|  |
| --- |
| логотип |

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НИЖНЕБУЗУЛИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор ООО «Компания Земпроект»

Садакова Г.А.

" " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**БАРНАУЛ 2021**

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование**  | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** |
|  | Пояснительная записка | 153 страницы |
| **Графические материалы** |
|  | Карта территориальных зон МО Нижнебузулинский сельсовет | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории МО Нижнебузулинский сельсовет | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта территориальных зон с. Нижние Бузули. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Нижние Бузули | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта территориальных зон с. Новоострополь. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новоострополь | Масштаб 1:5000 |

**Содержание**

[**Введение** 5](#_Toc78289805)

[Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района Амурской области и внесения в них изменений 6](#_Toc78289806)

[Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Свободненского района 6](#_Toc78289807)

[Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 8](#_Toc78289808)

[Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Свободненского муниципального района 8](#_Toc78289809)

[Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 8](#_Toc78289810)

[Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 8](#_Toc78289811)

[Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 9](#_Toc78289812)

[Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий 10](#_Toc78289813)

[Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета 10](#_Toc78289814)

[Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории 11](#_Toc78289815)

[Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности 15](#_Toc78289816)

[Статья 10. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории памятника природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» 23](#_Toc78289817)

[Статья 11. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории заказника регионального значения «Иверский» 25](#_Toc78289818)

[Глава III. Градостроительные регламенты 28](#_Toc78289819)

[Статья 12. Порядок применения градостроительных регламентов 28](#_Toc78289820)

[Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 30](#_Toc78289821)

[Статья 14. Градостроительные регламенты жилой зоны 32](#_Toc78289822)

[Статья 15. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 35](#_Toc78289823)

[Статья 16. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры 38](#_Toc78289824)

[Статья 17. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры 39](#_Toc78289825)

[Статья 18. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 40](#_Toc78289826)

[Статья 19. Градостроительные регламенты производственной зоны 41](#_Toc78289827)

[Статья 20. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 42](#_Toc78289828)

[Статья 21. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 43](#_Toc78289829)

[Статья 22. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 46](#_Toc78289830)

**Введение**

Правила землепользования и застройки территории МО Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области (далее муниципальное образование) – это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области, Свободненского района, Нижнебузулинского сельсовета и утвержденный нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Правила разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, схемами территориального планирования Свободненского района, Амурской области, Российской Федерации, генерального плана муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района Амурской области.

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Нижнебузулинского сельсовета, действуют настоящие Правила.

# Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района Амурской области и внесения в них изменений

## Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Свободненского района

**1.** Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.** Целями Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Нижнебузулинского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории Нижнебузулинского сельсовета;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами землепользования и застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**3.** Область применения Правил землепользования и застройки:

-правила землепользования и застройки распространяются на все расположенные, на территории Нижнебузулинского сельсовета земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования, установленные Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

**4.** Настоящие Правила землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**5.** Решения органов местного самоуправления Свободненского района, органов государственной власти Амурской области, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Свободненского района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Свободненского района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) «Правила землепользования и застройки сельского поселения»;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

**6.** Комиссия по землепользованию и застройке:

Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) утверждаются главой местной администрации одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки.

В состав комиссии входят представители:

1) представительного органа муниципального образования;

2) уполномоченных органов местного самоуправления в сферах архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;

3) уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия).

В состав комиссии могут входить представители Законодательного Собрания Амурской области, Правительства области, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, ассоциаций (союзов) индивидуальных предпринимателей и (или) коммерческих организаций.

Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии, который назначается главой местной администрации поселения или городского округа.

## Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

## Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Свободненского муниципального района

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Свободненского муниципального района.

## Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Свободненского муниципального района.

## Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Свободненского района Амурской области.

## Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

# Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий

## Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета

Карта градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета представляет собой чертеж с отображением границ Нижнебузулинского сельсовета, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил землепользования и застройки.

На территории Нижнебузулинского сельсовета имеются объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

На территории Нижнебузулинского сельсовета находятся памятники археологии федерального значения.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

На карте градостроительного зонирования Нижнебузулинского сельсовета отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

На карте градостроительного зонирования территории Нижнебузулинского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (О) | О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| Производственная зона (П1) | П1 | Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры (И) | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| Зона рекреационного назначения (Р) | Р | Зона рекреационного назначения |
| Зона сельскохозяйственногоиспользования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного производства |
| Зона специального назначения (СП) | СП-1 | Связанная с захоронениями |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ПТИ) | ПТИ | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
| Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (ЗИ) | ЗИ | Зона иного назначения в соответствии с местными условиями |

## Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории

1. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности:

1. санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного производства и объектов специального назначения;
2. охранные зоны объектов инженерной и транспортной (придорожная полоса автомобильных дорог общего пользования) инфраструктуры;
3. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
4. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса);
5. защитная зона объектов культурного наследия.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Амурской области, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров объектов.

3. На карте «Зоны с особыми условиями использования территории» МО Нижнебузулинский сельсовет отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 35 кВ составляет 15 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 220 кВ составляет 25 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

1. охранная зона линии связи не менее 2 м по обе стороны от объекта;
2. охранные зоны газопроводов всех давлений не менее 2 м (в каждую сторону) в границах сел, и не менее 3 м (в каждую сторону) при прохождении газопровода по территории лесопосадок (наличие деревьев и кустарника).

Охранная зона всех ГРП 10 м от ограждения.

Минимальные нормативные расстояния до фундаментов зданий и сооружений: от ГГРП – 10 м, от газопроводов высокого давления I кат. – 10 м, от газопроводов высокого давления II кат. – 7 м, от газопроводов среднего давления – 4 м от газопроводов низкого давления – 2 м.

1. охранная зона бытовой напорной канализации — 5 метров от трубы до фундамента здания или сооружения.

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Таблица 2

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные зоны | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;СЗЗ объектов специального назначения | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями). |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области  |
| Охранные зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;ОЗ линий сооружений связи;ОЗ объектов газоснабжения;Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.№ 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Постановление Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Приказ Минтранса России от 13.01.2010 №4 Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (вместе с Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения) |
| Постановление правительства Амурской области от 19 октября 2016 года №462 «Об утверждении порядка установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Амурской» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области  |
| Водоохранные зоны | ВЗ водных объектов;ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Зоны санитарной охраны | ЗСО источников питьевого водоснабжения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (с изменениями на 25 сентября 2014 года)  |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 №73-ФЗ |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

1. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами (требуется разработка проектов ЗСО источников водоснабжения);
2. придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения –50 м;

- придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования регионального значения - 25 м;

1. СЗЗ объектов производственного использования III, IV, V класса опасности – 300, 100 и 50 м соответственно;
2. СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры – СТО – 50 м;
3. СЗЗ сельских кладбищ – 100 м;
4. СЗЗ скотомогильника - 1000 м;
5. СЗЗ полигона ТБО – 500 м;
6. СЗЗ очистных сооружений с. Нижние Бузули– 300 м;
7. водоохранная зона р. Большая Пера - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Большая Пера - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
8. водоохранная зона р. Бузулька - 100 м; прибрежная защитная полоса р. Бузулька - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
9. водоохранная зона р. Ора - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Ора - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
10. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Монумент воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны» - 100 м;
11. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила 12-ти красных партизан, погибших в боях с японскими интервентами и белогвардейцами в 1919-1921 гг» - 100 м.

## Статья 9. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности

В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорийи на территориях особого регулирования градостроительной деятельности, установленные законодательством Российской Федерации. Ссылки на соответствующие нормативные правовые акты в таблице 27 статьи 52 настоящих правил.

В случае изменения нормативных правовых актов, установивших ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в части содержания установленных ограничений, подлежат применению ограничения, установленные федеральным законом и (или) принятым в соответствии с федеральным законом нормативным правовым актом, а Правила подлежат приведению в соответствие с законодательством, установившим ограничения.

**1. Санитарно-защитные зоны**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

3) территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

5) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

3) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать:

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

3) здания управления, здания административного назначения;

4) конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории;

5) поликлиники;

6) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

7) бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

8) мотели, гостиницы;

9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

10) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

11) пожарные депо;

12) местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

13) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Порядок предоставления земельных участков, расположенных (полностью или в части) в границах установленных санитарно-защитных зон промышленных предприятий (групп предприятий, промышленных узлов), производится в соответствии с действующим законодательством с обязательным учетом режима землепользования, определенного утвержденным проектом данной санитарно-защитной зоны.

При сложившемся землепользовании, если в границы СЗЗ попадают объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды, возможны следующие мероприятия:

- разработка проекта СЗЗ с целью уточнения размера ЗОУИТ;

- уменьшение территории производственного объекта с сохранением требуемой плотности застройки;

- отселение жителей жилой застройки из СЗЗ в порядке, оговоренном действующим законодательством;

- перепрофилирование объекта производственного назначения на иной вид производственной деятельности меньшего класса опасности;

- внедрение новых технологий целью уменьшения СЗЗ;

- др. мероприятия в соответствии с действующим законодательством.

Проведение реконструкции или перепрофилирования действующих производств разрешается при условии снижения всех видов негативного воздействия на среду обитания до предельно допустимого уровня.

**2. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Охранные зоны электрических сетей.

В пределах охранных зон ЛЭП без письменного согласия организации, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений;
2. осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур;
3. размещать автозаправочные станции;
4. устраивать свалки снега, мусора и грунта;
5. складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь;
6. устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Охранные зоны линий и сооружений связи.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, запрещается:

1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, которые с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы, устраивать заграждения и др. препятствия;

5) производить строительство и реконструкцию ЛЭП, радиостанций и др. объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

6) производить защиту от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

7) устраивать причалы, производить погрузо-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы производить добычу рыбы, а также водных животных и растения придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

1. строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
2. сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
3. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
4. перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
5. устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
6. огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
7. разводить огонь и размещать источники огня;
8. рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
9. открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
10. набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

**3. Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

**4. Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги регионального или межмуниципального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются:

* при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия;
* с учетом требований, предусмотренных [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [Федеральным законом от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902070582).

**5. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В отношении земельных участков, находящихся в границах водоохраной зоны запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной деятельности. Запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод, в соответствии **с** водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Использование ЗУ в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами.

**6. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

В зоне санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должен соблюдаться следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории ЗСО подземных источников водоснабжения в первом поясе:

1) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

2) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

3) территория должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за пределы первого пояса ЗСО, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Дополнительные мероприятия по второму поясу кроме мероприятий, указанных выше:

1) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

2) не допускается применение удобрений и ядохимикатов;

3) не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции.

4) требуется выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**7. Защитная зона объектов культурного наследия**

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения их сохранности и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны для объектов археологического наследия не устанавливаются.

**8. Территории объектов культурного наследия**

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

## Статья 10. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории памятника природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща»

1. Памятник природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» создан и функционирует в целях сохранения уникальных, невосполнимых, ценных в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношениях природных комплексов, а также объектов естественного и искусственного происхождения.

2. На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы, в том числе:

* все виды рубок древесно-кустарниковой растительности, за исключением выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями, а также рубок, предусмотренных проектной документацией объектов строительства;
* проведение работ по геологической разведке недр, разработке полезных ископаемых;
* сенокошение и выпас скота, заготовка древесно-веточных кормов;
* распашка земель;
* строительство зданий, дорог, трубопроводов, линий электропередачи и иных сооружений, за исключением строительства и реконструкции зданий, сооружений, дорог и прочих коммуникаций, необходимых для обеспечения работы учреждений и организаций, занимающихся предоставлением услуг в сфере рекреации и экологического туризма и уже имеющих на территории памятника природы объекты своей инфраструктуры, при условии положительного заключения государственной экологической экспертизы по проектной документации объектов строительства;
* разведение костров вне специально отведенных и обустроенных мест;
* выжигание естественной растительности;
* применение химических средств защиты растений;
* разорение муравейников, гнезд, нор и прочих жилищ диких животных;
* промышленная заготовка ягод, грибов, лекарственно-технического сырья, древесно-веточных кормов;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение мусора, устройство свалок и скотомогильников.

3. Разрешенные виды деятельности и природопользования:

Все собственники, владельцы и пользователи земель в границах памятника природы «Бузулинская зеленая роща» принимают на себя охранные обязательства по обеспечению сохранности природных сообществ и историко-культурных объектов (при их наличии).

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» хозяйственная и иная деятельность осуществляется с соблюдением Положения и Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1996 года №997, и Требований к предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Амурской области, утвержденных постановлением Правительства Амурской области от 2 сентября 2013 года N 396.

Режим особой охраны памятника природы «Бузулинская зеленая роща» учитывается при разработке документов стратегического планирования, землеустроительной документации и водохозяйственных балансов.

Проектная документация объектов, строительство которых допускается Положением и планируется на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», подлежит государственной экологической экспертизе.

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» допускаются:

* свободное пребывание граждан с обязательным соблюдением установленного режима охраны;
* заготовка и сбор для собственных нужд дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов, а также недревесных лесных ресурсов, кроме дикорастущих растений, их плодов и семян, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области;
* фенологические и зоологические наблюдения;
* организованный экологический туризм и экскурсии;
* проведение выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями;
* проведение противопожарных мероприятий;
* проведение биотехнических мероприятий, связанных с регулированием биологической емкости угодий;
* сбор ботанических, зоологических, геологических коллекций;
* проведение научных исследований, мероприятий по экологическому просвещению и природоохранной пропаганде.

Эколого-просветительская деятельность, осуществляемая на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», должна быть направлена на воспитание бережного отношения к природе, рационального использования ее богатств.

## Статья 11. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории заказника регионального значения «Иверский»

* 1. Заказника регионального значения «Иверский» создан с целью сохранения и восстановления редких и исчезающих видов животных, в том числе ценных видов в хозяйственном, научном и культурном отношениях.

На территории заказника наблюдается одна из высших по области плотностей населения копытных животных, в первую очередь, кабана и изюбря. Заказник является частью миграционного пути норской популяции косули. В зимнее время на территории концентрируется косуля.

1. На территории заказника «Иверский» запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственного природного зоологического заказника или причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе:
* проведение работ, которые могут привести к нарушению гидрологического режима местности, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных процессов;
* проведение гидромелиоративных работ, осушение болот;
* выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
* строительство зданий, сооружений, в том числе временных объектов, линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных сооружений, не связанных с охраной и использованием заказника «Иверский», противопожарной охраной и использованием лесов;
* нарушение местообитаний видов животных, включенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области или являющихся редкими в заказнике «Иверский»;
* проведение неконтролируемого выжигания естественной растительности;
* проведение рубок лесных насаждений (деревьев, кустарников, лиан), за исключением мероприятий по уходу за лесами и санитарно-оздоровительных мероприятий;
* хранение минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
* использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе и в научных целях;
* умышленное причинение беспокойства диким животным, их отлов и уничтожение, разорение их гнезд и нор;
* пребывание граждан с огнестрельным, пневматическим оружием и другими орудиями отстрела или отлова животных, а также осуществление охоты, кроме случаев, определенных настоящим Положением;
* нахождение с собаками;
* добыча объектов животного мира, не отнесенных к охотничьим ресурсам и водным биологическим ресурсам;
* рыболовство с использованием сетевых орудий добычи (вылова);
* изменение функционального назначения территории заказника «Иверский» или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс заказника «Иверский»;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение отходов, устройство свалок;
* проезд транспорта вне дорог, за исключением транспорта, обслуживающего линейные объекты, обеспечивающего режим охраны и функционирование заказника «Иверский»;
* размещение пасек без уведомления управления.

# Глава III. Градостроительные регламенты

## Статья 12. Порядок применения градостроительных регламентов

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

**2.** Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Нижнебузулинского сельсовета;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

**4.** Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**5.** Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

**6.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области или администрацией Свободненского района в соответствии с федеральными законами.

**7.** При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

**8.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

**9.** Реконструкция указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**10.** В случае, если использование указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

**1.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**2.** В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства РФ к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

**3.** Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, регио-нальных, местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

**4.** Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

## Статья 14. Градостроительные регламенты жилой зоны

1. Жилая зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Жилая зона включает:

Ж-1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 – зону застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Таблица 3

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 1500 | 14 | 100 | 3 | 3 | 20 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 400\* | 3000 | 30 | 100 | 4 | 3 | 30 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | 800\* | 3000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 20 |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Специальная деятельность(в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | - | 20 | - |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |

*\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 400\* | 3000 | 30 | 100 | 4 | 3 | 30 |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| Общественное питание (код 4.6) | 2000 | - | 20 | 100 | 2 | 3 | 70 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Специальная деятельность(в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | - | 20 | - |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |

*\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

## Статья 15. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, торговли, общественного питания, социально и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности зона, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, общественного и финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

Общественно-деловая зона включает:

О-1 – зону делового, общественного и коммерческого назначения;

О-2 – зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

Общественно-деловая зона (О-1)

Таблица 5

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| Банковская и страховая деятельность (код 4.5) | - | 2000 | 20 | 100 | 3 | 3 | 50 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[1]](#footnote-1) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | 200 | - | 5 | 40 | 3 | 3 | 50 |
| Рынки (код 4.3) | 100 | - | 5 | - | - | 3 | - |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |
| Специальная деятельность(в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | - | 20 | - |

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О-2)

Таблица 6

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | 200 | - | 5 | 40 | 3 | 3 | 50 |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) | 2000 | - | 10 | - | 3 | 3 | 50 |
| Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2) | 2000 | - | 10 | - | 3 | -[[2]](#footnote-2) | 40 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | 2000 | - | 10 | - | 3 | 3[[3]](#footnote-3) | 30 |
| Культурное развитие (код 3.6) | - | - | - | - | 3 | 3 | 50 |
| Общественное управление (код 3.8) | - | - | - | - | 3 | 3 | 50 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) | - | - | - | - | 1 | 5[[4]](#footnote-4) | 80 |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | 300 | - | 10 | 30 | 2 | 3 |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[5]](#footnote-5) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Общественное управление (код 3.8) | - | - | - | - | 3 | 3 | 50 |
| Рынки (код 4.3) | 100 | - | 5 | - | - | 3 | - |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |
| Специальная деятельность (в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | - | 20 | - |

## Статья 16. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры

1. Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Таблица 7

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Коммунальное обслуживание(код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | - | - | - | - | - | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[6]](#footnote-6) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования – не установлены* |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены* |

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

## Статья 17. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры

1. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры.

Зона автомобильного транспорта (Т)

Таблица 8

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | -[[7]](#footnote-7) | - | - | - | - | - | - |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | -[[8]](#footnote-8) | - | - | - | 3 | 3 | 30 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[9]](#footnote-9) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования – не установлены* |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |

## Статья 18. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения

1.Зона рекреационного назначения предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также организации отдыха и досуга населения.

Зона рекреационного назначения (Р)

Таблица 9

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Спорт (код 5.1) | -[[10]](#footnote-10) | - | - | - | -[[11]](#footnote-11) | - | 50 |
| Природно-познавательный туризм (код 5.2) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Туристическое обслуживание (код 5.2.1)[[12]](#footnote-12) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Охота и рыбалка (код 5.3) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Причалы для маломерных судов (код 5.4) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Поля для гольфа или конных прогулок (код 5.5) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Санаторная деятельность(код 9.2.1) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| *Условно разрешенные виды использования – не установлены* |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования – не установлены* |

## Статья 19. Градостроительные регламенты производственной зоны

1. Производственная зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду. Производственная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Производственная зона (П1)

Таблица 10

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Недропользование (код 6.1)[[13]](#footnote-13) | - | - | - | - | - | - | -[[14]](#footnote-14) |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | 5000 | - | 20 | - | - | 10 | 80 |
| Строительная промышленность (код 6.6) | 10000 | - | 20 | - | 5 | 10 | 80 |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования - не установлены* |

## Статья 20. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

* 1. Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения, а также объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона специального назначения включает:

СП-1 – зону специального назначения, связанную с захоронениями.

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп-1)

Таблица 11

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Ритуальная деятельность(код 12.1) | - | 10 | - | - | -[[15]](#footnote-15) | 8 | 2 |
| Специальная деятельность(код 12.2) | 600[[16]](#footnote-16) | - | 10 | - | -[[17]](#footnote-17) | 100 | 15[[18]](#footnote-18) |
| *Условно разрешенные виды использования - не установлены* |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования - не установлены* |

## Статья 21. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (ПТИ)

Таблица 12

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Растениеводство (код 1.1) | 180 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Животноводство (код 1.7) | 50000 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции(код 1.15) | 200 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках(код 1.16) | - | - | - | - | - | - | - |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 200 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Передвижное жилье (код 2.4) | - | - | - | - | - | - | - |
| Объекты гаражного назначения(код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | - | - | - |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | -\*\*\* | - |
| Общежития (код 3.2.4) | - | - | - | - | - | - | - |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | -[[19]](#footnote-19) | - | - | - | - | - | - |
| Недропользование (код 6.1)[[20]](#footnote-20) | - | - | - | - | - | - | - |
| Тяжёлая промышленность (код 6.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| Лёгкая промышленность (код 6.3) | 2000 | - | 10 | - | - | - | - |
| Фармацевтическая промышленность (код 6.3.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | - | - | - | - | - | -[[21]](#footnote-21) | - |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | - | - | - | - | - | - | - |
| Строительная промышленность(код 6.6) | - | - | - | - | - | - | - |
| Энергетика (код 6.7) |  |  |  |  |  |  |  |
| Связь (код 6.8) | -[[22]](#footnote-22) | - |  |  | - | - | - |
| Склады (код 6.9) | 100 | - | 10 | 50 | - | - | - |
| Транспорт (код 7.0) | - | - | - | - | - | - | - |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобильный транспорт(код 7.2) | -[[23]](#footnote-23) | - | - | - | - | - | - |
| Водный транспорт (код 7.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Трубопроводный транспорт(код 7.5)[[24]](#footnote-24) | 100 | - | - | - | - | - | - |
| Специальное пользование водными объектами (код 11.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| Специальная деятельность(код 12.2) | 600[[25]](#footnote-25) | - | 10 | - | -[[26]](#footnote-26) | - | -[[27]](#footnote-27) |
| Ведение огородничества (код 13.1) | 800 | 3000 | 10 | 60 | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 1500 | 14 | 100 | - | - | - |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 400\* | 3000 | 30 | 100 | - | - | - |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 200 | 8000 | 14 | 100 | - | - | - |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | - | - | - |
| Гостиничное обслуживание(код 4.7) | 300 | - | 10 | - | - | - | - |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования - не установлены* |

## Статья 22. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

1. Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.
2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона включает:

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1

Таблица 13

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[28]](#footnote-28) | - | - | - | - | - | - | - |
| Ведение огородничества (код 13.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 1500 | 14 | 100 | 3 | 3 | 20 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования - не установлены* |

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения СХ-2

Таблица 14

| Вид разрешенного использования | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | Размер, м |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* |
| Животноводство (код 1.7) | 50000 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Птицеводство (код 1.10) | 50000 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции(код 1.15) | 200 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках(код 1.16) | - | - | - | - | - | - | - |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 200 | 400000 | 10 | 800 | - | - | - |
| Ведение огородничества (код 13.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| *Условно разрешенные виды использования* |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | 800\* | 3000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 20 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | - | 2 | 50 | -\*\*\*\* | 3\*\*\* | 50 |

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

1. *Градостроительные регламенты зоны О-1 не распространяется на данные территории.*

*Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.* [↑](#footnote-ref-1)
2. *В соответствии с санитарными нормами* [↑](#footnote-ref-2)
3. *С поправкой на нормы инсоляции и освещенности* [↑](#footnote-ref-3)
4. *В отдельных случаях допускается размещение по красной линии улиц* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Градостроительные регламенты зоны О-2 не распространяется на данные территории.*

*Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Градостроительные регламенты зоны О-2 не распространяется на данные территории.*

*Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Размеры земельных участков, отводимых для придорожного сервиса определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-7)
8. *Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Амурской области по управлению дорожным хозяйством. Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-8)
9. *Градостроительные регламенты зоны О-2 не распространяется на данные территории.*

*Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*

*\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Площадь земельных участков для плоскостных спортивных сооружений определяются в соответствии с технологическими требованиями по заданию на проектирование* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Высота объекта – по технологическим требованиям* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Параметры использования земельных участков, занятых детскими оздоровительными лагерями, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством:*

	1. *ФЗ от 28 декабря 2016 г. N 465-ФЗ*[*"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного регулирования организации отдыха и оздоровления детей"*](https://i.incamp.ru/i/files/fz.pdf)
	2. [*Гражданским Кодексом РФ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)
	3. *Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1*[*«О защите прав потребителей»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305)
	4. *ФЗ от 24.11.1996 г. №132-ФЗ*[*«Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12462/)
	5. *ФЗ от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ*[*«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/) [↑](#footnote-ref-12)
13. *Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых* [↑](#footnote-ref-13)
14. *рекомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-14)
15. *Для культовых зданий предельная высота в соответствии с религиозной традицией* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Для скотомогильников* [↑](#footnote-ref-16)
17. *В соответствии со спецификой деятельности* [↑](#footnote-ref-17)
18. Р*екомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-18)
19. *Размеры земельных участков, отводимых для придорожного сервиса определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-19)
20. *Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых*

*\*\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*

*\*\*\*\*Определяется технологическими требованиями* [↑](#footnote-ref-20)
21. *В отдельных случаях допускается размещение по красной линии улиц* [↑](#footnote-ref-21)
22. *Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование* [↑](#footnote-ref-22)
23. *Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Амурской области по управлению дорожным хозяйством. Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) [↑](#footnote-ref-23)
24. *Для размещения нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование.*

*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *Для скотомогильников* [↑](#footnote-ref-25)
26. *В соответствии со спецификой деятельности* [↑](#footnote-ref-26)
27. Р*екомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-27)
28. *Градостроительные регламенты зоны СХ-1 не распространяется на данные территории*

*Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами* [↑](#footnote-ref-28)