**Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области, утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30 октября 2008 года № 38/616-ГС (с изм. от 29 марта   
2024 года № 50/0758-ГС)**

**Проект о внесении изменений** **в**

**Правила землепользования и застройки городского округа**

**городского округа «Город Орел» Орловской области в части:**

**1) дополнения градостроительного регламента территориальной зоны ОИ (зона исторической застройки) условно разрешенным видом «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 согласно классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412);**

**2) установления для территориальной зоны ОИ (зона исторической застройки):**

**– предельного максимального процента застройки для жилых объектов этажностью – 13 этажей;**

**– предельного количества этажей для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 15 этажей.**

**2024**

**Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области.**

Основанием для разработки проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области и (далее – Проект) является приказы Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 06.12.2024 № 01-18/47, от 19.12.2024 № 01-18/50.

При разработке Проекта использовались материалы Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» Орловской области, утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30 октября 2008 года № 38/616-ГС (с изм. от 29 марта 2024 года № 50/0758-ГС).

**Основная цель разработки изменений документации:** размещение многоквартирного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010514:284, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, город Орёл.

**Проект о внесении изменений включает в себя:**

1. внесение изменений в таблицу 1 статьи 16 главы 8, таблицу 16 статьи 23 главы 9 раздела III в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны ОИ (зона исторической застройки) условно разрешенным видом «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 согласно классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412;
2. внесение изменений в таблицу 2 статьи 16 главы 8, таблицу 17 статьи 23 главы 9 раздела III в части установления для территориальной зоны ОИ (зона исторической застройки) предельного максимального процента застройки для жилых объектов этажностью – 13 этажей;
3. внесение изменений в пункт 3.3 статьи 23 главы 9 раздела III в части:

а) изложения подпункта 4 в следующей редакции:

«4) для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 15 этажей (включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный)»;

б) дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) 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».

Проектное предложение

**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 | 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 | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В | О  В |
| 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 | О  В | 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 | О  В |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 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 | О  В | 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 | У  В |  | 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 минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования, кв. м:  - Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) | не подлежит установлению | | | | | | |
| Предельная максимальная площадь образуемого земельного участка с видом разрешенного использования, кв. м: |  |  |  |  |  |  |  |
| -**<6>**«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 | 27 |
| 10 | 24 | 24 | - | - | - | 24 | 24 |
| 11 | 23 | 23 | - | - | - | 23 | 23 |
| 12 | 22 | 22 | - | - | - | 22 | 22 |
| 13 | 21 | 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.

**<6>** Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства с видом развешенного использования земельных участков «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) не подлежит установлению для территориальных зон ОИ, О-1.

## **ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

* + 1. **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 |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная 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, 3.1.1, 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 многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6) – 15 этажей (включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный);

5) 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 |
| 9 | 27 |
| 10 | 24 |
| 11 | 23 |
| 12 | 22 |
| 13 | 21 |
| - 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.

Место внесения изменений в разделе «Проектное предложение» отмечено рамкой

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В. С. Миронов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е. Н. Бондарева\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н. В. Дульцева \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Плахова Ирина Александровна

59 8-318

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)