Приложение № \_\_

к решению Орловского городского

Совета народных депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ОРЕЛ»**

Утверждены решением Орловского городского Совета народных депутатов

от 30.10.2008 № 38/616-ГС (ред. от 26.05.2023)

**Раздел III. Градостроительные регламенты**

Управление градостроительства, архитектуры

и землеустройства Орловской области

Бюджетное учреждение Орловской области

**«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**(БУ ОО «ОРЕЛАРХПЛАН»)**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ОРЕЛ»**

**Приказ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 05.04.2022 № 01-18/22**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор: | Д. Е. Ежов |
| Заместитель директора – начальник отдела геодезии, картографии и пространственных данных | Е. А. Калсынова |
| Начальник отдела разработки градостроительной документации | О. В. Волкова |
| Ведущий инженер отдела разработки градостроительной документации | А. В. Лыкина |
| Ведущий инженер отдела разработки градостроительной документации | В. В. Ставцев |
|  |  |

2023 г.

**СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ОРЕЛ»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначение** | **Наименование** |
| Раздел I | Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений |
| Раздел II | Карта градостроительного зонирования |
| Раздел III | Градостроительные регламенты |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6](#_Toc149815173)

[Статья 15. Структура градостроительных регламентов 6](#_Toc149815174)

[Статья 16. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 6](#_Toc149815175)

[Статья 17. Общие требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 16](#_Toc149815176)

[ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 19](#_Toc149815177)

[Статья 18. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) – Ж-1 19](#_Toc149815178)

[Статья 19. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) – Ж-2 24](#_Toc149815179)

[Статья 20. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж-3 28](#_Toc149815180)

[Статья 21. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-4 31](#_Toc149815181)

[Статья 22. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан – Ж-5 35](#_Toc149815182)

[Статья 23. Зона исторической застройки – ОИ 38](#_Toc149815183)

[Статья 24. Зона делового, общественного и коммерческого назначения – О-1 42](#_Toc149815184)

[Статья 25. Зона размещения объектов социального назначения – О-2 46](#_Toc149815185)

[Статья 26. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности – ПД 48](#_Toc149815186)

[Статья 27. Производственная зона объектов III класса опасности – П-3 50](#_Toc149815187)

[Статья 28. Производственная зона объектов IV класса опасности – П-4 52](#_Toc149815188)

[Статья 29. Производственная зона объектов V класса опасности – П-5 54](#_Toc149815189)

[Статья 30. Зона транспортной инфраструктуры – Т-1 56](#_Toc149815190)

[Статья 31. Зона инженерной инфраструктуры – И-1 58](#_Toc149815191)

[Статья 32. Зона кладбищ – С-1 60](#_Toc149815192)

[Статья 33. Зона складирования и захоронения отходов – С-2 61](#_Toc149815193)

[Статья 34. Зона режимных территорий – С-3 62](#_Toc149815194)

[Статья 35. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – Р-1 64](#_Toc149815195)

[Статья 36. Лесопарковая зона – Р-2 66](#_Toc149815196)

[Статья 37. Зона сельскохозяйственного использования – СХИ 67](#_Toc149815197)

[Статья 38. Зона озелененных территорий специального назначения – СН-1 69](#_Toc149815198)

[Статья 39. Зона сельскохозяйственного назначения – CХН 70](#_Toc149815199)

[Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации 71](#_Toc149815200)

[Статья 41. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. 78](#_Toc149815201)

[ГЛАВА 10. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ 81](#_Toc149815202)

[Статья 42. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории. 81](#_Toc149815203)

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 15. Структура градостроительных регламентов

1. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты, в которых указаны виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в статьях 18-39 главы 9 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, относящиеся ко всем территориальным зонам, приведены в статье 40 главы 9 настоящих Правил.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 16. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты устанавливают следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

2. Градостроительные регламенты Правил включают следующие 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, 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.

3. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – минимальный процент озеленения, а также минимальное количество мест хранения автомобилей.

4. При совмещении нескольких видов разрешенного использования объектов капитального строительства необходимо предусматривать суммарное минимальное количество мест хранения автомобилей, определенное градостроительным регламентом для каждого вида разрешенного использования. Все прочие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются из числа предусмотренных градостроительным регламентом для вида разрешенного использования, являющегося преобладающим в объекте капитального строительства.

4.1. Во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения в многоквартирных домах не допускается размещать:

- специализированные магазины товаров бытовой химии и других, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; помещения, в том числе магазины с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ, способных взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, товаров в аэрозольной упаковке, пиротехнических изделий;

- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, шин и автомобильных масел (допускается пристраивать к глухим участкам стен многоквартирных домов с пределом огнестойкости REI 150);

- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой или мелкооптовой торговли, а также складские помещения при встроенных стоянках автомобилей, кроме складских помещений, входящих в состав общественных учреждений, размещаемых во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских, салонов красоты и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м2); бани, сауны;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, все предприятия, функционирующие с музыкальным сопровождением, в том числе дискотеки, танцевальные студии, зрелищные учреждения, музыкальные школы, а также казино;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м2; общественные туалеты, учреждения и магазины ритуальных услуг; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В4 и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в том числе пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник; травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами, ветеринарные клиники, ветеринарные пункты, ветеринарные кабинеты и другие учреждения, занимающиеся оказанием ветеринарных услуг;

- помещения для продажи и потребления табачных изделий (в том числе ароматических средств для курения), магазины по продаже оружия, тиры.

4.2. В подземных, цокольном и подвальном этажах многоквартирных жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и сжиженных газов, взрывчатых веществ; помещения для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, сауны, помещениях общественного назначения, указанные в ч. 4.1 настоящей статьи.

4.3. Входы во встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения следует размещать так, чтобы обеспечить возможность организации подходов к ним без пересечения дворовой территории.

Размещение входов во встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения не ограничивается, при условии, что они не предназначены для размещения амбулаторно-поликлинических, лечебно-профилактических и ветеринарных организаций, а также:

- имеют общую площадь до 150 кв. м включительно;

- предназначены для обслуживания только проживающих в данном многоквартирном жилом здании, квартале, группе многоквартирных жилых зданий, объединенных дворовой территорией, независимо от их площади.

4.4. Загрузка помещений общественного назначения со стороны двора многоквартирного жилого здания, где расположены окна жилых комнат квартир и входы в жилую часть здания, в целях защиты жильцов от шума и выхлопных газов не допускается.

Загрузку помещений общественного назначения, встроенных в многоквартирные жилые здания, следует выполнять:

- с торцов многоквартирных жилых зданий, не имеющих окон;

- из подземных туннелей или закрытых дебаркадеров;

- со стороны магистралей (улиц) при наличии загрузочных помещений.

Для встроенных в многоквартирное жилое здание предприятий торговли предусматриваются места для загрузки (площадка или платформа, предназначенная для разгрузки автомобиля) при общей площади предприятий торговли: до 400 кв. м - одно, от 400 до 1000 кв. м - два, от 1000 до 1500 кв. м - три, более 1500 кв. м - четыре.

Допускается не предусматривать указанные загрузочные помещения при площади встроенных помещений общественного назначения до 150 кв. м.

5. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования (вспомогательных временных сооружений), не должна превышать 10% от площади земельного участка.

6. Виды разрешенного использования земельных участков в настоящих правилах определены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор № П/0412).

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков для всех территориальных зон приведены в таблице 1. При этом используются следующие обозначения:

1. основные виды использования – О;
2. условно разрешенные виды использования – У;
3. вспомогательные виды разрешенного использования – В.

Таблица 1

| **Код[[1]](#footnote-1)**  | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <1>** | **Ж-1** | **Ж-2** | **Ж-3** | **Ж-4** | **Ж-5** | **ОИ** | **О-1** | **О-2** | **ПД** | **П-3** | **П-4** | **П-5** | **Т-1** | **И-1** | **С-1** | **С-2** | **С-3** | **Р-1** | **Р-2** | **СХИ** | **СН-1** | **СХН** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.0** | **Сельскохозяйственное использование** |
| ***1.1*** | ***Растениеводство***  |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| 1.3 | Овощеводство |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| 1.5 | Садоводство |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| 1.7 | Питомники |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| ***1.7*** | ***Животноводство***  |
| 1.12 | Пчеловодство |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| **2.0** | **Жилая застройка**  |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | У | У | О | О | У | У | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | У | О | О | У |  | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка  | У | О | О | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.4 | Передвижное жилье |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | В |  |  |  |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | О | О | У |  |  | У | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | О | У |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта **<2>** | В | В | В | В |  | В | В |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд **<3>** | В | В | В | В | В | В | В |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3.0** | **Общественное использование объектов капитального строительства** |
| ***3.1*** | ***Коммунальное обслуживание*** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ | ОВ |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | О | О | О |  |  | О | О |  | О | О | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***3.2*** | ***Социальное обслуживание*** |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | О | О | О | О |  | У | О | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | О | О | О | О |  |  | О | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | О | О | О | О |  | О | О |  | О |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2.4 | Общежития | У | У | У | У |  | У | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <4> | О | О | О | О |  | О | О |  | О |  | О | О |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |
| ***3.4*** | ***Здравоохранение*** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <5> | О | О | О | О |  |  | О | О | О | У | У | У | В |  |  |  |  | У | У |  |  |  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | О | О | О | О |  |  | О | О | О |  | О | О | О |  |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***3.5*** | ***Образование и просвещение*** |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | О | О | О | О |  | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | У | У | У |  |  | У | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |
| ***3.6*** | ***Культурное развитие*** |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | О | О | О | О |  | О | О | О | У |  | У | У | У |  |  |  | У |  |  |  |  |  |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |  |  |  |  |  | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О |  |  |  |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы <5> |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |
| ***3.7*** | ***Религиозное использование*** |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <5> | У | У | У | У | У | У | О | У | У | У | У | У | У |  | О |  | У | У |  |  |  |  |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | У | У | У | У |  | У | У | У |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |
| ***3.8*** | ***Общественное управление*** |
| 3.8.1 | Государственное управление | О | О | О |  |  | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.8.2 | Представительская деятельность |  |  |  |  |  | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***3.9*** | ***Обеспечение научной деятельности*** |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |  |  |  |  |  |  | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  | У |  |  |
| ***3.10*** | ***Ветеринарное обслуживание*** |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | У | У | У | У |  |  | У | У | О |  | О | О |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |
| 3.10.2 | Приюты для животных | У | У | У | У |  |  | У |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| **4.0** | **Предпринимательство** |
| 4.1 | Деловое управление | У | У | У |  |  | О | О |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | У | У |  |  |  |  | О |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.3 | Рынки |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.4 | Магазины | О | О | О | У |  | У | О |  | О |  | У | У | У |  |  |  | У |  |  | У |  |  |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | О | О | О |  |  | О | О |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.6 | Общественное питание <4> <5> | У | У | У |  |  | О | О |  | О |  |  | У | У |  |  |  |  | У |  |  |  |  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | У | У | У | У |  | О | О |  | О |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***4.8*** | ***Развлечения*** |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | У |  |  |  |  | У | О |  | О |  |  | У | У |  |  |  |  | О |  |  |  |  |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр |  |  |  |  |  | О | О |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.9 | Служебные гаражи <6> | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | ОВ | В | В | В | В |  |  |  |  |  |
| ***4.9.1*** | ***Объекты дорожного сервиса*** |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |  |  |  |  |  |  | У |  | О | О | О | О | О | О |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |  |  |  |  |  |  | У |  | О | О | О | О | О | О |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |  |  |  |  |  |  | У |  | О | О | О | О | О | О |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 4.9.2. | Стоянка транспортных средств |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5.0** | **Отдых (рекреация)** |
| ***5.1*** | ***Спорт*** |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <5> | У | У | У | У |  | У | О | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  | О |  |  |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях <5> | О | О | О | О | О |  | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | О | О | О | О | О | У | О | ОВ |  |  |  |  |  |  |  |  |  | В |  |  |  |  |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |  |  |  |  |  |  | У | О | О |  |  |  | О |  |  |  | У |  |  |  |  |  |
| 5.1.5 | Водный спорт |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1.6 | Авиационный спорт |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1.7 | Спортивные базы |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм <5> |  |  |  |  |  |  |  | В |  |  |  |  |  |  |  |  |  | В | В |  |  |  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов <5> |  |  |  |  |  | У | О | В |  |  |  |  |  |  |  |  |  | В | В |  |  |  |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |
| ***6.0*** | ***Производственная деятельность*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  | У | О | О | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3 | Легкая промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4 | Пищевая промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.6 | Строительная промышленность |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.7 | Энергетика |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.8 | Связь | У | У | У |  |  |  |  |  | О | О | О | О | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.9 | Склады |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |
| 6.9.1 | Складские площадки |  |  |  |  |  |  |  |  | В | В | В | В |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7.0** | **Транспорт** |
| ***7.1*** | ***Железнодорожный транспорт*** |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |  |  |  |  |  |  |  |  | У | У | У | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***7.2*** | ***Автомобильный транспорт*** |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |  |  |  |  |  |  | О |  |  | У | У | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3 | Водный транспорт |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4 | Воздушный транспорт |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | ОВ | О | О | О | О | О | О | О | О |
| ***8.0*** | ***Обеспечение обороны и безопасности*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | У | У | У |  |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка <5> | О | О | О | О | О | У | О |  |  | О | О | О | О |  |  |  | О | УВ |  | У |  |  |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |
| ***9.0*** | ***Деятельность по особой охране и изучению природы*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |
| 9.1 | Охрана природных территорий |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность <5> |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | У |  |  |  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <7> | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <5> |  |  |  |  |  |  |  |  |  | У | У | У |  | О |  |  |  | У | У |  |  |  |
| ***12.0*** | ***Земельные участки (территории) общего пользования*** |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О | О |  |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В | В |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |  |  |  |  |  |  |  |  | О | О | О | О |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.2 | Специальная деятельность |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |
| 12.3 | Запас |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | О |  |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения |  |  |  | О | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.1 | Ведение огородничества |  |  |  |  | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.2 | Ведение садоводства  |  |  |  | У | О |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

**<3>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

**<4>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18)

**<5>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<6>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

**<7>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

### Статья 17. Общие требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; 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, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, приведены в [таблице 2](#P4409).

Таблица 2

| **Вид параметра** | **Ж-1** | **Ж-2** | **Ж-3** | **Ж-4** | **Ж-5** | **ОИ <1>** | **О-1** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры земельного участка **<2>, <3>, <4>,** |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м | 800 **<5>** | 600 | 600 | 250 | 400 | 600 | 600 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, кв. м | не подлежит установлению | 1200 | 1200 | не подлежит установлению |
| Предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования, кв. м: |  |  |  |  |  |  |  |
| - «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2);  | 5000 | 5000 | 5000 | 5000 | 5000 | - |
| - «Деловое управление» (код 4.1) | 5000 | 5000 | 5000 |  |  | - |
| Ширина участка по уличному фронту, м | 25 | 20 | 20 | 12 | 12 | не подлежит установлению |
| Размещение здания на участке |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ участка, м | 6 | 6 | 6 | 3 | 3 | 6 | 6 |
| Минимальный отступ от красной линии, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка, м | 3 | 3 | 3 | не подлежит установлению | 3 | 3 |
| Минимальный отступ от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю | не подлежит установлению |
| Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1  | не подлежит установлению |
| Использование участка |
| Максимальный процент застройки, % |  |  |  |  |  |  |  |
| - для жилых объектов этажностью: |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 2 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 3 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 4 | 36 | 36 | 36 | - | - | 36 | 36 |
| 5 | 35 | 35 | 35 | - | - | 35 | 35 |
| 6 | 34 | 34 | 34 | - | - | 34 | 34 |
| 7 | 32 | 32 | 32 | - | - | 32 | 32 |
| 8 | 30 | 30 | 30 | - | - | 30 | 30 |
| 9 | 27 | 27 | - | - | - | - | 27 |
| 10 | 24 | 24 | - | - | - | - | 24 |
| 11 | 23 | 23 | - | - | - | - | 23 |
| 12 | 22 | 22 | - | - | - | - | 22 |
| 13 | 21 | 21 | - | - | - | - | 21 |
| 14 | 20 | 20 | - | - | - | - | 20 |
| 15 | 19 | 19 | - | - | - | - | 19 |
| 16 | 18 | 18 | - | - | - | - | 18 |
| 17 | 18 | 18 | - | - | - | - | 18 |
| 18 | 17 | 17 | - | - | - | - | 17 |
| 19 | 17 | 17 | - | - | - | - | 17 |
| 20 | 16 | 16 | - | - | - | - | 16 |
| 21 | 15 | 15 | - | - | - | - | 15 |
| 22 | 15 | 15 | - | - | - | - | 15 |
| 23 | 14 | 14 | - | - | - | - | 14 |
| 24 | 14 | 14 | - | - | - | - | 14 |
| 25 | 13 | 13 | - | - | - | - | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 | 50 | 50 | 50 | - | - | - |
| - для нежилых объектов: | 60 | 60 | 60 | 60 | не подлежит установлению | 60 | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1  | не подлежит установлению |

Примечание:

**<1>** Для существующих объектов, предусмотренных видом разрешенного использования земельных участков «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1), в территориальной зоне ОИ предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**<2>** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

- для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер земельных участков – 0,25 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,01 гектара.

**<3>** Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса не подлежат установлению при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла.

**<4>** Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению

**<5>** При образовании земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии с главой V.4 Земельного кодекса Российской Федерации предельные параметры вновь образованных земельных участков в части минимальной площади для территориальной зоны Ж-1 не подлежат установлению для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

2. Для территориальных зон, не перечисленных в таблице 2, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; 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, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

4) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

5) для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 25 этажей;

6) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 5 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

5. Показатели благоустройства земельного участка приведены в таблице 3.

Таблица 3

| **Элементы благоустройства территории** | **Удельные размеры** |
| --- | --- |
| **Расчетная единица** | **Значение** |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | кв. м/чел. | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | кв. м/чел. | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | кв. м/чел. | 2,0 |
| Для хозяйственных целей | кв. м/чел. | 0,3 |
| Площадь озеленения территории | кв. м/чел. | 3,0 |
| Гостевые стоянки | на 1 квартиру | 0,35 |
| Гостевые автомобильные стоянки при условии строительства подземных, наземных, подземно-наземных паркингов (автостоянок) **<1>** | на 1 квартиру | 0,10 |

Примечание:

**<1>** Возможно сокращение количества наземных гостевых стоянок до 0,1 на одну квартиру при условии обеспеченности местами для хранения автомобилей, в границах участков многоквартирных жилых домов, в подземных, наземных, подземно-наземных паркингах (автостоянках) в количестве 0,65 на одну квартиру.

5.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

## ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

### Статья 18. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) – Ж-1

1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) – Ж-1 предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше, в которой допускается размещение необходимых для обслуживания жителей данной зоны 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, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 4.

Таблица 4

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <4> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.6 | Общественное питание <2> <3> |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 6.8 | Связь |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <5> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <6> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи ***<7>*** |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<5>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<7> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) при образовании земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии с главой V.4 Земельного кодекса Российской Федерации предельные параметры вновь образованных земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства не подлежат установлению;

4) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 6.8, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

5) предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2); «Деловое управление» (код 4.1) – 5000 кв. м;

6) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 5 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 800 кв. м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- ширина участка по уличному фронту – 25 м.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 6 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – 3 м;

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

4) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

5) для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 25 этажей;

6) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 5 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 5.

Таблица 5

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории приведены в статье 42 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 19. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) – Ж-2

1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) – Ж-2 предназначена для застройки средней плотности многоквартирными среднеэтажными жилыми домами не выше 8 этажей, в которой допускается размещение необходимых для обслуживания жителей данной зоны 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, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 6.

Таблица 6

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <4> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.6 | Общественное питание <2> <3> |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 6.8 | Связь |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <5> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <6> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <7> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<5>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<7> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 6.8, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

4) предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2); «Деловое управление» (код 4.1) – 5000 кв. м;

5) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- ширина участка по уличному фронту – 20 м.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 6 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – 3 м

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

4) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

5) для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 25 этажей;

6) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 5 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 7.

Таблица 7

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 20. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж-3

1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж-3 предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными жилыми домами до 4 этажей (включая мансардный), в которой допускается застройка индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами, среднеэтажными жилыми домами, размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 8.

Таблица 8

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <4> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.6 | Общественное питание <2> <3> |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 6.8 | Связь |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <5> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <6> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <7> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<5>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<7> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 6.8, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

4) предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2); «Деловое управление» (код 4.1) – 5000 кв. м;

5) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- ширина участка по уличному фронту – 20 м.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 6 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – 3 м

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

4) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

5) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 4 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 9.

Таблица 9

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 21. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-4

1. **Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-4** предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами не более 3 надземных этажей, в которой допускается размещение необходимых для обслуживания жителей данной зоны 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, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 10.

Таблица 10

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <4> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.4 | Магазины |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 13.2 | Ведение садоводства |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <5> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <6> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <7> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<5>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<7> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

- для ведения садоводства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,25 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,01 гектара.

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

4) предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2) – 5000 кв. м;

5) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 250 кв. м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м;

- ширина участка по уличному фронту – 12 м.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 3 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – не подлежит установлению.

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

3) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 2 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) жилого назначения не подлежит установлению;

2) нежилого назначения – 50 м;

3) для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 3.1.1, 7.5, 12.0.1 предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не подлежат установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 13.

Таблица 13

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 22. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан – Ж-5

1. Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан – Ж-5 предназначена для размещения садовых участков с правом возведения жилого строения, коллективного садоводства и выращивания сельскохозяйственных культур, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 14.

Таблица 14

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |
| 1.3 | Овощеводство |
| 1.5 | Садоводство |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения |
| 13.1 | Ведение огородничества |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <4> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <5> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

<4> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<5> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

- для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер земельных участков – 0,25 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,01 гектара.

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

4) предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1), «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2) – 5000 кв. м;

5) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м;

- ширина участка по уличному фронту – 12 м.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 3 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – не подлежит установлению.

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 3 этажа;

3) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 2 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 15.

Таблица 15

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| - для нежилых объектов: | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 23. Зона исторической застройки – ОИ

1. Зона исторической застройки – ОИ установлена висторическом центре города для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения областного и городского уровня, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения. Ввиду расположения зоны на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,

- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,

- устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 16.

Таблица 16

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.8.2 | Представительская деятельность |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание <2> |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <4> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 4.4 | Магазины |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов <3> |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка <3> |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <5> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <6> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <7> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<5>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<7> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для существующих объектов, предусмотренных видом разрешенного использования земельных участков «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1), не подлежат установлению;

4) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

5) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- ширина участка по уличному фронту – не подлежит установлению.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 6 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – 3 м;

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

4) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 3 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 17.

Таблица 17

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 24. Зона делового, общественного и коммерческого назначения – О-1

1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения – О-1 предназначена для размещения объектов преимущественно делового, общественного и коммерческого назначения: объектов торговли, общественного питания, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, объектов делового, финансового назначения, в которой допускается размещение объектов жилой застройки, здравоохранения, культуры, социального и коммунально-бытового назначения, объектов образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 18.

Таблица 18

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание <2> |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы  |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов  |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.8.2 | Представительская деятельность |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание <2>  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов  |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <3> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта <4> |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд <5> |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <6> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (в ред. изменений) (в т.ч. п. 4.15, 4.17, 4.18).

**<3>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6 и осуществляем совместно с ним.

<5> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3, 13.2 и осуществляем совместно с ними.

<6> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предоставляемых гражданам в собственность бесплатно на территории Орловской области из земель, находящихся в собственности области или муниципальной собственности, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законом Орловской области от 10 ноября 2015 года № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер земельных участков – 0,1 гектара;

б) минимальный размер земельных участков – 0,05 гектара;

2) предоставляемых в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации при наличии схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденной администрацией города Орла не подлежат установлению;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 не подлежат установлению;

4) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1 – 3 части 3.1 настоящей статьи:

- предельная минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м;

- предельная максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- ширина участка по уличному фронту – не подлежит установлению.

3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) от красной линии – 3 м;

2) от границы земельного участка – 6 м;

3) от красной линии улиц, совпадающей с границей земельного участка или пересекающей границы земельного участка – 3 м;

4) от границ земельных участков в случае строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю, не подлежат установлению;

5) от границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 7.2.2, 7.5, 12.0.1, не подлежат установлению.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка:

1) для жилых домов (коды 2.1, 13.2) – 3 этажа;

2) для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) – 4 этажа, включая мансардный;

3) для среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) – 8 этажей;

4) для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 25 этажей;

5) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальных зон, и не указанных в пунктах 1 – 4 части 3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

3.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка приведен в таблице 19.

Таблица 19

| **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Максимальный процент застройки** |
| --- | --- |
| - для жилых объектов этажностью: |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для нежилых объектов: | 60 |
| - для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.1, 2.7.2, 3.1.1, 7.2.2, 7.5, 12.0.1 | не подлежит установлению |

4. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 3 настоящих Правил.

4.1. В иных случаях, не перечисленных в таблице 3, обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 25. Зона размещения объектов социального назначения – О-2

1. Зона размещения объектов социального назначения – О-2 предназначена для размещения объектов преимущественно социального и коммунально-бытового назначения: объектов здравоохранения, культуры, образования, объектов физической культуры и массового спорта, а также объектов торговли, общественного питания, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 20.

Таблица 20

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |
| 5.1.5 | Водный спорт |
| 5.1.6 | Авиационный спорт |
| 5.1.7 | Спортивные базы |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм <3> |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов <3> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

<4> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. Обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 26. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности – ПД

1. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности – ПД предназначена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов не выше V класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 21.

Таблица 21

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях  |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 6.9.1 | Складские площадки |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

<4> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. Обеспеченность земельных участков и объектов капитального строительства автомобильными стоянками принимается согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Орел», утвержденных решение Орловского городского Совета народных депутатов от 31.05.2018 № 40/0725-ГС.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 27. Производственная зона объектов III класса опасности – П-3

1. Производственная зона объектов III класса опасности – П-3 предназначена для размещения промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли, коммунальных и складских объектов не выше III класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 22.

Таблица 22

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 4.9.2. | Стоянка транспортных средств |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 6.6 | Нефтехимическая промышленность |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 6.9.1 | Складские площадки |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 28. Производственная зона объектов IV класса опасности – П-4

1. Производственная зона объектов IV класса опасности – П-4 предназначена для размещения промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли, коммунальных и складских объектов не выше IV класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 23.

Таблица 23

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 4.9.2. | Стоянка транспортных средств |
| 6.0 | Производственная деятельность |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 4.4 | Магазины |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 6.9.1 | Складские площадки |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 29. Производственная зона объектов V класса опасности – П-5

1. Производственная зона объектов V класса опасности – П-5 предназначена для размещения промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли, коммунальных и складских объектов не выше V класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 24.

Таблица 24

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 4.9.2. | Стоянка транспортных средств |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание <3> |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 6.9.1 | Складские площадки |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 30. Зона транспортной инфраструктуры – Т-1

1. Зона транспортной инфраструктуры – Т-1 предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, коммунальных и складских объектов, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон, охранных зон и других зон с особыми условиями использования территории таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 25.

Таблица 25

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта  |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд  |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.9 | Служебные гаражи  |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 4.9.2. | Стоянка транспортных средств |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования |
| 7.3 | Водный транспорт |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание <3> |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 6.8 | Связь |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 31. Зона инженерной инфраструктуры – И-1

1. Зона инженерной инфраструктуры – И-1предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, трубопроводного транспорта, связи, коммунальных и складских объектов, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон, охранных зон и других зон с особыми условиями использования территории таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 26.

Таблица 26

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <3> |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 32. Зона кладбищ – С-1

1. Зона кладбищ – С-1предназначена для размещения кладбищ, колумбариев, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 27.

Таблица 27

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.3 | Бытовое обслуживание  |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов  |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <3> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 33. Зона складирования и захоронения отходов – С-2

1. Зона складирования и захоронения отходов – С-2предназначена для размещения объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанной зоны и недопустимо в других территориальных зонах, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 28.

Таблица 28

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.2 | Специальная деятельность |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <3> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

**<3>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 34. Зона режимных территорий – С-3

1. Зона режимных территорий – С-3предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Орловской области по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 29.

Таблица 29

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 7.4 | Воздушный транспорт |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2>  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.2.4 | Общежития |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов<3> |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование |
| 4.4 | Магазины |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 4.9 | Служебные гаражи <4> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

**<1>** Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (п. 11.4, 11.5, 11.6, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

**<2>** Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов

**<4>** Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 4.9 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования с кодами 3.1-3.10.2, 4.1-4.10, предусмотренными градостроительными регламентами территориальных зон, и осуществляем совместно с ними.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 35. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – Р-1

1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – Р-1 предназначена для размещения 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, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 30.

Таблица 30

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
|  | **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
|  | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы <3> |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов <3> |
| 4.6 | Общественное питание <3> |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <3> |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях <3> |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка <3> |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <3> |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм <3> |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов <3> |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка <3> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

<1> Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в т.ч. п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

<2> Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 36. Лесопарковая зона – Р-2

1. Лесопарковая зона – Р-2 предназначена для размещения территорий, занятых городскими лесами (в том числе, лесничество «Заводской район («Лужки»)», лесничество «Андриабуж», расположенные на землях населенных пунктов муниципального образования «Город Орел» Орловской области), для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, для организации отдыха и досуга населения, для размещения иных объектов согласно градостроительным регламентам. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства, допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Лесохозяйственные регламенты лесничеств, расположенных на землях, находящихся в муниципальной собственности, и землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса, утверждаются органами местного самоуправления.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 31.

Таблица 31

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| 9.1 | Охрана природных территорий |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3> |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность <3> |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.4 | Передвижное жилье |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм <3> |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов <3> |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

<1> Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в т.ч. п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

<2> Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 37. Зона сельскохозяйственного использования – СХИ

1. Зона сельскохозяйственного использования – СХИ предназначена для разрешения объектов сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, размещения иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 32.

Таблица 32

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |
| 1.3 | Овощеводство |
| 1.5 | Садоводство |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.17 | Питомники |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 4.4 | Магазины |
| 6.9 | Склады |
| 6.9.1 | Складские площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка <3> |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

<1> Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в т.ч. п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

<2> Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

<3> Суммарная площадь застройки объектов, предусмотренных условно разрешенными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков, не должна превышать 10% от общей площади территории парков, скверов, садов, бульваров, набережных, лесопарков, городских лесов.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 38. Зона озелененных территорий специального назначения – СН-1

1. Зона озелененных территорий специального назначения – СН-1 предназначена для поддержки баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила. Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования прилегающих зон.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 33.

Таблица 33

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| 12.3 | Запас |
| **Условно разрешенные виды использования - отсутствуют** |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

<1> Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в т.ч. п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

<2> Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статье 41 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 39. Зона сельскохозяйственного назначения – CХН

1. Зона сельскохозяйственного назначения – CХН предназначена для размещения за границами населенных пунктов сельскохозяйственных угодий (пашен, сенокосов, пастбищ, залежей, земель, занятых многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, объектов сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства на полевых участках, развития объектов сельскохозяйственного назначения, размещения иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 34.

Таблица 34

| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** **и объектов капитального строительства <1>** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность <2> |
| **Условно разрешенные виды использования - отсутствуют** |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг |
| 12.0.2 | Благоустройство территории |

Примечание:

<1> Установление вида разрешенного использования земельных участков возможно при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в т.ч. п. 11.4, 11.5, 11.7), Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 (п. 5), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и иных санитарно-эпидемиологических норм и требований.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе № П/0412, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

<2> Вид разрешенного использования с кодом 9.3 устанавливается для земельных участков, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

3. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

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

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

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

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

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными статьей 40 главы 9 настоящих Правил.

### Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации на территории сельского поселения могут быть выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

**1. Зона охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия, включающее в себя порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и земельных участков и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации определяются в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции изменений) и (или) проектами зон охраны объектов культурного наследия.

**2. Защитная зона объекта культурного наследия**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции изменений) в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) в границах защитных зон объектов культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**3. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)**

Размеры охранной зоны и ограничения использования земельных участков, находящихся в границах охранных зон, устанавливаются в соответствии со следующими документами:

1) Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (в редакции изменений);

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (в редакции изменений).

**4. Охранная зона железных дорог**

В целях обеспечения безопасной эксплуатации железнодорожных путей и других объектов железнодорожного транспорта, а также безопасности населения, работников железнодорожного транспорта и пассажиров в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селям и другим негативным воздействиям, и в местах движения скоростных поездов устанавливаются охранные зоны.

Положение об охранных зонах утверждается Правительством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог определяются в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2003 года № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» (в редакции изменений) и постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 года № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» (в редакции изменений).

**5. Придорожная полоса автомобильной дороги**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений).

**6. Охранная** **зона** **трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)**

В соответствии с Федеральным закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» на земельных участках, прилегающих к объектам систем газоснабжения, в целях безопасной эксплуатации таких объектов устанавливаются охранные зоны газопроводов. Владельцы указанных земельных участков при их хозяйственном использовании не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

**7. Охранная** **зона** **линий и сооружений связи**

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации вводятся для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон линий и сооружений связи определяются в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578.

**8. Приаэродромная территория**

Приаэродромная территория устанавливается в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности устанавливаются решением об установлении приаэродромной территории в соответствии с Правилами установления приаэродромной территории, Правилами выделения на приаэродромной территории подзон и Правилами разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года № 1460 (в редакции изменений).

**9.** **Зона** **охраняемого объекта**

Зона охраняемого объекта устанавливается бессрочно для исключения причин и условий, порождающих угрозу безопасности объектов государственной охраны и охраняемых объектов, в том числе в отношении вновь создаваемого объекта (планируемого к строительству) или в случае реконструкции охраняемого объекта.

Ограничения использования для каждой зоны охраняемого объекта формируются из перечня ограничений использования земельных участков и ограничений хозяйственной и иной деятельности согласно приложению «Перечень ограничений использования земельных участков и ограничений хозяйственной и иной деятельности» к Положению о зоне охраняемого объекта, утвержденного постановлением правительства российской Федерации от 31 августа 2019 года № 1132.

**10.** **Зона** **охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов**

Порядок установления данных зон определяется Положением об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 405 (в редакции изменений).

**11. Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)**

В соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (в редакции изменений) для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах устанавливаются охранные зоны. Положение об охранных зонах указанных особо охраняемых природных территорий утверждается Правительством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и водных объектов в границах охранной зоны устанавливаются решением об установлении охранной зоны особо охраняемой природной территории.

**12. Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением**

В соответствии с Федеральным законом от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» (в редакции изменений) в целях получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений создаются охранные зоны, в которых устанавливаются ограничения использования земельных участков. Положение об охранных зонах стационарных пунктов наблюдений утверждается Правительством Российской Федерации.

**13. Водоохранная зона**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон, регламентируется требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

Береговые охранные зоны, заповедные зоны, водоохранные зоны водных объектов рыбохозяйственного назначения, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 445-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», рыбоохранные зоны, установленные в период до 1 января 2022 года, и водный объект или часть водного объекта, к которым прилегают такие зоны, в целях сохранения водных биоресурсов признаются на период до 1 января 2025 года рыбохозяйственными заповедными зонами в случае и порядке, предусмотренных федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства.

**14. Прибрежная защитная полоса**

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года № 17 (в редакции изменений) утверждены Правила установления границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов.

**15.** **Зоны** **санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным** **кодексом** **Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны**

Для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон санитарной охраны источников водоснабжения установлены следующими документами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в редакции изменений);

3) СП 31.13330.2012 Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*;

4) СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в редакции изменений).

**16. Зоны затопления и подтопления**

Границы зон затопления, подтопления устанавливаются в отношении территорий в соответствии с требованиями согласно приложению к Положению о зонах затопления, подтопления, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360 «О зонах затопления, подтопления» (в редакции изменений).

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

**17. Санитарно-защитная зона**

На территории санитарно-защитных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Содержание указанного режима определяется в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в редакции изменений) и Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 (в редакции изменений).

**18. Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети**

Порядок установления, изменения, прекращения существования охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети (далее соответственно - пункты, охранные зоны пунктов) определен Положением об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, утвержденным постановление Правительства РФ от 21 августа 2019 года № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

**19. Рыбохозяйственная заповедная зона**

В соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 года № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (в редакции изменений) рыбохозяйственной заповедной зоной является водный объект или его часть с прилегающей к ним территорией, на которых устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности в целях сохранения водных биоресурсов и создания условий для развития аквакультуры и рыболовства.

Порядок образования рыбохозяйственных заповедных зон, виды хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть запрещены или ограничены в рыбохозяйственных заповедных зонах, определяются Правилами образования рыбохозяйственных заповедных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 5 октября 2016 года № 1005.

Требования о сохранении водных биоресурсов и среды их обитания при осуществлении градостроительной и иной деятельности установлены Федеральным законом «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» от 20 декабря 2004 года № 166-ФЗ.

Меры по сохранению водных биоресурсов и среды их обитания, порядок их осуществления определяются Правительством Российской Федерации:

- постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2013 года № 380 «Об утверждении Положения о мерах по сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания»

- постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2013 года № 384 (ред. от 28.09.2020) «О согласовании Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания» (вместе с «Правилами согласования Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания»).

**20. Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)**

До утверждения Правительством Российской Федерации положения о зонах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов правовой режим и порядок установления минимальных расстояний до промышленных и магистральных трубопроводов определяется с учетом Правил охраны магистральных газопроводов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2017 года № 1083 (в редакции изменений); Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 (в редакции изменений), Свода правил «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (в редакции изменений), утвержденным приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 года № 108/ГС» (в редакции изменений).

**21. Охранная зона гидроэнергетического объекта**

В соответствии с водным кодексом Российской Федерации для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации гидроэнергетических объектов в акваториях водных объектов, на участках береговой полосы (в том числе участках примыкания к гидроэнергетическим объектам), участках поймы устанавливаются охранные зоны с особыми условиями водопользования и использования участков береговой полосы (в том числе участков примыкания к гидроэнергетическим объектам).

Правила установления охранных зон для гидроэнергетических объектов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2012 года № 884.

**22. Охранная** **зона** **тепловых сетей**

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера в соответствии с Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года № 197.

### Статья 41. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

1. Архитектурно-градостроительный облик (далее – АГО) ОКС (далее – ОКС) подлежит согласованию в случаях:

1) строительства ОКС, комплексов (групп) ОКС;

2) реконструкции или капитального ремонта ОКС, комплексов (групп) ОКС, в процессе которого полностью или частично меняется внешний вид фасада.

2. Требования к АГО ОКС в отношении объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям законодательства по сохранению объектов культурного наследия.

**3. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.**

Объемно-пространственные характеристики ОКС, его архитектурное решение должно формироваться с учетом функционального назначения объекта, а также сложившейся архитектурно-градостроительной среды окружающей застройки (не нарушать сложившейся облик архитектурно-градостроительной среды).

Высота нежилых помещений первых этажей ОКС, выходящих фасадом на территории общего пользования, должна быть не менее 3,3 метров. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

Запрещается размещать входные группы и их элементы за красными линиями. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

Размещение входных групп и их элементов (ступени, пандусы, крыльцо, входные группы с приямками в помещения цокольного, подвального этажей) не должно сокращать пешеходную часть тротуара и габариты примыкающих проездов до ширины, менее нормативной, создавать препятствия пешеходному или транспортному движению.

**4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.**

Элементы фасада должны располагаться с учетом системы композиционных осей объекта. Габариты и внешний вид элементов, их композиционное расположение на фасаде должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов, согласовываться с общим архитектурным решением. АГО объекта не должен нарушать существующую архитектурно-градостроительную среду сложившейся застройки.

Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать целостное архитектурное решение, исключающее наличие однородной, невыразительной поверхности большого размера с отсутствием композиционных акцентов (пластических или цветовых).

Устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на территории общего пользования, не допускается. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства при наличии выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на территории общего пользования, до момента их реконструкции.

Входные группы в жилые и общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду.

Архитектурное решение фасада в границах нежилых помещений и их входных групп, должны предусматривать возможность информационного оформления ОКС (размещения информационных конструкций) в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования «Город Орёл».

Характер членения витражного остекления, ограждения балконов и лоджий должен обеспечивать композиционное единство.

Изменение внешнего облика объектов в течение гарантийного срока эксплуатации не допускается.

Изменение внешнего облика объектов по истечении гарантийного срока эксплуатации допускается при условии разработки и согласования в установленном порядке комплексного проекта изменения фасада объекта в целом, учитывающего существующее архитектурное, стилистическое и колористическое решение объекта.

Не допускается облицовка фасадов ОКС, приводящая к утрате архитектурно-декоративных элементов, обеспечивающих завершенное, целостное, согласованное архитектурное решение ОКС.

**5. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства**

Цветовое решение фасадов ОКС выполняются с учетом существующего цветового решения зданий, расположенных рядом с проектируемым объектом капитального строительства в сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры, которые будут сочетаться с окружающей цветовой гаммой застройки).

В случае если муниципальным правовым актом города Орла утвержден документ, устанавливающий правила определения цветовых решений застройки и отдельных ОКС либо утверждена концепция цветового решения застройки, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.

**6. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства**

Для повышения архитектурно-эстетических качеств ОКС, долговечности их отделки, фасады должны иметь отделку облицовочными материалами. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, первоначальный облик объектов, которых предусматривал иную отделку фасадов.

Не допускается:

- использование при отделке фасадов сайдинга (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила, за исключением отделки кровли и ОКС, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната.

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем.

- использование пластика, профилированных метал­лических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона.

- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению ОКС, искажающего восприятие АГО ОКС и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

**7. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства**

Техническое и инженерное оборудование фасадов ОКС включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта (привязкой к композиционным осям, горизонтальным и вертикальным членениям фасада и отметкам окон, витрин и входов) и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;

- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада.

4. При строительстве объемно-пластическое решение фасада ОКС должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, либо предусматривать их внутреннее размещение.

5. При реконструкции ОКС:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать или в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада, или располагать на дворовых фасадах. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде ОКС должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения ОКС;

- при размещении инженерного оборудования на фасаде ОКС не должны нарушаться строительные, противопожарные, санитарно-гигиенические и иные действующие нормы и правила.

**8. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства**

Предусматривать подсветку фасадов для ОКС, обращенных к территориям общего пользования и расположенных вдоль магистральных улиц, а также акцентных объектов, образующих силуэт города (расположенных на видовых точках), за исключением объектов индивидуального жилищного строительства и промышленных предприятий.

Архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик ОКС, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения.

В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция ОКС, муниципальным правовым актом города Орла утверждена концепция архитектурно-художественного освещения или концепция архитектурно-средового оформления, предусматривающая архитектурное освещение, архитектурное освещение ОКС выполняется в соответствии с данной концепцией.

## ГЛАВА 10. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 42. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории.

1. Постановлением администрации города Орла от 28.12.2021 № 5731 (в редакции изменений) принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами Куйбышева, Цветаева, Наугорским шоссе и границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010301:1065.

1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в таблице 35.

Таблица 35

| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Код** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования  |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;размещение подземных гаражей и автостоянок;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| Бытовое обслуживание<3> | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи;размещение площадок санитарной авиации |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Историко-культурная деятельность<2> | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P177), [4.9](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P333), [7.2.3](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P492), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |

Примечание:

<1> - размещение объектов при условии соблюдения требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-039 в т.ч. п. 5.1 и п. 5.2).

<2> (код 9.3) – применяется к земельным участкам, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Российской Федерации, распложенных на территории Орловской области.

<3> - размещение объектов при условии соблюдения требований п. 4.10 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями № 1, 2, 3).

1.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, приведены в таблице 36.

Таблица 36

| **Параметры разрешенного использования** | **Ж-1** |
| --- | --- |
| Размеры земельного участка |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м | 800 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, кв. м | - |
| Ширина участка по уличному фронту, м | 25 |
| Размещение здания на участке |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3 |
| Минимальный отступ от границ участка, м | 6 |
| Использование участка |
| Максимальный процент застройки, % |  |
| - для жилых объектов этажностью |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов | 60 |

2. Постановлением администрации города Орла от 08.02.2023 № 509 (в редакции изменений) принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки в муниципальном образовании «Город Орел», ограниченной улицами МОПРа, Латышских Стрелков, границей земельного участка № 57:25:0020531:24, границей ПГК «Трамвайщик», улицей Некрасова, переулком Щепной, границей земельных участков №№ 57:25:0020531:31, 57:25:0020531:30.

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в таблице 37.

Таблица 37

| Виды разрешенного использования земельного участка | Код | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования  |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;размещение подземных гаражей и автостоянок;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| Бытовое обслуживание<3> | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи;размещение площадок санитарной авиации |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Историко-культурная деятельность<2> | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |

Примечание:

<1> - размещение объектов при условии соблюдения требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-039 в т.ч. п. 5.1 и п. 5.2).

<2>(код 9.3) – применяется к земельным участкам, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Российской Федерации, распложенных на территории Орловской области.

<3> - размещение объектов при условии соблюдения требований п. 4.10 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями № 1, 2, 3).

2.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, приведены в таблице 38.

Таблица 38

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Ж-1 |
| Размеры земельного участка |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м | 800 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, кв. м | - |
| Ширина участка по уличному фронту, м | 25 |
| Размещение здания на участке |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3 |
| Минимальный отступ от границ участка, м | 6 |
| Использование участка |
| Максимальный процент застройки, % |  |
| - для жилых объектов этажностью |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов | 60 |

3. Постановлением администрации города Орла от 22.06.2023 № 3110 принято решение о комплексном развитии незастроенной территории в Северном районе муниципального образования «Город Орел», ограниченной улицами Раздольная, Дмитрия Блынского, Кузнецова, Космонавтов, земельными участками индивидуальной жилой застройки.

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, приведены в таблице 39.

Таблица 39

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельного участка | Код | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования  |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;размещение подземных гаражей и автостоянок;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| Бытовое обслуживание<3> | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи;размещение площадок санитарной авиации |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| Магазины<1> | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Стоянка транспортных средств | 4.9.2 | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Историко-культурная деятельность <2> | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе:объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P177), [4.9](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P333), [7.2.3](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P492), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| Вспомогательные виды разрешенного использования  |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P189), [3.2](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P198), [3.3](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P215), [3.4](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P218), [3.4.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P221), [3.5.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P235), [3.6](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P241), [3.7](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P253), [3.10.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P286), [4.1](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P297), [4.3](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P305), [4.4](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P308), [4.6](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P314), [5.1.2](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P367), [5.1.3](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P370), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P181), [4.9](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P333) |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| Служебные гаражи | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P186), [4.0](file:///C%3A%5CUsers%5Carm36%5CDownloads%5C%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%20%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0.doc#P294), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| Благоустройство территории | 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |

Примечание:

<1> - размещение объектов при условии соблюдения требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-039 в т.ч. п. 5.1 и п. 5.2).

<2> (код 9.3) – применяется к земельным участкам, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Российской Федерации, распложенных на территории Орловской области.

<3> - размещение объектов при условии соблюдения требований п. 4.10 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями № 1, 2, 3).

3.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, приведены в таблице 40.

Таблица 40

| Параметры разрешенного использования | Ж-1 |
| --- | --- |
| Размеры земельного участка |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, кв. м | 800 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, кв. м | - |
| Ширина участка по уличному фронту, м | 25 |
| Размещение здания на участке |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 3 |
| Минимальный отступ от границ участка, м | 6 |
| Использование участка |
| Максимальный процент застройки, % |  |
| - для жилых объектов этажностью |  |
| 1 | 40 |
| 2 | 40 |
| 3 | 37 |
| 4 | 36 |
| 5 | 35 |
| 6 | 34 |
| 7 | 32 |
| 8 | 30 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| 14 | 20 |
| 15 | 19 |
| 16 | 18 |
| 17 | 18 |
| 18 | 17 |
| 19 | 17 |
| 20 | 16 |
| 21 | 15 |
| 22 | 15 |
| 23 | 14 |
| 24 | 14 |
| 25 | 13 |
| - для блокированной жилой застройки | 50 |
| - для нежилых объектов | 60 |

1. Здесь и далее указаны код (числовое обозначение) и наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». [↑](#footnote-ref-1)