Утверждены решением

Совета депутатов Рассказихинского сельсовета

Первомайского района Алтайского края

от 29.07.2024 г №19

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РАССКАЗИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 3](#_Toc174949307)

[Статья 32. Градостроительные регламенты жилой зоны 3](#_Toc174949308)

[Статья 33. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 8](#_Toc174949309)

[Статья 34. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 11](#_Toc174949310)

[Статья 35. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 16](#_Toc174949311)

[Статья 36. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 19](#_Toc174949312)

[Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 24](#_Toc174949313)

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ[[1]](#footnote-1)

### Статья 32. 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 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки;

Ж-2 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки;

1. Особенности застройки жилой зоны:

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей.

Содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером земельного участка не менее 0,1 га.

При формировании земельных участков с целью предоставления отдельным категориям граждан, предельные (максимальные и минимальные) размеры устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Алтайского края.

Следует соблюдать:

– минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м;

– минимальные расстояния до границы соседнего участка:

• от дома – 3 м;

• от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

• от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

• от стволов высокорослых деревьев – 2 м;

• от кустарников – 1 м;

• от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13 м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений (для индивидуальных жилых домов

– для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

– минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

– максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м.

Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Б» СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (Ж-1)[[2]](#footnote-2)

Таблица 2

| 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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800\* | 2500 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 50 | |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | 800\* | 2500 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 40 | |
| Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | 300\* | 5000 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 40 | |
| Обслуживание жилой застройки  (код 2.7) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит  установлению | |
| Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) | 18 | 40 | 1 | Не подлежит установлению | | 30 | |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 0 | |
| Ведение огородничества (код 13.1) | 100 | 500 | 0 | Не подлежит установлению | | 0 | |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 800\* | 4000 | 4 | | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 60 |
| Магазины (код 4.4) | 100 | 5000 | 3 | | 3 | | 60 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению\*\*\* | | Не подлежит установлению | | Не подлежит  установлению |

*\* 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*

*\*\*\** *определяется технологическими требованиями*

Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (Ж-2)[[3]](#footnote-3)

Таблица 2

| 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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\* | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | 800 | 70000 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 50 | |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) | 800\* | 2500 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 40 | |
| Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | 300\* | 5000 | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 40 | |
| Обслуживание жилой застройки  (код 2.7) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит  установлению | |
| Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) | 18 | 40 | 1 | Не подлежит установлению | | 30 | |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 0 | |
| Ведение огородничества (код 13.1) | 100 | 500 | 0 | Не подлежит установлению | | 0 | |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | 800\* | 4000 | 4 | | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | | 60 |
| Магазины (код 4.4) | 100 | 5000 | 3 | | 3 | | 60 |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению\*\* | | Не подлежит установлению | | Не подлежит  установлению |

*\*возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв*

*\*\** *определяется технологическими требованиями*

### Статья 33. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, торговли, общественного питания, социально и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, 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.
2. Общественно-деловая зона включает:

О – общественно-деловую зону.

Общественно-деловая зона (О)[[4]](#footnote-4)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | | |
| Оказание услуг связи (код 3.2.3) | 500 | 20000 | | 2 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | 500 | 20000 | | 2 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) | 500 | 30000 | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 40 |
| Объекты культурно-  досуговой деятельности (код 3.6.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 50 |
| Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1) | 500 | 20000 | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 50 |
| Государственное управление  (код 3.8.1) | 500 | 20000 | | 4 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Магазины (код 4.4) | 100 | 5000 | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Общественное питание (код 4.6) | 500 | 20000 | | 2 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Развлекательные мероприятия  (код 4.8.1) | 1000 | 5000 | | 1 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 70 |
| Служебные гаражи (код 4.9) | 100 | 500 | | 2 | 3 | 80 |
| Объекты дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Не подлежит установлению[[5]](#footnote-5) | Не подлежит установлению | | 1 | Не подлежит установлению | 80 |
| Спорт (код 5.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 2 | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Связь (код 6.8) | 100 | 20000 | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | 500 | 20000 | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 60 |
| Историко-культурная деятельность (код 9.3) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
|  | | | | | | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | 500 | 30000 | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 50 |
| Среднее и высшее профессиональное образование  (код 3.5.2) | 500 | 30000 | | 3 | 3 м по боковым и заднему фасадам;  5 м – по главному фасаду и фасадам, ориентированным на проезжую часть улиц | 50 |
|  | | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | Не подлежит  установлению  \*\*\* | Не подлежит  установлению \*\* | Не подлежит  установлению |

*\* возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв*

*\*\* 3 м от зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности*

*\*\*\*Определяется технологическими требованиями*

### Статья 34. 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.

В отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, в случае формирования за границами земельных участков химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования устанавливаются санитарно-защитные зоны.

**2.** В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

**3.** Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур включают:

П – производственная зона;

И – зона инженерной инфраструктуры;

Т – 1 зона внутреннего транспорта;

Т – 2 зона внешнего транспорта.

Производственная зона (П)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 18 | 144 | 1 | Не подлежит установлению | 80 |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 100 | 300000 | Не подлежит установлению\*\* | Не подлежит установлению | 80 |
| Служебные гаражи (код 4.9) | 100 | 2000 | 2 | Не подлежит установлению | 80 |
| Объекты дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Не подлежит установлению[[6]](#footnote-6) | Не подлежит установлению | 1 | Не подлежит установлению | 80 |
| Пищевая промышленность[[7]](#footnote-7) (код 6.4) | 2000 | 70000 | 5 | Не подлежит установлению | 80 |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | 2000 | 300000 | 3 | Не подлежит установлению | 80 |
| Связь (код 6.8) | 2000 | 300000 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Склад (код 6.9) | 2000 | 300000 | 3 | Не подлежит установлению | 80 |
| Складские площадки (код 6.9.1) | 2000 | 10000 | 2 | Не подлежит установлению | 80 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | |
| Магазины (код 4.4) | 200 | 5000 | 2 | Не подлежит установлению | 80 |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |

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

*\*\*Определяется технологическими требованиями*

Зона инженерной инфраструктуры (И)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | 50 | 5000 | Не подлежит  установлению\*\* | Не подлежит установлению | 80 |
| Связь (код 6.8) | 50 | 5000 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | 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*

*\*\*определяется технологическими требованиями*

Зона внутреннего транспорта (Т-1)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Хранение автотранспорта (код 2.7.1) | 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[[8]](#footnote-8) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Не подлежит установлению[[9]](#footnote-9) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | 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) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению\* | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |

*\*определяется технологическими требованиями*

Зона внешнего транспорта (Т-2)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Объекты дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Не подлежит установлению[[10]](#footnote-10) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Не подлежит установлению[[11]](#footnote-11) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| *Условно разрешенные виды использования* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению\*\* | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |

*\*возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв*

*\*\*определяется технологическими требованиями*

### Статья 35. 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.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1. На территории рекреационных зон и зон особо охраняемых территорий не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения. Режим использования территорий курортов определяется законодательством.
2. Зона рекреационного назначения включает:

Р-1 - зона, предназначенная для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом;

Р-2 - зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Зона, предназначенная для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом (Р-1)

Таблица 8

| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры земельных участков | | Предельное количество надземных этажей[[12]](#footnote-12) | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Отдых (рекреация) (код 5.0)[[13]](#footnote-13) | 100 | 200000 | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | 50 |
| Санаторная деятельность  (код 9.2.1) | 100 | 200000 | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | 50 |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | 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 - не подлежат установлению* | | | | | |

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (Р-2)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Историко-культурная деятельность (код 9.3) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | 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 - не подлежат установлению* | | | | | |

### Статья 36. 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:

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

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

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Зона сельскохозяйственного использования включает:

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов;

СХ-2 – зона, предназначенная для ведения садоводства;

СХ-3 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий;

СХ-4 – иные зоны сельскохозяйственного назначения.

Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-1)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Растениеводство (код 1.1) | 1000 | 5000000 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 0 |
| Сенокошение (код 1.9) | 1000 | 5000000 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 0 |
| Выпас сельскохозяйственных животных (код 1.20) | 1000 | 5000000 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 0 |
| *Условно разрешенные виды использования - не подлежат установлению* | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |

Зона, предназначенная для ведения садоводства (СХ-2)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 0 |
| Ведение садоводства (код 13.2) | 500 | 2500 | 3 | 3 | 30 |
| *Условно разрешенные виды использования- не подлежат установлению* | | | | | |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |

*\*Определяется технологическими требованиями*

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-3)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Минимальный  процент застройки в границах земельного участка, % | Максимальный  процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |  |
| Животноводство (код 1.7) | 2000 | 400000 | 2 | 1 | 10 | 40 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | 200 | 400000 | 2 | 1 | 60 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) | 200 | 400000 | 1 | 1 | 60 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 0 |
| *Условно разрешенные виды использования- не подлежат установлению* | | | | | |  |
| *Вспомогательные виды разрешенного использования* | | | | | |  |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит  установлению |

*\*Определяется технологическими требованиями*

Иные зоны сельскохозяйственного назначения (СХ-4)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  (код 1.16) | 100 | 600 | 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) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |

*\*Определяется технологическими требованиями*

### Статья 37. 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.
  2. Размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления запрещаются в границах зон затопления, подтопления.
  3. Зона специального назначения включает:

СП-1 – зона кладбищ;

СП-2н – зона озелененных территорий специального назначения;

СП-2в – зона озелененных территорий специального назначения;

СП-3 зона складирования и захоронения отходов.

Зона кладбищ (СП-1)

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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1) | 500 | 1000 | Не подлежит установлению[[14]](#footnote-14) | Не подлежит установлению | 20 |
| Ритуальная деятельность (код 12.1) | Не подлежит установлению | 100000 | Не подлежит установлению | 6 | 20 |
| *Условно-разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |

Зона озелененных территорий специального назначения (СП-2н)

Таблица 15

| 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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Благоустройство территории  (код 12.0.2) | 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* | | | | | |

Зона озелененных территорий специального назначения (СП-2в)

Таблица 16

| 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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Охрана природных территорий (код 9.1) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит  установлению |
| Благоустройство территории  (код 12.0.2) | 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* | | | | | |

Зона складирования и захоронения отходов (СП-3)

Таблица 17

| 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, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений\*\* | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | |
| минимум | максимум |
| *Основные виды разрешенного использования* | | | | | |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению[[15]](#footnote-15) | 100 | 15[[16]](#footnote-16) |
| *Условно-разрешенные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |
| *Вспомогательные виды использования – не подлежат установлению* | | | | | |

1. В данном разделе виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон приведены в соответствии с приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 [↑](#footnote-ref-1)
2. *В границах территориальной зоны устанавливается запрет на размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе менее 50 м от жилых домов, земельные участки под которыми не образованы, границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *В границах территориальной зоны устанавливается запрет на размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе менее 50 м от жилых домов, земельные участки под которыми не образованы, границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *В границах территориальной зоны устанавливается запрет на размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе менее 50 м от жилых домов, земельные участки под которыми не образованы, границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *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-5)
6. *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-6)
7. *При выборе места расположения пищевого производства следует ориентироваться на законодательные и нормативные требования (в т.ч. ГОСТ Р 54762-2011 «Программы предварительных требований по безопасности пищевой продукции. Часть 1. Производство пищевой продукции», постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 27 октября 2020 года №32 об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения"»).* [↑](#footnote-ref-7)
8. *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-8)
9. *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-9)
10. *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-10)
11. *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-11)
12. *Высота объекта – по технологическим требованиям* [↑](#footnote-ref-12)
13. *Площадь земельных участков для плоскостных спортивных сооружений определяются в соответствии с технологическими требованиями по заданию на проектирование*

    *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-13)
14. *Для культовых зданий предельная высота в соответствии с религиозной традицией* [↑](#footnote-ref-14)
15. *В соответствии со спецификой деятельности* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Рекомендуется использовать СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)* [↑](#footnote-ref-16)