# 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 настоящей статьи 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 настоящей статьи 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | 800\* | 3000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 20 |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | 40 | 2 | 3 | 60 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *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 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению \*\*\*\* | 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| Общественное питание (код 4.6) | 2000 | Не подлежит установлению | 20 | 100 | 2 | 3 | 70 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Специальная деятельность  (в части санитарной очистки)  (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению\*\*\*\* | 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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) | Не подлежит установлению | 2000 | 20 | 100 | 3 | 3 | 50 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[1]](#footnote-1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | 200 | Не подлежит установлению | 5 | 40 | 3 | 3 | 50 |
| Рынки (код 4.3) | 100 | Не подлежит установлению | 5 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | Не подлежит установлению |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению\*\*\* | 3\*\* | 50 |
| Специальная деятельность  (в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению |

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

Таблица 6

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 | Не подлежит установлению | 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 | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | 3 | 3 | 50 |
| Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2) | 2000 | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | 3 | Не подлежит  установлению [[2]](#footnote-2) | 40 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | 2000 | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | 3 | 3[[3]](#footnote-3) | 30 |
| Культурное развитие (код 3.6) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | 3 | 50 |
| Общественное управление (код 3.8) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | 3 | 50 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 1 | 5[[4]](#footnote-4) | 80 |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | 300 | Не подлежит установлению | 10 | 30 | 2 | 3 |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[5]](#footnote-5) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | |
| Общественное управление (код 3.8) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | 3 | 50 |
| Рынки (код 4.3) | 100 | Не подлежит установлению | 5 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | Не подлежит установлению |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | 3 | 3 | 60 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению\*\*\* | 3\*\* | 50 |
| Специальная деятельность (в части санитарной очистки) (код 12.2) | 4 | 16 | 2 | 8 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению |

## 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению\*\* | 3 | 50 |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[6]](#footnote-6) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |

*\*\*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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Не подлежит установлению[[7]](#footnote-7) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Не подлежит установлению[[8]](#footnote-8) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 3 | 3 | 30 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[9]](#footnote-9) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | Не подлежит  установлению\*\* | 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | | Размер, м | |
| минимум | максимум | минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Спорт (код 5.1) | Не подлежит установлению[[10]](#footnote-10) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению[[11]](#footnote-11) | Не подлежит  установлению | 50 |
| Природно-познавательный туризм (код 5.2) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| Туристическое обслуживание  (код 5.2.1)[[12]](#footnote-12) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| Охота и рыбалка (код 5.3) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| Причалы для маломерных судов  (код 5.4) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| Поля для гольфа или конных прогулок (код 5.5) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| Санаторная деятельность  (код 9.2.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | 50 |
| *Условно-разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |

## 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению[[14]](#footnote-14) |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | 5000 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 10 | 80 |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | 10000 | Не подлежит установлению | 20 | Не подлежит установлению | 5 | 10 | 80 |
| *Условно-разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |

## 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, связанную с захоронениями.

Зона, связанная с захоронениями (СП-1)

Таблица 11

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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) | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению[[15]](#footnote-15) | 8 | 2 |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | 600[[16]](#footnote-16) | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению[[17]](#footnote-17) | 100 | 15[[18]](#footnote-18) |
| *Условно-разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | |

## 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Животноводство (код 1.7) | 50000 | 400000 | 10 | | 800 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | 200 | 400000 | 10 | | 800 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 200 | 400000 | 10 | | 800 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Передвижное жилье (код 2.4) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 120 | 3 | | 40 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | | 50 | Не подлежит установлению\* | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Общежития (код 3.2.4) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Объекты дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Не подлежит установлению[[19]](#footnote-19) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Недропользование (код 6.1)[[20]](#footnote-20) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Тяжёлая промышленность (код 6.2) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Автомобилестроительная промышленность (код 6.2.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Лёгкая промышленность (код 6.3) | 2000 | Не подлежит установлению | 10 | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Фармацевтическая промышленность (код 6.3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению [[21]](#footnote-21) | Не подлежит установлению |
| Нефтехимическая промышленность (код 6.5) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Энергетика (код 6.7) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Связь (код 6.8) | Не подлежит установлению[[22]](#footnote-22) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Склад (код 6.9) | 100 | Не подлежит установлению | 10 | | 50 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Транспорт (код 7.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Железнодорожный транспорт  (код 7.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Не подлежит установлению [[23]](#footnote-23) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Водный транспорт (код 7.3) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Трубопроводный транспорт  (код 7.5)[[24]](#footnote-24) | 100 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Специальное пользование водными объектами (код 11.2) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | 600[[25]](#footnote-25) | Не подлежит установлению | 10 | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению [[26]](#footnote-26) | Не подлежит  установлению | Не подлежит  установлению[[27]](#footnote-27) |
| Ведение огородничества (код 13.1) | 800 | 3000 | 10 | | 60 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 1500 | 14 | 100 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 400\* | 3000 | 30 | 100 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 200 | 8000 | 14 | 100 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 8000 | 14 | 100 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | 300 | Не подлежит установлению | 10 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | | |

## 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

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети) (код 12.0)[[28]](#footnote-28) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Ведение огородничества (код 13.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 1500 | 14 | 100 | | 3 | 3 | 20 |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | | | | |

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения СХ-2

Таблица 14

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | | | | Предельное количество надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений\*\* | 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 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Птицеводство (код 1.10) | 50000 | 400000 | 10 | 800 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | 200 | 400000 | 10 | 800 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 200 | 400000 | 10 | 800 | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| Ведение огородничества (код 13.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | | |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | 800\* | 3000 | 14 | 100 | | 3 | 3 | 20 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 100 | Не подлежит установлению | 2 | 50 | | Не подлежит установлению\* | 3 | 50 |

*\*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.*

   *\*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-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 И 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.*

   *\*\*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 Т 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.*

   *\*\*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. №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*

    *\*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)