждения и предприятия повседневного обслуживания (местного значения), рассчитанные на население жилых кварталов, микрорайонов включают в себя: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, спортивные и игровые площадки и т. д.

2) учреждения и предприятия периодического обслуживания жилого района размещаются в общественных центрах районного значения и включают в себя: среднеспециальные и высшие учебные заведения, административные здания, поликлиники, культурно-развлекательные здания и сооружения, рестораны, магазины с торговой площадью более 500 м<sup>2</sup>, спортивные сооружения и т. д.

3) учреждения и предприятия городского значения эпизодического обслуживания размещаются в общегородском центре, рассчитаны на обслуживание городского населения с учетом приезжающего населения из других городских и сельских поселений с затратами времени на передвижение не более 2 час. К учреждениям городского значения относятся: административные, общественные здания, банки, высшие образовательные учреждения, больницы, рестораны, универмаги, специализированные и комплексные торговые центры, театры, музеи, киноконцертные залы, выставки, спортивные комплексы, гостиницы и т. д.

В производственных зонах целесообразно формировать общественные подцентры повседневного обслуживания (местного значения) с включением объектов торгово-бытового назначения, сбербанков, отделений связи, административных зданий, объектов автосервиса и т. д.

10.3. Для малых городских поселений и всех сельских поселений, как правило, предусматривается единый общественный центр, рассчитанный на обеспечение жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.

10.4. Учитывая природно-климатические условия Сахалинской области для

организации досуга детей целесообразно формирование многофункциональных центров детского творчества в едином здании с крытыми рекреационными помещениями.

10.5. Радиусы обслуживания населения основными учреждениями и предприятиями социальной инфраструктуры повседневного и периодического обслуживания следует принимать не более указанных в таблице N 6.

10.6. Пути подходов учащихся к общеобразовательным школам с начальными классами не должны пересекать проезжую часть городских магистральных улиц в одном уровне.

**\*Таблица N 6**

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м	
	Городские поселения	Сельские поселения
Детские дошкольные учреждения	300	500
Общеобразовательные школы Для начальных классов	750 500	900 500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500	900
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500	-
Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, и	
	Городские поселения	Сельские поселения
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	2000
Отделения связи, филиалы Сбербанка	500	-
Поликлиники и их филиалы	1000	В пределах 30 мин. (с использ. транспорта)
Предприятия торговли, общепита и бытового обслуживания	500	2000
аптеки	500	800

Для климатических подрайонов 1Г, 1Д и застройки в условиях сложного рельефа радиусы обслуживания следует уменьшить на 30%.

В районах малоэтажной застройки и в сельских поселениях рекомендуется развитие частной сети детских дошкольных учреждений, совмещенных с жилым домом персонала.

10.7. Расчетные показатели учреждений и предприятий обслуживания (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, дома-интернаты для престарелых, детские дома интернаты учреждения здравоохранения и т.д .) следует принимать по приложению 7\* [СНиП 2.07.01-89\\*](#) и действующим нормативам.

Для видов обслуживания, ориентированных на коммерческую основу (торговля, общественное питание и т. д.) допускается увеличение показателей [СНиП 2.07.01-89\\*](#) предусмотренных действующими нормативами по согласованию с органами местного самоуправления.

10.8. При проектировании новых, реконструкции и капитальном ремонте существующих учреждений и предприятий социальной инфраструктуры на территории Сахалинской области должны быть обеспечены условия беспрепятственного и удобного доступа инвалидов и граждан других маломобильных групп в здания и по прилегающей территории в соответствии с требованиями [СНиП 35-01-2001](#) и действующих нормативов.

## 11. Транспорт и улично-дорожная сеть

11.1. При разработке генеральных планов городских и сельских поселений следует предусматривать единую систему транспорта и улично-дорожной сети с учетом планировочной структуры поселения и прилегающих к нему территорий, обеспечивающую удобные связи со всеми функциональными зонами, другими поселениями, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

11.1.2. При проектировании строительства новых, реконструкции и капитального ремонта существующих городских улиц и дорог следует разрабатывать эколого-экономические обоснования, предусматривающие комплексную оценку всех видов воздействия на окружающую среду и оценку экологических последствий реализации проекта в соответствии с нормативными требованиями.

11.1.3. При проектировании новых дорог и улиц выбор трассы следует осуществлять с учетом направления господствующих ветров в целях обеспечения их естественного проветривания и уменьшения заноса снегом.

11.1.4. Пропускную способность транспортной сети поселений, число мест хранения автомобилей следует определять при разработке документации территориального планирования, исходя из уровня автомобилизации конкретного поселения.

11.1.5. В районах сейсмичностью 8 и 9 баллов транспортную сеть поселений следует проектировать с учетом обеспечения возможности проезда аварийной и спасательной техники, быстрой эвакуации людей, предотвращения распространения пожаров.

### 11а. Внешний транспорт

11.2. Объекты внешнего транспорта Сахалинской области проектируются как комплексная система с учетом географических и природно-климатических особенностей во взаимосвязи с улично-дорожной сетью городских и сельских поселений.

11.2.1. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной не менее 50 м с учетом допустимого шумового воздействия в соответствии с требованиями [СНиП 23-03-2003](#) и действующих нормативов.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, автостоянки, склады, учреждения коммунально-бытового назначения.

11.2.2. Вдоль федеральных автомобильных дорог и территориальных автомобильных дорог общего пользования Сахалинской области устанавливаются придорожные полосы шириной 50 м, прилегающие с обеих сторон к полосе отвода автодороги.

Установление и использование придорожных полос территориальных автомобильных

дорог общего пользования производится в соответствии с действующим законодательством и нормативами.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (вдоль территориальных дорог - сооружений со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения УВД Сахалинской области и объектов дорожного сервиса.

11.2.3. Аэродромы и вертолетные площадки следует размещать в соответствии с требованиями [СНиП 32-03-96](#) и действующих нормативов на расстоянии от жилых территорий и зон отдыха населения, обеспечивающих безопасность полетов и допустимые уровни шумового воздействия, электромагнитного излучения, установленные для жилых территорий СНиП 23-03-2003 и действующими нормативами.

11.2.4. Морские порты, береговые базы, места стоянки маломерных судов следует отделять от жилых зон санитарно-защитными зонами в соответствии с функциональным назначением и требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#). действующих нормативов.

### Сеть улиц и дорог в черте поселений

11.4. Сеть улиц и дорог в черте городских поселений.

Улично-дорожная сеть городских и сельских поселений представляет собой территории общего пользования, ограниченные красными линиями и предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения, элементов рекламы и благоустройства.

Улично-дорожная сеть населенных пунктов проектируется в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог; интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Категория и расчетные скорости транспорта на улицах и дорогах определяется их функциональным назначением с учетом интенсивности движения, средней дальности перевозок грузов и пассажиров, условиями трассировки улиц и дорог.

Категории улиц и дорог поселений Сахалинской области принимаются в соответствии с классификацией по таблице N 7.

\*Таблица 7

Категория дорог и улиц	Основное назначение дорог и улиц
Магистральные дороги: скоростного движения -	Скоростная транспортная связь в пределах Сахалинской области, подъезды к аэропортам, крупным зонам массового отдыха и национальным паркам и поселениям в системе расселения. Пересечения с магистральными улицами и дорогами в разных уровнях
регулируемого движения -	Транспортная связь между районами города, на отдельных участках и направлениях грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки, выходы на скоростные автомобильные дороги. Пересечения с улицами и дорогами в, как правило, одном уровне
Магистральные улицы:	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и общественными

общегородского значения: непрерывного движения -	центрами в больших городах, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. Обеспечение движения транспорта по основным направлениям, как правило, в разных уровнях
регулируемого движения -	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги. Пересечение с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне
районного значения -	Транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы
Улицы и дороги местного значения: улицы в жилой застройке -	Транспортная (без пропуска грузового и общественного транспорта за исключением маршрутного такси) и пешеходная связь на территории жилых районов, выходы на магистральные улицы регулируемого движения
улицы в производственно-складских зонах -	Транспортная связь преимущественно легкового и грузового транспорта, выходы на магистральные городские дороги. Пересечения с улицами и дорогами устраиваются в одном уровне
Парковые дороги:	Транспортная связь в пределах территорий парков, лесопарков преимущественно для движения легкового автотранспорта
Проезды:	Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям внутри районов, микрорайонов, кварталов

В зависимости от величины и планировочной структуры поселений Сахалинской области, объемов движения транспорта, указанные основные категории улиц и дорог допускается при соответствующем обосновании и согласовании дополнять или применять их неполный состав.

11.4.1. Трассирование новых автомобильных дорог с преобладающим движением грузового автомобильного транспорта следует осуществлять в изоляции от жилых зон и зон массового отдыха, охраняемого природного ландшафта, водоохраных зон.

При проектировании дорог необходимо использовать особенности рельефа местности в качестве естественных преград на пути распространения шума. Дороги скоростного движения, магистральные улицы следует располагать в естественных выемках, протяженных оврагах, ложбинах и т. д. с целью изоляции от жилых зон.

11.5. Расчетные параметры улиц и дорог определяются документацией территориального планирования муниципальных образований Сахалинской области исходя

из обеспечения безопасности движения транспортных средств, пешеходов и маломобильных групп населения, с учетом планировочных особенностей поселения.

Ширина улиц в красных линиях определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава элементов поперечного профиля (проезжая часть, разделительных и технических полос для прокладки инженерных коммуникаций, тротуаров, полос для складирования снега, зеленых насаждений и т. д.) с учетом санитарно-гигиенических требований и требований ГО и ЧС.

11.5.1. Расчетные параметры улиц и дорог следует принимать в соответствии с таблицей N 8.

**\*Таблица 8**

Категория дорог и улиц	Расч. скорость движения, км/ч	Расчет интенсив. движения, прив. ед./ч на полосу	Ширина Полосы	Все-го по-лос	Наим. ради-ус кри-вых в плане, м	Наибо-лее про-доль-ный уклон	Ширина переход-ной части тротуара, м
Город							
Магистральные дороги:							
скоростно-го движения	120	1200	3,75-3,5	4-8	600	30	-
регулируе-мого движения	80	600	3,75-3,5	44-6	400	50	-
магистральные улицы:							
общегород-ского значения							
Непрерыв-ного значения	100	900	3,75	44-8	500	40	4,5
Регулируе-мого движения	80	700	3,75	44-8	400	40	3,0
Районного	60	500	3,75	22-4	250-	60-40	3,0



значения					125		
Улицы и дороги местного значения							
улицы в жилой застройке	40	300	3	22-3*	90	60	1,5-2,25
Улицы коммунально-складских районов	50	300	3,5	22	50	60	1,5
Проезды:							
основные	40	200	4,0	22	400-250	40-50	-
второстепенные	30	100	3,0-4,0	2-1	50-25	70-80	1.5
Село							
Поселковая дорога	60	400	3,5	22,2	125	50	-
Главная улица	40	200	3,5	22-3	90-75	40	1,5-2,25
Улица в жилой застройке	40	100	3	22	50	50-70	1,0-1,5

\* С учетом использования одной полосы для стоянок легковых автомобилей.

**Примечания:**

1. Ширина улиц и дорог в красных линиях, как правило, принимается, м: магистральных дорог - 50-75; магистральных улиц - 50-80; улиц и дорог местного значения - 20-25 м, для зон индивидуальной застройки допускается принимать 18 м.

2. При проектировании, реконструкции и капитальном ремонте улиц и дорог следует предусматривать полосы для складирования снега вдоль проезжей части улиц и основных внутриквартальных пешеходных направлений свободные от деревьев и кустарников, а также отделять проезжую часть от тротуаров разделительной полосой (см. Таблицу 9). Для магистральных улиц и дорог полосы складирования снега предусматриваются вдоль проезжей части, как правило, шириной 3,0 м. Для улиц в жилой застройке, внутриквартальных проездов и тротуаров повседневного пользования - 1,5 м. Ширину тротуаров на магистральных улицах следует принимать с учетом механизированной снегоочистки, как правило, 4,0 м. В условиях реконструкции существующей застройки допускается организация площадок для складирования снега на участках, прилегающих к красным линиям улиц и дорог, с учетом организации возможности подъезда снегоочистительной техники без ущерба благоустройству.

3. Уклоны на дорожных и тротуарных покрытиях, а также на площадках принимать вдоль водостока не менее 1%.

4. Инженерные сети следует выполнять в подземном исполнении, как правило, - в пределах поперечных профилей улиц и дорог - под разделительными полосами и, в виде исключения, - под тротуарами.

5. Конструктивное решение покрытий тротуаров должно выполняться с учетом движения механизированного автотранспорта для уборки снега в зимний период. Покрытие тротуаров в городских поселениях выполнять, как правило, с твердым покрытием.

6. Тротуары следует прокладывать вдоль проезжей части улиц и дорог по кратчайшим направлениям, не пересекая их никакими сооружениями, в том числе стоянками автомобилей.

7. При непосредственном примыкании тротуаров (в виде исключения) к стенам зданий, подпорным стенкам и оградкам следует увеличить их ширину не менее чем на 0,5 м.

8. В городах Сахалинской области при организации одностороннего движения транспорта допускается использовать параметры магистральных улиц районного значения для проектирования магистральных улиц общегородского

9. Расчетные параметры велосипедных дорожек и пешеходных улиц следует принимать в соответствии со [СНиП 2.07.01-89\\*](#) и с действующими нормативами.

11.5.2. При проектировании поперечного профиля состав и количество элементов улиц, их взаимоотношение и пространственное решение определяется особенностями прилегающей застройки, интенсивностью транспортного и пешеходного движения, видами пассажирского транспорта.

11.5.3. Ширину разделительных полос между элементами поперечного профиля улиц и дорог следует назначать с учетом прокладки подземных инженерных коммуникаций, озеленения и снижения отрицательного воздействия транспорта на окружающую среду, но не менее значений, приведенных в таблице N 9.

Таблица 9

Местоположение разделительной полосы	Наименьшая ширина разделительной полосы улиц и дорог, м:			
	скоростного и непрерывного	регулируемого движения	Местного значения	сельских поселений
Между основной проезжей частью и местными проездами	6	3	-	-
Между проезжей частью и тротуаром	5	2-3	1,5-2	1,5-2

**\* Примечания:**

1. В стесненных условиях и при реконструкции допускается уменьшить ширину разделительной полосы между основной проезжей частью и местным проездом на магистральных улицах непрерывного движения до 3 м; на магистральных улицах

регулируемого движения до 2 м.

2. В стесненных условиях на магистральных улицах, на улицах и дорогах местного значения, а также на улицах и дорогах сельских поселений допускается в виде исключения устройство тротуаров, прилегающих к проезжей части, при условии установки ограждений от проезжей части высотой 0,75 м.

11.5.4. Центральные разделительные полосы проезжей части следует предусматривать следующей ширины: на дорогах скоростного движения - 6 м, в стесненных условиях допускается уменьшение до 3 м; на магистральных улицах непрерывного движения - 4 м, в стесненных условиях допускается уменьшение до 2 м. На других магистральных улицах и дорогах допускается центральная разделительная полоса шириной до 2 м при условии ее устройства в уровне с проезжей частью и обозначения сплошной линией разметки в соответствии с [ГОСТ Р 52289-2004](#) действующими нормативами.

11.5.5. Ширину тротуаров следует устанавливать с учетом категории улиц и дорог в зависимости от размеров пешеходного движения. Продольные уклоны тротуаров и пешеходных дорожек следует принимать не менее 1% и не более 6%, в районах с пересеченной местностью - не более 8 % при протяженности этого уклона не более 300 м. При больших уклонах или большей протяженности участков следует предусматривать устройство уличных лестниц (не менее трех и не более 12 ступеней в одном марше). Высоту ступеней следует принимать не более 12 см, ширину не менее 38 мм; после каждого марша необходимо устраивать площадки длиной не менее 1,5м. Для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения лестницы необходимо оборудовать колясочными съездами с поручнями в соответствии с требованиями [СНиП 35-01-2001](#) действующих нормативов

11.6. Радиусы закругления проезжей части улиц и дорог по кромке разделительных полос следует принимать не менее приведенных в таблице N 10.

Таблица N 10

	Категории улиц	Новое Строительство, м	Условия реконструкции
1.	Магистральные улицы и дороги регулируемого движения	15,0	12,0
2.	Улицы местного значения	12,0	6,0
3.	Внутриквартальные проезды	8,0	5,0

\*11.7. На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий "транспорт-транспорт" при скорости движения 40 и 60 км/час должны быть соответственно не менее, м: 25 и 40. Для условий "пешеход-транспорт" размеры прямоугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/час соответственно 8x40 и 10x50м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий,

сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

В условиях сложившейся капитальной-застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов, следует обеспечивать средствами регулирования и специального технического оборудования.

11.7.1. На магистральных улицах и дорогах регулируемого движения в пределах застроенных территорий следует предусматривать пешеходные переходы в одном уровне с интервалом 200-300 м. При ширине проезжей части более 15 м устраиваются островки безопасности, равные по ширине центральной разделительной полосе.

При отсутствии разделительной полосы островки безопасности шириной не менее 2 м, могут устраиваться за счет уменьшения полосы движения до 3,25 м на магистральных улицах и дорогах общегородского значения и до 3 м на магистральных улицах и дорогах районного значения.

На особо напряженных участках пешеходного движения через магистральные улицы больших городов рекомендуется устройство подземных или надземных пешеходных переходов.

В состав подземных пешеходных переходов допускается включать объекты попутного обслуживания: киоски, торговые автоматы, телефоны-автоматы и пр.

### **Общественный транспорт**

11.8. Основным видом общественного пассажирского транспорта на территории Сахалинской области являются автобусные перевозки, маршрутные такси.

Линии общественного автобусного движения следует предусматривать на магистральных улицах, дорогах, улицах в жилой застройке с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

\*11.8.1. Дальность пешеходных подходов от ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта до объектов массового посещения общегородского центра больших городских поселений должна быть не более  $250 \div 300$  м; в производственных и коммунально-складских зонах - не более 400 м от проходной предприятий; в зонах массового отдыха и спорта - не более 600 м от главного входа.

В условиях сложного рельефа, при отсутствии специального подъемного пассажирского транспорта дальность пешеходных подходов следует уменьшить на 50 м на каждые 10 м преодолеваемого перепада рельефа.

11.8.2. Остановочные площадки автобусов, как правило, должны и размещаться за перекрестками или за наземными пешеходными переходами на расстоянии соответственно не менее 20 и 5 м.

Длина остановочной площадки принимается в зависимости от одновременно стоящих транспортных средств, но не менее 25 м.

Размещение остановочных площадок автобусов перед перекрестками допускается на расстоянии не менее 40 м до стоп-линий при наличии специальной (полной или укороченной) полосы движения.

11.8.3. На магистральных и жилых улицах с проезжей частью в одну-две полосы в одном направлении при интервале движения менее 3 мин. остановочные площадки следует размещать в уширениях проезжей части "карманах-стоянках". Ширина "кармана-стоянки" принимается 3-3,5 м, протяженность отгонов не менее 15 м, протяженность прямого участка не менее 25 м.

При малой интенсивности движения общественного транспорта, по согласованию с органами надзора за безопасностью дорожного движения, допустимое сокращение размеров "карманов-стоянок": протяженность отгонов до 4,5 м, протяженность прямого участка до 13 м.

При интервалах движения средств общественного транспорта менее 1,5 мин. допускается выделение крайней полосы для движения только автобусов. Устройство "карманов" в этом случае необязательно.

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта в пределах территорий поселений следует принимать 400-600 м.

Остановки общественного транспорта должны оборудоваться, как правило, павильонами для пассажиров. Допускается при необходимом обосновании павильоны для пассажиров объединять с киосками товаров повседневного спроса. Павильоны для пассажиров размещаются на расстоянии не менее 1,5 м от бортового камня проезжей части. Рекомендуются установка павильонов для пассажиров полной заводской готовности современного дизайна.

## 12. Стоянки для индивидуальных автомобилей

12.1. В городских, сельских поселениях и населенных пунктах Сахалинской области должны быть предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации конкретного поселения. Общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Гаражи и открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусматриваются из расчета 70% расчетного парка индивидуального легкового автотранспорта, в том числе, % :

- жилые территории - 30;
- промышленные и коммунально-складские территорий - 10;
- общегородские и специализированные центры - 15;
- зоны массового кратковременного отдыха - 15.

12.2. Автостоянки, предназначенные для хранения легкового автотранспорта, подразделяются на:

- кратковременного хранения - до трех часов;
- временного хранения - до восьми часов;
- постоянного хранения - более одних суток.

12.3. Тип сооружения для хранения или размещения легковых автомобилей следует выбирать в соответствии с общим архитектурно-градостроительным решением окружающей застройки с учетом гидрогеологических и территориальных условий поселения.

12.4. В границах жилых территорий многоквартирной многоэтажной застройки следует предусматривать автостоянки открытого и закрытого типа вместимостью, как правило, до 500 машино-мест для временного и постоянного хранения индивидуального автотранспорта.

Расстояния от автостоянок любого типа до жилых домов, участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа следует принимать не менее приведенных в таблице 11.

12.4.1. Автостоянки на жилых территориях допускается размещать под жилыми и общественными зданиями, участками зеленых насаждений, спортивными сооружениями, хозяйственными, спортивными и игровыми площадками при соблюдении строительных, пожарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, действующих на территории Российской Федерации.

12.4.2. На территориях малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками размещение гаражей и автостоянок следует предусматривать в границах усадебного участка встроенными или пристроенными к жилому дому.

**\*Таблица N 11**

Здания, до которых Определяется расстояние	Расстояние, м				
	Автостоянки (открытые площадки), автостоянки закрытого и открытого типа, механизированные автостоянки, вместимостью, машино-мест				
	10 и	11-50	51-100	101-300	300-500

Стены жилых домов с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Детские дошкольные учреждения	15	25	25	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа	25	50	*	*	*

\* - расстояния устанавливаются по согласованию с органами государственного санитарного надзора.

**Примечания:**

1. Расстояния следует определять от границ открытых автостоянок и гаражей (открытых автостоянок), гаражей стоянок до границ участков детских дошкольных учреждений, школ, лечебных учреждений стационарного типа.

2. Расстояния от секционных жилых домов до открытых площадок вместимостью 101-300 машин, размещаемых вдоль продольных фасадов, следует принимать не менее 50 м.

3. Для гаражей-стоянок I-II степени огнестойкости, указанных в таблице 11, расстояния допускается сократить на 25% при отсутствии в гаражах-стоянках открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых зданий.

4. Для гаражей вместимостью более 10 машин, указанные в таблице 11 расстояния допускается принимать по интерполяции.

12.4.3. В границах земельных участков детских дошкольных учреждений, школ, детских домов и интернатов:

1) запрещается размещение надземных автостоянок и гаражей для хранения индивидуального автотранспорта;

2) допускается размещение гаражей и автостоянок исключительно для транспорта, принадлежащего данному учреждению и обеспечивающему учебно-воспитательный процесс.

12.4.4. В границах земельных участков учреждений здравоохранения со стационаром разрешается размещение гаражей и автостоянок автотранспорта данного учреждения в хозяйственной зоне в соответствии с генеральным планом. Автостоянки для кратковременного хранения автотранспорта сотрудников и посетителей учреждений здравоохранения стационарного типа, как правило, размещаются за пределами границ участка данного учреждения.

В исключительных случаях допускается размещения автостоянок для сотрудников и посетителей учреждений здравоохранения со стационаром за пределами земельного участка, допускается устройство открытых автостоянок на территории лечебного учреждения при обеспечении расстояний до отдельных палатных корпусов в соответствии с требованиями таблицы 11 и при обязательном согласовании с Органами санитарно-эпидемиологического надзора.

12.5. Для территорий общественной застройки должны быть предусмотрены автостоянки кратковременного и временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих работающим и посетителям зданий, входящих в состав комплекса.

12.5.1. При размещении объектов общественного назначения в состав проектных материалов необходимо включать:

1) предварительные расчеты требуемого количества автостоянок всех типов (выполняется на стадии согласования отвода земельного участка под проектирование и строительство).

2) для крупных объектов общественного назначения - схем пассажирского, грузового и пешеходного движения (в составе утверждаемых проектных материалов).

12.5.2. В общественных центрах г. Южно-Сахалинска при проектировании новых и реконструкции существующих объектов общественного и производственного назначения автостоянки для служебного автотранспорта и автомобилей сотрудников следует, как правило, предусматривать в надземных или подземных гаражах и стоянках, встроенных в основной объем здания, либо размещенных на прилегающих территориях с радиусом

пешеходной доступности не более 150 м.

12.5.3. Размещение автостоянок в общественных центрах должно обеспечивать возможность их многоцелевого использования:

- в дневное время - автостоянка временного и кратковременного хранения автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений и объектов обслуживания;
- в ночное время - хранение автотранспорта населения, проживающего на территории общественного центра и прилегающей жилой застройки.

Размещение в общегородском центре открытых плоскостных (в уровне земли) автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта населения не допускается.

12.5.4. Требуемое расчетное количество машино-мест для паркования легковых автомобилей проектируемых, реконструируемых зданий и сооружений, входящих в состав общественных центров определяется в соответствии с требованиями приложения 5.

Расчет потребности в автостоянках выполняется с учетом перспективной застройки для всего комплекса зданий и сооружений, входящих в состав общественного центра.

12.5.5. При организации автостоянок для многофункциональных общественных центров, в состав которых входят административные, зрелищные, спортивные здания и сооружения, расчетные показатели потребности в автостоянках допускается снижать:

- для общегородского центра - на 15%;
- для остальных территорий - на 10%.

12.5.6. При изменении функционального назначения зданий и сооружений, расчетное количество автостоянок должно быть приведено в соответствие с новым функциональным назначением объекта. При отсутствии технической возможности в организации нормативного количества автостоянок, расширение, реконструкция, изменение функционального назначения объектов строительства не допускается.

12.5.7. Для малых предприятий торговли, бытового обслуживания и общественного питания с численностью персонала до 3 рабочих мест, 12 посадочных мест, размещаемых на жилых улицах и внутриквартальных проездах с шириной проезжей части 9 м, устройство открытых временных автостоянок допускается не предусматривать.

12.6. В пределах водоохраных зон водных объектов и их прибрежных полос допускается размещение автостоянок и наземных манежных гаражей только для обеспечения потребности в местах временного хранения автотранспорта объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйств, водозаборных, парковых и гидротехнических сооружений, расположенных в этих зонах.

12.7. На улицах и дорогах местного значения с движением малой интенсивностью, с двумя полосами движения в обоих направлениях допускается парковка транспортных средств у кромки проезжей части, при положительном заключении ГИБДД. Автостоянки вдоль проезжей части улиц необходимо оборудовать дорожными знаками и разметкой.

12.8. Въезды в отдельно стоящие, встроенные встроенно-пристроенные автостоянки и гаражи - стоянки вместимостью до 300 машино-мест и выезды из них следует организовывать на местную улично-дорожную сеть жилого района, второстепенные улицы и проезды.

12.8.1. Наименьшие расстояния до въездов в гаражи и выездов из них следует принимать: от перекрестков магистральных улиц - 50 м; улиц местного значения - 20 м, от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта - 30 м.

12.8.2. Для автостоянок всех типов вместимостью более 50 машино-мест необходимо предусматривать не менее двух въездов (выездов), расположенных рассредоточено. Ограждение территорий автостоянок выполняется по согласованию с органами архитектуры и градостроительства муниципальных округов. Автостоянки (открытые площадки) и гаражи - стоянки вместимостью до 50 машино-мест могут иметь совмещенный въезд-выезд шириной не менее 6 м.

Перед гаражами-стоянками вместимостью свыше 50 машино-мест следует предусматривать площадку накопитель перед въездом из расчета 1 машино-место на каждые 100 автомобилей, но не менее чем площадка для паркования двух пожарных автомашин.

Транзитный проезд через придомовую территорию к автостоянке постоянного

хранения автотранспорта вместимостью более 50 м/мест не допускается.

12.8.3. Въезды в отдельно стоящие подземные гаражи и стоянки легковых автомобилей должны быть удалены от окон жилых домов, участков школ, детских и лечебных учреждений не менее чем на 15 м. В условиях реконструкции существующей застройки при размещении гаражей-стоянок под жилыми и общественными зданиями допускается ненормированный разрыв от въездов в них до окон помещений при соблюдении требований пожарной и экологической безопасности.

12.8.4. Устройство автостоянок для хранения автотранспорта предприятий и общественных объектов допускается только на территории данного предприятия или объекта.

12.9. Станции технического обслуживания, автозаправочные станции (АЗС) проектируются в соответствии с требованиями [СНиП 2.07.01-89\\*](#), НПБ 111-98\*.

12.10. Исключить установку шлагбаумов (турникетов) во дворах, проездах и т. д.

### 13. Инженерная подготовка территории

13.1. На всех территориях, подлежащих застройке, должны производиться мероприятия по инженерной подготовке и защите зданий и сооружений от затопления, подтопления, оползней, обвалов, селевых потоков, снежных лавин.

13.2. Проектные решения по инженерной подготовке территорий должны базироваться на инженерно-геологических, гидрогеологических изысканиях и заключениях соответствующих инстанций по эпидемиологической, химической и радиационной безопасности территорий поселений Сахалинской области.

13.3. В перечень основных задач при проектировании вертикальной планировки территории должны входить:

- создание удобных площадок для размещения строительства и эксплуатации зданий и сооружений путем преобразования и максимального приспособления существующего рельефа к потребностям застройки;
- обеспечение удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов путем назначения тротуарам и проездам допустимых продольных и поперечных уклонов;
- организация надежного стока поверхностных (атмосферных) вод с территории микрорайона за счет придания поверхностям соответствующих уклонов, не вызывающих водной эрозии почвы;
- создание проектного рельефа, наиболее благоприятствующего прокладке внутримикрорайонных подземных инженерных сетей;
- решение частных задач, связанных с рациональным высотным положением отдельных элементов благоустройства;
- снятие плодородного слоя почвы (растительного грунта) на участках, подвергаемых вертикальной планировке;
- максимальное сохранение естественного рельефа и существующего озеленения.

13.4. Продольные уклоны элементов благоустройства в микрорайоне рекомендуется принимать в следующих пределах, ‰

проезды	5-80
и тротуары, дорожки	5-60
зеленые зоны	5-100
автостоянки, хозяйственные площадки	5-40

Поперечные уклоны дорог, тротуаров и площадок должны быть в пределах 20‰-30‰.

13.5. Отвод поверхностных вод должен осуществляться со всего бассейна стока поселения со сбросом из водосточной сети в водостоки и водоемы в соответствии с требованиями [СНиП 2.07.01-89\\*](#), [СНиП 2.04.03-95](#), предусматривая в городах, как правило, дождевую канализацию закрытого типа с предварительной очисткой стока.



Для территорий малоэтажной застройки, рекреационных территорий, в городских и сельских поселениях допускается применение открытых водоотводных устройств - канав, кюветов, лотков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, проездами, тротуарами.

13.6. Для территорий со сложными инженерно-геологическими условиями, подтопляемых либо затопляемых пойм малых рек, участков со сложным рельефом, подверженных эрозии, участков возможного развития образования оползней, лавиноопасных площадок, сложенных естественными грунтами с низкими прочностными свойствами - должны вводиться планировочные ограничения для застройки или других форм освоения.

Инженерная защита территорий от затопления и подтопления выполняется в соответствии с требованиями [СНиП 2.06.15-85](#).

Запрещается размещение жилой и общественной застройки в цунамиопасных и селеопасных зонах без специальных защитных мероприятий, направленных на обеспечение полной безопасности жилой среды.

13.7. На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод, на заболоченных участках следует предусматривать понижение уровня грунтовых вод путем устройства систем закрытого дренажа в соответствии с требованиями [СНиП 2.06.15-85](#).

Для территорий малоэтажной застройки и территорий спортивных и рекреационных сооружений допускается устройство открытой осушительной сети.

13.8. При строительстве на участках со сложным рельефом должна быть предусмотрена защита склонов от поверхностной и грунтовой эрозии путем устройства дождевой канализации с учетом повышенной скорости движения поверхностных стоков на склонах и наличии верховодки.

При этом должна быть предусмотрена защита склонов от поверхностной и грунтовой эрозии путем устройства системы дождевой канализации и дренажа с учетом повышенной скорости движения поверхностных стоков на склонах и наличия верховодки.

13.9. Заложение планировочных откосов следует принимать, как правило, с крутизной 1:1,5 - 1:2 в зависимости от характеристик грунта. Подошву откоса рекомендуется располагать не ближе 2 м от торца и 5 м - от фасада здания.

13.10. Планировочные откосы должны быть укреплены посевом многолетних трав, одернованием, посадкой кустарника, деревьев или соответствующими инженерными сооружениями (бетонные решетки - плитки, габионы и т. д.) для предотвращения эрозии почвы. Для одерновки рекомендуется использовать предварительно снятый с участка застройки дерн.

13.11. Минимальный отступ зданий и сооружений от подножия откоса между площадкой, на которой размещается это здание или сооружение и нижележащей площадкой, рекомендуется принимать размером равным полуторной величине перепада высот между этими площадками плюс 15 метров.

## 14. Инженерное оборудование

Инженерное оборудование городских и сельских поселений следует проектировать в соответствии с требованиями [СНиП 2.07.01-89\\*](#), законодательных и нормативных документов Российской Федерации.

Информация об изменениях:

[Постановлением](#) Администрации Сахалинской области от 18 апреля 2008 г. N 101-па в Приложение 1 настоящего постановления внесены изменения

См. текст Приложения в предыдущей редакции

Приложение N 1

Термины и определения,

## **наиболее часто применяемые при осуществлении градостроительной деятельности на территории Сахалинской области**

**Авторский надзор** - один из видов услуг по надзору автора проекта и других разработчиков проектной документации (физических и юридических лиц) за строительством, осуществляемым в целях обеспечения соответствия строительного-монтажных работ на объекте решениям содержащимся в рабочей документации.

**Благоустройство территории** - комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): планировочную организацию территории; водоотвод; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

**Блок жилой** - автономная часть блокированного жилого дома, включающая одну квартиру и при необходимости, подсобные помещения.

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок.

**Бульвар** - озелененная полоса вдоль улицы, берега моря, другого водного объекта и т. д., предназначенная для пешеходного движения, кратковременного отдыха, а также для защиты тротуаров и зданий от пыли и шума.

**Водоохранная зона** - 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.

**Временный объект** - специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительного-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников, а также торговые и иные объекты (киоски, павильоны, склады, хозяйственные постройки, и т. п.), перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению.

**Городской округ** - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района, и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ вопросов местного значения поселений и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (определение по [Федеральному закону N 131](#)).

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** - документы территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, а также схемы и проекты районной планировки, проекты детальной планировки, проекты застройки и другая ранее разработанная градостроительная планировочная документация. Любые изменения объектов недвижимости должны соответствовать утвержденной градостроительной документации.

**Градостроительные изменения** - изменения в процессе градостроительной деятельности вида функционального использования и внешних физических параметров объектов. Градостроительные изменения могут совершаться в отношении земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов в результате проведения строительства, реконструкции, капитального ремонта, включая выполнение земляных, инженерных и других

работ, прямо или косвенно вызывающих изменения в среде жизнедеятельности поселений и иных территорий, в том числе визуальные изменения и изменения интенсивности использования территории.

**Границы земельного участка** - условные линии на поверхности земли и проходящие по этим линиям вертикальные плоскости, определяющие пределы земельного участка.

**Дорога** - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли, либо поверхность искусственного сооружения. Включает в себя одну или несколько проезжих частей, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

**Дорожное движение** - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает к себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

**Желтые линии** - максимально допустимые границы зон возможного распространения завалов жилой и общественной застройки, промышленных, коммунально-складских зданий ([СНиП 2.01.51-90](#) ИТМ ГО). Ширину незаваливаемой части дороги в пределах "желтых линий" следует принимать не менее 7 м.

**Жилой дом** - индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Аварийный жилой дом** - дом, состояние которого угрожает безопасности проживания граждан. Ветхий жилой дом - дом с физическим износом, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации.

**Задание градостроительное, архитектурно-планировочное** - комплекс требований к назначению, основным параметрам градостроительной документации, назначению, основным параметрам и размещению объекта на конкретном земельном участке, а также обязательные экологические, технические, организационные и иные условия проектирования и строительства, предусмотренные законодательством РФ и законодательством Сахалинской области. Оформляются до введения Правительством РФ формы "Градостроительного плана земельного участка".

**Защита от опасных геофизических воздействий** - общие принципы инженерной защиты и характеристики опасных геофизических воздействий (сейсмика, оползни, обвалы, лавины, сели, эрозия, подрабатываемые, карстовые, затопляемые и подтопляемые территории и др.). Требования к инженерным изысканиям для строительства, градостроительным, объемно-планировочным, конструктивным и строительно-технологическим мероприятиям по обеспечению безопасности людей, а также эксплуатации сооружений инженерной защиты.

**Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

**Земельные участки общего пользования** - участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Земли поселений** - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других

категории. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с генеральным планом поселения, градостроительным зонированием его территорий и правилами землепользования и застройки поселения.

**Индивидуальное жилищное строительство** - строительство жилых домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования и Сахалинской области в целом.

**Карман-стоянка** - уширение проезжей части улично-дорожной сети для кратковременной стоянки автомашин с непосредственным выездом на проезжую часть.

**Квартал** - планировочная единица застройки, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети.

**Киоск** - оснащенное торговым оборудованием строение общей площадью до 10 м<sup>2</sup>, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас, предназначенный для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения.

**Коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями, строениями и сооружениями, к площади участка.

**Коэффициент использования земельного участка** - отношение общей площади всех зданий, строений и сооружений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади данного земельного участка. Суммарная разрешенная площадь зданий, строений и сооружений определяется умножением коэффициента использования земельного участка на площадь земельного участка.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения {далее - линейные объекты}.

**Линии регулирования застройки** - линии градостроительного регулирования, границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий, подлежащие обязательному учету и соблюдению.

**Лоток** - объект, относящийся к разносной торговле. Представляет собой выносной прилавок (стол), который ежедневно убирается после окончания работы, отделяет продавца от покупателя и служит для выкладки и отпуска товаров.

**Магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже. Величина магазина характеризуется размером торговой площади.

**Маломобильные группы населения (МГН)** - люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуг, необходимой информации или при ориентации в пространстве. К маломобильным группам населения относятся: инвалиды, люди с временным нарушением здоровья, беременные женщины, люди старших возрастов, люди с детскими колясками и т. л.

**Малозэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Межевание** - установление границ землепользований, См также "проект межевания" Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории.

**Муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения.

**Муниципальный район** - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой осуществляется местное самоуправление.

**Нестационарный объект** - объект, собранный из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, предусматривающих возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

**Новое строительство** - строительство на новых площадях вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений. Также к новому строительству относится строительство автодороги при совпадении трассы строящейся дороги с трассой существующей дороги на протяжении не более 50% существующей дороги.

**Обслуживание населения** - обеспечение жителей необходимыми услугами.

**Общественные здания** - объекты, входящие в перечень групп зданий, комплексов и сооружений установленный нормами и правилами РФ и Сахалинской области.

**Общественный центр** - территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.), имеет границы и режим целевого функционального назначения, установленные градостроительной документацией.

**Объекты градостроительной деятельности** - системы расселения, города, другие поселения и их части.

**Одноквартирный жилой дом** - жилой дом с приквартирным участком, предназначенный для проживания одной семьи и состоящий из одной квартиры. Кроме жилой квартиры в состав дома могут входить гараж, оранжерея, мастерская и другие помещения, необходимые для хозяйственной деятельности семьи.

**Озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, бульвар; малозастроенные территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которых не менее 70% поверхности занято растительностью.

**Окружающая среда** - совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов.

**Особо охраняемые природные территории** - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

**Ответственность, уровни (классы), зданий, строений и сооружений** - характеризуются экономическими, социальными и экологическими последствиями отказов зданий и сооружений. Установлены три уровня:

1-й уровень - повышенный, принимается для зданий и сооружений, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным и экологическим последствиям;

2-й уровень - нормальный, принимается для зданий и сооружений массового строительства;

3-й уровень - пониженный, принимается для сооружений сезонного или вспомогательного назначения;

Перечни конкретных зданий и сооружений по каждому уровню ответственности определяется федеральными стандартами и нормами.

**Павильоны:**

- **торговый:** оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест. Предназначены для оптовой или розничной торговли с обслуживанием покупателей внутри помещения;

- **для пассажиров** - сооружение для ожидания транспорта с навесом, ветро и снегозащитными стенками и местами для сидения, устанавливаемое на посадочных

площадках остановочных пунктов.

**Палатка (ларек)** - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли.

**Парк** - участок земли для прогулок, отдыха населения, в том числе массового, игр с естественной или посаженной растительностью, аллеями, водоемами и т. д. с развитой системой благоустройства.

**Пешеходная зона** - территория общего пользования, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движение транспорта за исключением специального, обслуживающего эту территорию.

**Планировочная отметка земли** - уровень земли на границе отморстки.

**Поверхностный водоток** - поверхностный водный объект с непрерывным движением вод.

**Поверхностный водоем** - поверхностный водный объект, представляющий собой сосредоточение вод с замедленным водообменом в естественных и искусственных впадинах.

**Пожарная безопасность** - совокупность мер и технических решений, обеспечивающих защиту от возгорания и пожаров при решении градостроительных, объемно-планировочных и конструктивных задач, классификация зданий, сооружений и их элементов по огнестойкости и пожарной опасности, средства противопожарной защиты, пути эвакуации и зоны безопасности. Пожарно-технические показатели строительных конструкций, материалов и изделий, методы расчета, контроля и испытаний.

**Помещения общественного назначения** - встроенные в жилой дом или пристроенные к нему помещения, предназначенные для предпринимательской и другой общественной деятельности.

**Поселение** - городское или сельское поселение.

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования - нормативный правовой акт органа местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения природопользования.

**Придорожные полосы федеральных и территориальных автомобильных дорог общего пользования** - прилегающие с обеих сторон к полосе отвода указанных дорог участки земли шириной не менее 50 метров, считая от границы полосы отвода. Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос.

**Приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

**Проект планировки** - документация по планировке территории, осуществляемая в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов) установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

**Проект межевания территории** - документация, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории.

**Проектная документация (техническая документация, документация для строительства)** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и

другие характеристики надежности и безопасности объектов.

**Придомовая (дворовая) территория** - земельный участок жилого дома (домов), определенный проектом или установленный по методике расчета нормативных размеров земельных участков, предназначенный для организации площадок отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, стоянок для автомашин, зеленых насаждений, создания пешеходных дорожек, проездов и мест стоянки гостевого автотранспорта данного жилого дома (домов). Границы придомовой территории устанавливаются по красным линиям улиц, границам смежных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам земельных отводов магистральных инженерно-транспортных коммуникаций и т. п.

**Расширение** - строительство дополнительных производств на действующем предприятии, а также строительство новых и расширение существующих отдельных объектов на территории действующих предприятий или примыкающих к ним площадках.

**Реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Ремонт капитальный** - ремонт здания, сооружения с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей и должен включать восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) всех изношенных элементов на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели зданий и сооружений. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация, том числе перепланировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей объекта.

**Садовый земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

**Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)** - обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством РФ. Ширина СЗЗ устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий - и натурных исследований.

**Сквер** - небольшой участок, озелененный деревьями и кустарниками, расположенный в городской застройке. Предназначен для кратковременного пребывания и отдыха. Планировка чаще всего регулярная. Центральная часть сквера нередко служит местом устройства фонтана или установки монумента в окружении цветников.

**Сооружение** - единичный результат строительной деятельности (строительства) предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

**Социальная инфраструктура** - комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, наземных и дистанционных, в пределах градостроительного образования (территории, поселения, группы поселений и др.)

**Стоянка для автомобилей (далее - автостоянка)** - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) автомобилей.

**Автостоянка закрытого типа (гараж)** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями.

**Автостоянка открытого типа** - автостоянка без наружных стеновых ограждений, или сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности.

**Механизированная автостоянка** - автостоянка, в которой транспортировка автомобилей в места (ячейки) хранения осуществляется специальными устройствами (без участия водителей).

**Терраса** - огражденная открытая площадка, пристроенная к зданию, или размещаемая

на кровле нижерасположенного этажа. Может иметь крышу и выход из примыкающих помещений дома.

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Территория малоэтажного жилищного строительства** - часть селитебной территории поселения или поселение в целом, предназначенное для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Улицы** - разновидность дорог, помимо основного назначения - пропуска различных видов транспорта, предназначенные для пропуска пешеходов, прокладки подземных и наземных инженерных сетей, озеленения, размещения различных видов оформления (реклама, лозунги, плакаты и т. п.) и благоустройства. Состоят из перегонов, перекрестков и площадей и размещаются в пределах поселения.

**Усадебный жилой дом** - многоквартирный жилой дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства.

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Черта городских и сельских поселений** - внешние границы земель городских и сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

## Приложение N 2

### Перечень наиболее употребляемых при осуществлении градостроительной деятельности в Сахалинской области законодательных и нормативных документов, федеральные законы, указы Президента, постановления Правительства Российской Федерации

1. [Конституция](#) Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в редакции от 25.03.2004 г.).
2. [Водный кодекс](#) Российской Федерации от 16.11.95 N 2395-1.
3. [Закон](#) Российской Федерации от 21 февраля 1992 года "О недрах".
4. [Лесной кодекс](#) Российской Федерации от 29 января 1997 года.
5. [Федеральный закон](#) от 10.12.95 N 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения".
6. [Федеральный закон](#) от 14.03.95 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях".
7. [Федеральный закон](#) от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".
8. [Закон](#) РСФСР от 15 декабря 1978 года "Об охране и использовании памятников истории и культуры".
9. [Федеральный закон](#) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".
10. [Федеральный закон](#) от 23.11.95 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе".
11. [Федеральный закон](#) от 17.11.95 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в



Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.

12. [Земельный кодекс](#) Российской Федерации от 25.10.2001 N 135-ФЗ.
13. [Федеральный закон](#) от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" с дополнениями и изменениями.
14. [Градостроительный кодекс](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
15. [Федеральный закон](#) от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".
16. [Федеральный закон](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
17. [Жилищный кодекс](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ.
18. Федеральный закон от 23.02.2005 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах".
19. [Указ](#) Президента РФ от 02.10.92 N 1157 "О дополнительных мерах государственной поддержки инвалидов".
20. [Федеральный закон](#) от 24.11.95 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".
21. [Положение](#) о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (утверждено постановлением Правительства РФ от 23.11.96 N 1404).
22. [Федеральный закон](#) от 21.07.97 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".
23. [Федеральный закон](#) от 07.05.98 N 73-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха".
24. [Федеральный закон](#) от 24.06.98 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления".
25. [Федеральный закон](#) от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве".
26. [Федеральный закон](#) от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре".
27. [Положение](#) о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (утверждено постановлением Правительства РФ от 23.11.1996 N 1404).
28. [Федеральный закон](#) от 21.07.97 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".
29. [Федеральный закон](#) от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
30. [Указ](#) Президента РФ от 27.06.98 N 727 "О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования".

### **Государственные стандарты Российской Федерации**

ГОСТ 22283-88. Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения.

[ГОСТ "Вода питьевая" 51232-98](#). Общие требования к организации и методам контроля качества. Источники центрального хозяйственно-питьевого водоснабжения. Гигиенические, технические требования и правила выбора.

[ГОСТ 17.5.1.02-85](#). Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации.

[ГОСТ 17.5.3.03-80](#). Охрана природы. Земли. Общие требования к гидролесомелиорации.

[ГОСТ 17.5.1.01-83](#). Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения.

[ГОСТ 17.1.5.02-80](#). Охрана природы. Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов.

[ГОСТ 17.5.3.01-78\\*](#). Охрана природы. Флора. Охрана и рациональное использование лесов, зеленых зон городов. Общие требования.

[ГОСТ 17.4.3.06-86](#). Общие требования и классификация почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ.

ГОСТ Р 51773-2001. Розничная торговля. Классификация предприятий.

ГОСТ Р 51303-99. Торговля. Термины и определения.

[ГОСТ 2.304-81](#). Шрифты чертежные.

[ГОСТ 21.508-93](#). Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.

[ГОСТ 21.101-97](#). Основные требования к проектной и рабочей документации.

[СП 2.1.7.1038-01](#). Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для ТБО.

[СП 2.1.5.1059-01](#). Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения.

Правила разработки схем, санитарной очистки городов и поселков АКХ, учр. 1993 г.

### **Строительные нормы и правила федерального уровня**

[СНиП 2.07.01-89\\*](#). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

[СНиП 11-7-81\\*](#) Строительство в сейсмических районах.

[СНиП 21-01-97\\*](#). Пожарная безопасность зданий и сооружений.

[СНиП 10-01-94](#). Система нормативных документов в строительстве. Основные положения.

[СНиП 12-01-2004](#) Организация строительства.

[СНиП 31-01-2003](#). "Здания жилые многоквартирные".

[СНиП 2.08.02-89\\*](#). Общественные здания и сооружения.

[СНиП 11-89-80\\*](#). Генеральные планы промышленных предприятий.

[СНиП 2.05.02-85\\*](#). Автомобильные дороги.

[СНиП 32-03-96](#). Аэродромы.

[СНиП 23-03-2003](#). Защита от шума.

[СП 11-111-99](#). Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства.

[СП 11-106-97\\*](#). Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан - М., 1997, Госстрой России.

[СНиП 11-04-2003](#) Инструкция о составе, порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

[СНиП 35-01-2001](#) Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

[СП 11-112-2001](#) Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

[СНиП 31-02-2001](#) Дома жилые одноквартирные.

[СНиП 2.01.51-90](#). Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.

[СНиП 21-02-99](#). Стоянки автомобилей.

[РДС 30-201-98](#). Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

[СП 30-102-99](#). Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.

[СП 31-114-2004](#). Правила проектирования жилых и общественных зданий для строительства в сейсмических районах.

[СНиП 1.06.04-85](#). Положение о главном инженере(главном архитекторе) проекта.

[СП 11-110-99](#). Авторский надзор за строительством зданий и сооружений.

[СНиП 11-01-95](#). Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (рекомендательно)

[СНиП 2.01.55-85](#). Объекты народного хозяйства в подземных горных выработках.

[СНиП 23-05-95\\*](#). Естественное и искусственное освещение.  
[СНиП 2.01.28-85](#). Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию.  
[СНиП 2.05.06-85\\*](#). Магистральные трубопроводы.  
[СНиП 42-01-2002](#). "Газораспределительные системы".  
[СНиП 23-01-99\\*](#). Строительная климатология.  
СНиП 2.04.03-95. Канализация. Наружные сети и сооружения.  
[СНиП 2.04.02-84\\*](#). Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.  
[СНиП 41-02-2003](#). Тепловые сети.  
[СНиП 41-01-2003](#). Отопление, вентиляция и кондиционирование.  
[СНиП 2.05.13-90](#). Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов.  
СНиП 22-42-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения.  
[СНиП 2.06.15-85](#). Инженерная защита территорий от затопления и подтопления.  
[СНиП 11-02-96](#). Инженерные изыскания для строительства. Основные положения.  
[СНиП 33-01-2003](#). Гидротехнические сооружения. Основные положения.  
[СНиП 11-35-76](#). Котельные установки (с изм.1997).  
[СНиП 2.11.03-93](#). Склады нефти и нефтепродуктов. Противопожарные нормы.  
[СНиП 2.01.51-90](#). Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.  
[СНиП 30-02-97\\*](#). Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения.  
СП 11.101-95. Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений (рекомендательно)  
[РДС 35-201-99](#). Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры. Госстрой России, Минкомтруд, 1999.

#### **Ведомственные нормативные документы и рекомендации федерального уровня**

[СН 2.2.4/2.1.8.566-96\\*](#). Допустимые уровни вибрации на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий.  
ОСП 72/87. Нормы радиационной безопасности НБР-99 и Основные санитарные правила работы с радиоактивными веществами и другими источниками ионизирующих излучений Утверждены Минздравом СССР - М.: Энергоатомиздат, 1988.  
[СанПиН 2.1.5.980-00](#). Гигиенические требования к охране поверхностных вод.  
[СанПиН 3907-85](#). Санитарные правила проектирования, строительства и эксплуатации водохранилищ. Утверждены Минздравом СССР, 1988.  
СанПиН 4631-88. Санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения. Утверждены Минздравом СССР, 1988.  
[СанПиН 2.1.7.1322-03](#) - Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства.  
[СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03](#) Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий.  
[ВСН 01-89](#). Ведомственные строительные нормы. Предприятия по обслуживанию автомобилей. Утверждены Министерством автомобильного транспорта РСФСР. - М., 1990 г. МДС 15-2.99.  
Инструкция о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в городских и сельских поселениях.  
[СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03](#). Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов.  
[СанПиН 2.2.4.1191-03](#). Электромагнитные поля в производственных условиях.  
[4.3.1167-02](#). "Методические указания" МУК "Определение плотности потока энергии электромагнитного поля в местах размещения радиосредств, работающих в диапазоне

частот 300 МГц - 300 ГГц".

[СанПиН 2971-84](#). Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия магнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты.

Методика расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий (ОНД-86).

СанПиН 2.1.6.1032. Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест.

[СН 2.2.4/2.1.8.562-96](#). Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки.

[СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01](#). Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.

[СанПиН 2.1.4.1110-02](#). Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

[СанПиН 2.1.7.1287-03](#). Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почв.

[СанПиН 2.3.5.021-94](#). Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли.

[СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#). Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

СанПиН 2.1.6.1032-41. Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест.

РД 34.30.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей.

Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей. 2003.

[НПБ 111-98\\*](#). Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности ГУГПС МВД Российской Федерации.

[НПБ 103-95](#). Торговые павильоны и киоски. Противопожарные требования.

[ППБ 01-03](#). Правила пожарной безопасности в Российской Федерации.

[ВСН 54-87](#). Предприятия розничной торговли. Нормы проектирования (рекомендательно).

### **Законодательные нормативные и рекомендательные документы Сахалинской области**

1. [Закон](#) Сахалинской области от 08 апреля 2002 года N 331 "О градостроительной деятельности в Сахалинской области".

ГАРАНТ:

[Законом](#) Сахалинской области от 2 апреля 2007 г. N 27-ЗО упомянутый выше Закон признан утратившим силу. См. [Закон](#) Сахалинской области от 2 апреля 2007 г. N 27-ЗО "О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области"

2. [Закон](#) Сахалинской области от 16 июля 2002 года N 354 "Об участии граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности в Сахалинской области".

3. [Закон](#) Сахалинской области от 21 июля 2004 года N 524 "О границах и статусе муниципальных образований в Сахалинской области".

4. Порядок осуществления проектной деятельности в строительном комплексе иностранными организациями на территории Сахалинской области, утвержденный постановлением губернатора Сахалинской области от 23.06.98 N 266, с изменениями и дополнениями.

5. Правила установления и использования придорожных полос территориальных автомобильных дорог общего пользования, являющихся областной государственной собственностью, утвержденные постановлением губернатора Сахалинской области от 30.08.2000 N 362.

6. Некоторые рекомендации по применению норм и правил проектирования жилищно-гражданских объектов и благоустройства территории городов и других населенных мест, вызванных особенностями природно-климатических условий Сахалинской области, решение Сахалинского облисполкома от 11.04.75 N 167.

7. Решение Сахалинского областного Совета народных депутатов от 25.05.1981 N 189 "О правилах застройки городов, поселков, сельских населенных пунктов и зон отдыха Сахалинской области".

8. [Распоряжение](#) губернатора Сахалинской области от 17.06.98 N 244-р "Об особом регулировании градостроительной деятельности на территории Сахалинской области".

9. Распоряжение Сахоблисполкома от 21.12.89 "О временных нормах продолжительности проектирования объектов жилищно-гражданского назначения в Сахалинской области".

### Руководства и рекомендации

"Рекомендации по проектированию жилых районов в условиях сложного рельефа" ЦНИИП градостроительства, Москва Госгражданстрой, 1981 год.

"Руководство по проектированию вертикальной планировки графоаналитическим методом" ЦНИИП градостроительства, Москва 1984 год.

"Руководство по проектированию городских улиц и дорог". Минстрой РФ, 1994 г.

Приложение N 3  
Рекомендуемое

### Баланс территории жилого квартала (микрорайона). Форма

N п/п	Территория	Существующее положение га		Проектное	
			%	га	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего				
	В том числе:				
1	Территория жилой застройки				
2	Территория общего пользования				
2.1.	Участки школ				
2.2.	Участки детских садов				
2.3.	Участки зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений				
2.4.	Участки объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания		"		
2.5.	Участки гаражей-стоянок				
2.6.	Улицы, проезды				
2.7.	Автостоянки				
3	Прочие территории (а т. ч. объекты районного и городского значения)				

Приложение N 4  
Рекомендуемое

### Баланс территории жилого района. Форма

N	Территория	Существующее положение		Проектное решение	
		га	%	га	%
	Территория жилого района - всего В том числе:				
1	Территории жилой застройки с указанием зон застройки				
2	Территория общего всего В том числе социального:				
2.1.	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания				
2.2.	Участки зеленых насаждений				
2.3.	Участки спортивных сооружений				
2.4.	Участки гаражей-стоянок				
2.5.	Улицы, площади				
2.6.	Автостоянки				
3	Прочие территории (в т. ч. объекты городского значения)				

### Приложение N 5 Обязательное

#### Нормы "Норма расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания"

Объекты посещения	Расчетные единицы	Число машино-мест на расчетную единицу
Рекреационные зоны и объекты отдыха		
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	- "-	7-10

Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	-"-	10-15
Береговые базы маломерного флота	-"-	10-15
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристические базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
Мотели и кемпинги	-"-	По расчетной вместимости
Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест в зале или единовременных посетителей и персонала	7-10
Объекты приложения труда		
Административно-управленческие учреждения	100 служащих	19-20*
Объекты коммерческой и финансовой деятельности	-"-	19-20*
Научные и проектные организации, высшие учебные заведения	100 преподавателей и сотрудников	10-15*
Промышленные и коммунально-складские объекты	100 рабочих и служащих	7-15
Предприятия торговли и общественного питания		
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов: более 1000 м2 200 до 1000 м2 от 50 до 200 м2	100 м2 торговой площади -" -"	4* 5-7 10
Рынки	50 торговых мест	20-25

Рестораны, кафе общегородского значения	100 посадочных мест	10-15
объекты культуры и досуга		
Театры, цирки, концертные залы, кинотеатры общегородского значения	100 зрительских мест	10-20
Музеи, выставки, библиотеки	100 единовремен- ных посетителей	10-15
Предприятия бытового обслуживания	100 единовремен- ных посетителей и персонала	10*
Казино, залы с игральными автоматами	100 единовремен- ных посетителей	15
Гостиницы		
Высшего разряда (4 или 5 заезд)	100мест	10-16
Прочие гостиницы	-"-	6-8
учреждения здравоохранения		
Стационарного типа	100 мест	3-5*
поликлиники	100 посещений	2-3
объекты физкультуры и спорта		
Физкультурно-спортивные объекты с местами для зрителей	100 зрительских мест	5-10
вокзалы всех видов транспорта		
Железнодорожные, автобусные, морские, речные	100 пассажилов, прибывающих в час "пик"	10-15
при аэропортах	100 пассажилов,	15-20



прибывающих в час "пик"
----------------------------

**Примечания:**

1. Для объектов, размещаемых в городском округе "Город Южно-Сахалинск", применять повышающий коэффициент 2,5 от максимального значения таблицы. Коэффициент автоматически изменяется ежегодно, в зависимости от уровня автомобилизации в текущем году.

2. Нормативные показатели, приведенные в столбце 3 и отмеченные знаком "\*", включают требуемое количество машино-мест для работающих и посетителей.

"В целях повышения эффективности и прозрачности формирования финансовых взаимоотношений с бюджетами муниципальных образований, обеспечения оперативной оценки качества управления муниципальными финансами и платежеспособности муниципальных образований в рамках Программы "Реформирование системы управления финансами Сахалинской области в 2006-2008 годах", во исполнение [постановления](#) администрации Сахалинской области от 23.04.2007 N 72-па "О проведении мониторинга и оценки качества управления муниципальными финансами" Главным финансовым управлением был проведен мониторинг и оценка качества управления муниципальных финансов за 2007 год.

В качестве исходных данных для проведения оценки использовались официальные статистические данные, финансовая отчетность муниципальных образований, информация и нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Оценка финансового положения, качества управления муниципальными финансами и платежеспособности измерена в баллах. Для каждого индикатора установлены одно или два критических значения - максимальный риск неплатежеспособности (наихудшее качество управления финансами) и минимальный риск (наилучшее качество управления финансами).

Для индикаторов установлен различный вес относительной значимости. Различия в величинах весов обусловлены разной степенью влияния отражаемых индикаторами факторов на общий уровень финансового положения и качество управления финансами.

Итоговая оценка показателя определяется произведением оценки индикатора на определенный вес относительной значимости индикатора.

Итоговая оценка финансового положения (качества управления финансами) определяется суммой произведений оценок по всем индикаторам на соответствующий им вес относительной значимости индикаторов.

Наивысшие баллы итоговой оценки за 2007 год финансового положения (качества управления финансами) получили городские округа "Ногликский" и "Южно-Курильский", "Невельский муниципальный район", городской округ "Охинский".

**Мониторинг оценки качества управления муниципальными финансами за 2007 год**

			округ "Город Южно-Сахалинск"	округ Александровск Сахалинский район	Городской округ "Долинский"	Городской округ "Корсаковский район "	"Невельский муниципальный район"	Городской округ "Охинский"	Городской округ "Поронайский"	Городской округ "Вахрушев"	Углегорский муниципальный район
Занятость населения	P1	Итоговая оценка показателя	0,36 4	0.01 1	0,00 0	0.098	0.000	0.1 04	0,063	0,06 0	0,049
Денежные доходы населения на 1 жителя	P2	Итоговая оценка показателя	0.49 0	0.00 9	0.00 0	0.119	0.000	0.2 22	0,074	0.03 4	0.033
Динамика реального объема промышленного производства за последние 3 года	P3	Итоговая оценка показателя	0,05 7	0,83 3	0.00 0	0,380	0.078	1.2 50	0,260	0,23 8	0,909
Доля первоочередных расходов в расходах бюджета	P4	Итоговая оценка показателя	0.25 5	0.00 0	0.30 4	0,002	1.400	0.4 14	0.000	0.00 0	0.217
Зависимость бюджета от финансовой помощи	P5	Итоговая оценка показателя	0,57 5	0.00 0	0.00 0	0,298	0.000	0.0 79	0.154	0.00 0	0.000
Объем кредиторской задолженности бюджетных учреждений не превышает 5% расходов бюджета	P6	Итоговая оценка показателя	0.00 0	0.00 0	0.92 0	1,376	1.755	0.0 00	0,000	0.00 0	0,000
Изменение кредиторской задолженности по оплате труда	P7	Итоговая оценка показателя	1.10 0	1.10 0	1.10 0	1.100	1.100	1.1 00	1,100	1.10 0	1,100
Изменение кредиторской задолженности по начислениям на оплату труда	P8	Итоговая оценка показателя	1.00 0	1.00 0	1.00 0	1.000	1.000	1.0 00	1,000	1,00 0	1,000
Изменение кредиторской задолженности по оплате коммунальных услуг	P9	Итоговая оценка показателя	1.00 0	0.12 7	1.00 0	1.000	1.000	1.0 00	1.000	1.00 0	1,000

Отношение муниципального долга без учета гарантий и поручительств к доходам бюджета	P10	Итоговая оценка показателя	1.10 0	1.10 0	1.10 0	1.100	1.100	1.1 00	1.100	1.10 0	1,100
Отношение (до 1 года) долга к доходам бюджета	P11		0.85	0,85	0.85	0.719	0.850	0,8	0.000	0.85	0,850
Отношение объема выданных гарантий (поручительств) к доходам бюджета	P12	Итоговая оценка показателя	0.35 0	0.35 0	0.35 0	0.350	0.350	0.3 50	0.350	0,35 0	0.350
Отсутствие просроченных долговых обязательств	P13	Итоговая оценка показателя	0.00 0	0.00 0	0.00 0	0.000	0.490	0.0 00	0.000	0.00 0	0.000
Соблюдение ограничения текущих расходов бюджета, установленного Бюджетным Кодексом Российской Федерации	P14	Итоговая оценка показателя	0,00 0	0.00 0	0.00 0	0.000	0.000	0,0 00	0.000	0.00 0	0.000
Соблюдение дефицита бюджета, установленного Бюджетным Кодексом Российской Федерации	P15		1.08	1.00	1.00	1.000	1.000	1,0	1,000	1.00	1.000
Соблюдение ограничения на объем долга, установленного Бюджетным кодексом Российской Федерации	P16	Итоговая оценка показателя	1.00 0	1.00 0	1.00 0	1.000	1.000	1.0 00	1,000	1.00 0	1.000
Соблюдение ограничения расходов на обслуживание долга,	P17	Итоговая оценка показателя	0.00 0	1.00 0	1.00 0	1.000	1.000	1.0 00	1.000	1.00 0	0.000

установленного Бюджетным кодексом Российской Федерации											
Отношение дефицита к доходам бюджета	P18	Итоговая оценка показателя	1.00 0	1.00 0	0.00 0	1.000	0.000	1.0 00	1.000	0.00 0	1.000
	P19	Итоговая оценка показателя	1.08 8	0.94 1	1,08 2	1,088	1,016	1.0 97	1.042	1.08 0	1.100
	P20	Итоговая оценка показателя	0,85 0	0.85 0	0.85 0	0.850	0.850	0.8 50	0,850	0,85 0	0.850
Соблюдение рекомендуемой максимально допустимой доли расходов на оплату жилищно-комму- нальных услуг в совокупном доходе семьи	P21	Итоговая оценка показателя	0.85 0	0.85 0	0.85 0	0.850	0,364	0.8 50	0,850	0,85 0	0,850
Количество бюджетных учреждений,	P24	Итоговая оценка показателя	0,60 0	0,60 0	0,60 0	0,600	0.600	0.6 00	0.600	0.60 0	0,600
	P23	Итоговая оценка показателя	0,00 2	0.00 0	0.00 0	0,012	0.505	0,6 00	0.000	0,60 0	0.000
Количество бюджетных учреждений	P24	итоговая оценка показателя	0,00 0	0.00 0	0.00 0	0.000	0.600	0,0 00	0,000	0.00 0	0,176
кредитов, гарантий и субсидий	P25	Итоговая оценка показателя	0.52 3	0.53 0	0.00 0	0,081	0,016	0,6 00	0,000	0.00 0	0,591
Доля закупок товаров (работ, услуг) по контрактам, заключенным по результатам проведения открытых конкурсов, в общем	P20	Итоговая оценка показате- ля	0.00 0	0.00 0	1.10 0	0.000	0.000	0.0 00	0,879	0,68 4	0.000

объеме расходов											
	P27	Итоговая оценка показателя									
			0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,0 00	0,000		0,000
Индикаторы			Городской округ "Город Южно-Сахалинск"	Городской округ "Александровск-Сахалинский"	Городской округ "Долинский"	Городской округ "Корсаковский район"	"Невельский муниципальный район "	Городской округ "Охинский"	Городской округ "Поронайский"	Городской округ "Вахрушев"	Углегорский муниципальный район
Выполнение минимальных требований к годовому финансовому отчету	P28	Итоговая оценка показателя	0,50 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,0 00	0,500	0,00 0	0,000
Проведение социологических опросов населения по вопросам, связанным с оказанием бюджетных услуг	P29	Итоговая оценка показателя	0,00 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,0 00	0,000	0,00 0	0,000
Публикация в средствах массовой информации и сети Интернет проектов нормативных правовых актов не позднее внесения в орган представительной власти	P30	Итоговая оценка показателя	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,500	0,500	0,5 00	0,500	0,50 0	0,500
Организация на регулярной основе курсов повышения квалификации сотрудников финансовых органов	P31	Итоговая оценка показателя	0,35 0	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,0 00	0,350	0,00 0	0,000
Применение открытых конкурсных процедур для замещения	P32	Итоговая оценка показателя	0,35 0	0,35 0	0,35 0	0,350	0,350	0,3 50	0,350	0,35 0	0,350

вакантных должностей в финансовых органах										
Итоговая оценка финансового положения (качества управления)	15,7 12	14,0 01	14,9 56	15,87 4	16,92 4	16, 916	15,02 2	14,2 44	14,62 4	



гарантий и поручительств к доходам бюджета													
	Р 1	Итоговая оценка показателя	0,8	0,8	0,8	0,85	0,85	0,850	0,2	0,151	0,8	0,8	0,8
Отношение краткосрочного (до 1 года) долга к доходам бюджета													
	Р 12	Итоговая оценка показателя	0,3 50	0,3 50	0,3 50	0,35 0	0,35 0	0,350	0,3 50	0,350	0,3 50	0,3 50	0,3 50
Отсутствие просроченных долговых обязательств	Р 13	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,0 00	0,00 0	0,00 0	0,000	0,0 00	0,000	0,0 00	0,6 00	0,0 00
	Р 4	Итоговая оценка показателя	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,000	0,0	1,000	0,0	0,0	0,0
Соблюдение ограничения текущих расходов бюджета, установленного <a href="#">Бюджетным Кодексом</a> Российской Федерации													
Соблюдение ограничения дефицита бюджета, установленного <a href="#">Бюджетным Кодексом</a> Российской Федерации	Р 15	Итоговая оценка показателя	1,0 00	1,0 00	1,0 00	1,00 0	1,00 0	1,000	1,0 00	1,000	1,0 00	1,0 00	1,0 00
	Р 16	Итоговая оценка показателя	1,0 00	1,0 00	1,0 00	1,00 0	1,00 0	1,000	0,0 00	1,000	1,0 00	1,0 00	1,0 00
Соблюдение ограничения расходов на обслуживание долга, установленного <a href="#">Бюджетным кодексом</a> Российской Федерации	Р 17	Итоговая оценка показателя	0,0 00	1,0 00	1,0 00	0,00 0	1,00 0	1,000	0,0 00	1,000	0,0 00	0,0 00	0,0 00
Отношение	Р 18	Итоговая	1,0 00	0,0 00	1,0 00	1,00 0	1,00 0	1,000	1,0 00	1,000	1,0 00	1,0 00	1,0 00



дефицита к доходам бюджета		оценка показателя											
Отношение прироста недоимки по налоговым платежам в бюджет к налоговым доходам бюджета	P 19	Итоговая оценка показателя	1,0 84	1,0 82	1,1 00	1,10 0	1,07 3	1,100	1,0 83	1,092	1.1 00	1.1 00	1,0 85
Соблюдение рекомендуемого уровня платежей граждан за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги	P 20	Итоговая оценка показателя	0,8 50	0,8 50	0,8 50	0,85 0	0,70 8	0,850	0,8 50	0,850	0,8 50	0,8 50	0,8 50
Соблюдение рекомендуемой максимальной доли расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи	P 21	Итоговая оценка	0,8 50	0,8 50	0,8 60	0,85 0	0,36 4	0,850	0,8 50	0,850	0,8 50	0,8 50	0,8 50
Количество бюджетных учреждений, обслуживаемых органами казначейства	P 22	Итоговая оценка показателя	0,6 00	0,6 00	0,6 00	0,60 0	0,60 0	0,600	0,6 00	0,600	0,6 00	0,6 00	0,6 00
Численность занятых в бюджетной сфере	P 23	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,0 00	0,00 0	0,60 0	0,000	0,6 00	0,000	0,0 00	0,0 00	0,0 00
Количество бюджетных учреждений	P 24	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,4 44	0,00 0	0,00 0	0,000	0,0 00	0,316	0,0 00	0,0 00	0,0 71
Ограничение предоставления бюджетных кредитов, гарантий и субсидий предприятиям	P 25	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,5 09	0,3 23	0,60 0	0,37 9	0,000	0,5 61	0,600	0,5 98	0,5 50	0,2 80
Доля закупок товаров (работ, услуг) по контрактам, заключенным по результатам проведения открытых конкурсов,	P 26	Итоговая оценка показателя	0,9 35	0,1 51	0,0 00	0,00 0	0,92 4	0,494	1,1 00	0,000	0,2 98	0,3 88	0,3 48

общем объеме расходов													
Установление стандартов качества предоставления бюджетных услуг	Р 27	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,0 00	0,00 0	0,00 0	0,600	0,0 00	0,000	0,0 00	0,0 00	0,0 00
Выполнение минимальных требований к годовой финансовой отчетности	Р 28	Итоговая оценка показателя	0,5 00	0,0 00	0,0 00	0,00 0	0,50 0	0,500	0,0 00	0,500	0,0 00	0,0 00	0,5 00
Проведение социологических опросов	Р 29	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,0 00	0,00 0	0,00 0	0,000	0,0 00	0,000	0,0 00	0,0 00	0,0 00
Публикация в средствах массовой информации и сети Интернет проектов нормативных правовых актов не позднее внесения в орган представительной власти	Р 36	Итоговая оценка показателя	0,5 00	0,5 00	0,5 00	0,50 0	0,50 0	0,500	0,5 00	0,500	0,5 00	0,5 00	0,5 00
Организация на регулярной основе курсов повышения квалификации сотрудников финансовых органов	Р 31	Итоговая оценка показателя	0,0 00	0,0 00	0,0 00	0,35 0	0,35 0	0,350	0,0 00	0,000	0,0 00	0,0 00	0,0 00
Применение открытых конкурсных процедур замещения вакантных должностей в финансовых органах	Р 32	Итоговая оценка показателя	0,3 50	0,3 50	0,3 50	0,35 0	0,35 0	0,350	0,3 50	0,350	0,3 50	0,3 50	0,3 50
Итоговая оценка финансового положения (качества управления)			13, 270	15, 245	16,773	14,378	20,091	15,851	16,518	16,513	13,950	17,682	15,429