**Содержание**

[Глава III. Градостроительные регламенты 2](#_Toc89951678)

[Статья 12. Порядок применения градостроительных регламентов 2](#_Toc89951679)

[Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 4](#_Toc89951680)

[Статья 14. Градостроительные регламенты жилой зоны 32](#_Toc89951681)

[Статья 15. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 35](#_Toc89951682)

[Статья 16. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры 39](#_Toc89951683)

[Статья 17. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры 40](#_Toc89951684)

[Статья 18. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 41](#_Toc89951685)

[Статья 19. Градостроительные регламенты производственной зоны 42](#_Toc89951686)

[Статья 20. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 43](#_Toc89951687)

[Статья 21. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 44](#_Toc89951688)

[Статья 22. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 47](#_Toc89951689)

# 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 |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Площадки для занятий спортом(код 5.1.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[1]](#footnote-1) | - | - | - | - | - | - | - |
| [Благоустройство территории](https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov/vri-kod-zemelnogo-uchastka-12.0.2.html)(код 12.0.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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 |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Площадки для занятий спортом(код 5.1.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[2]](#footnote-2) | - | - | - | - | - | - | - |
| [Благоустройство территории](https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov/vri-kod-zemelnogo-uchastka-12.0.2.html)(код 12.0.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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 |
| Площадки для занятий спортом(код 5.1.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[3]](#footnote-3) | - | - | - | - | - | - | - |
| [Благоустройство территории](https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov/vri-kod-zemelnogo-uchastka-12.0.2.html) (код 12.0.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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 | -[[4]](#footnote-4) | 40 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | 2000 | - | 10 | - | 3 | 3[[5]](#footnote-5) | 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[[6]](#footnote-6) | 80 |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | 300 | - | 10 | 30 | 2 | 3 |  |
| Площадки для занятий спортом(код 5.1.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[7]](#footnote-7) | - | - | - | - | - | - | - |
| [Благоустройство территории](https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov/vri-kod-zemelnogo-uchastka-12.0.2.html) (код 12.0.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[8]](#footnote-8) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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* |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | -[[9]](#footnote-9) | - | - | - | - | - | - |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | -[[10]](#footnote-10) | - | - | - | 3 | 3 | 30 |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[11]](#footnote-11) | - | - | - | - | - | - | - |
| *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) | -[[12]](#footnote-12) | - | - | - | -[[13]](#footnote-13) | - | 50 |
| Природно-познавательный туризм (код 5.2) | - | - | - | - | - | - | 50 |
| Туристическое обслуживание (код 5.2.1)[[14]](#footnote-14) | - | - | - | - | - | - | 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)[[15]](#footnote-15) | - | - | - | - | - | - | -[[16]](#footnote-16) |
| 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 | - | - | -[[17]](#footnote-17) | 8 | 2 |
| Специальная деятельность(код 12.2) | 600[[18]](#footnote-18) | - | 10 | - | -[[19]](#footnote-19) | 100 | 15[[20]](#footnote-20) |
| *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) | -[[21]](#footnote-21) | - | - | - | - | - | - |
| Недропользование (код 6.1)[[22]](#footnote-22) | - | - | - | - | - | - | - |
| 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) | - | - | - | - | - | -[[23]](#footnote-23) | - |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | - | - | - | - | - | - | - |
| Строительная промышленность(код 6.6) | - | - | - | - | - | - | - |
| Энергетика (код 6.7) |  |  |  |  |  |  |  |
| Связь (код 6.8) | -[[24]](#footnote-24) | - |  |  | - | - | - |
| Склады (код 6.9) | 100 | - | 10 | 50 | - | - | - |
| Транспорт (код 7.0) | - | - | - | - | - | - | - |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | - | - | - | - | - | - | - |
| Автомобильный транспорт(код 7.2) | -[[25]](#footnote-25) | - | - | - | - | - | - |
| Водный транспорт (код 7.3) | - | - | - | - | - | - | - |
| Трубопроводный транспорт(код 7.5)[[26]](#footnote-26) | 100 | - | - | - | - | - | - |
| Специальное пользование водными объектами (код 11.2) | - | - | - | - | - | - | - |
| Специальная деятельность(код 12.2) | 600[[27]](#footnote-27) | - | 10 | - | -[[28]](#footnote-28) | - | -[[29]](#footnote-29) |
| 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) | - | - | - | - | - | - | - |
| Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)[[30]](#footnote-30) | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 Ж-1 не распространяются на данные территории* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Градостроительные регламенты зоны Ж-2 не распространяются на данные территории* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Градостроительные регламенты зоны О-1 не распространяются на данные территории.*  [↑](#footnote-ref-3)
4. *В соответствии с санитарными нормами* [↑](#footnote-ref-4)
5. *С поправкой на нормы инсоляции и освещенности* [↑](#footnote-ref-5)
6. *В отдельных случаях допускается размещение по красной линии улиц* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Градостроительные регламенты зоны О-2 не распространяются на данные территории.*

*\*\*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-7)
8. *Градостроительные регламенты зоны И не распространяются на данные территории.*

*\*\*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-8)
9. *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-9)
10. *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-10)
11. *Градостроительные регламенты зоны Т не распространяются на данные территории.*

*\*\*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-11)
12. *Площадь земельных участков для плоскостных спортивных сооружений определяются в соответствии с технологическими требованиями по заданию на проектирование* [↑](#footnote-ref-12)
13. *Высота объекта – по технологическим требованиям* [↑](#footnote-ref-13)
14. *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-14)
15. *Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых* [↑](#footnote-ref-15)
16. *рекомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-16)
17. *Для культовых зданий предельная высота в соответствии с религиозной традицией* [↑](#footnote-ref-17)
18. *Для скотомогильников* [↑](#footnote-ref-18)
19. *В соответствии со спецификой деятельности* [↑](#footnote-ref-19)
20. Р*екомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-20)
21. *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-21)
22. *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-22)
23. *В отдельных случаях допускается размещение по красной линии улиц* [↑](#footnote-ref-23)
24. *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-24)
25. *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-25)
26. *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-26)
27. *Для скотомогильников* [↑](#footnote-ref-27)
28. *В соответствии со спецификой деятельности* [↑](#footnote-ref-28)
29. Р*екомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-29)
30. *Градостроительные регламенты зоны СХ-1 не распространяются на данные территории* [↑](#footnote-ref-30)