

Приложение № 4  
к решению Мценского районного  
Совета народных депутатов  
№ 237 от 05.07.2024

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
КАРАНДАКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МЦЕНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**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  
КАРАНДАКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МЦЕНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Приказы Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства  
Орловской области от 02.03.2022 № 01-22/03, от 08.08.2023 № 01-18/70,  
от 10.01.2024 № 01-18/02, от 15.02.2024 № 01-18/07, от 28.03.2024 № 01-18/18.**

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 М. В. Семенцова

2023 г.

**СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
КАРАНДАКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЦЕНСКОГО РАЙОНА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

<b>Обозначение</b>	<b>Наименование</b>
Раздел I	Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.
Раздел II	Карта градостроительного зонирования.
Раздел III	Градостроительные регламенты.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>6</b>
ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
Статья 15. Структура градостроительных регламентов.....	6
Статья 16. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	6
ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	12
Статья 17. Жилая зона – Ж.....	12
Вид разрешенного использования земельного участка.....	15
Максимальный процент застройки.....	15
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	15
40%.....	15
Ведение садоводства (код 13.2).....	15
25%.....	15
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).....	15
Блокированная жилая застройка (код 2.3).....	15
50%.....	15
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).....	16
40% при этажности 1-2 этажа.....	16
37% при этажности 3 этажа.....	16
36% при этажности 4 этажа.....	16
Для нежилых объектов.....	16
60%.....	16
Для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1.....	16
не подлежит установлению.....	16
Статья 18. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур I-V классов опасности – П1.....	16
Статья 19. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур III-V классов опасности – П2.....	19
Статья 20. Зона сельскохозяйственного использования – СХИ.....	21
Статья 21. Зона сельскохозяйственного назначения – СХН.....	25
Статья 22. Рекреационная зона – Р.....	28
Статья 23. Зона специального назначения – СП.....	30

Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	32
---	----

## **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; требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства приведены в статьях 17-24 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 24 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 2 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.

4. 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 10.11.2020 № 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 вида использования <sup>1</sup>	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>	Ж	П1	П2	СХИ	СХН	Р	СП
<b>1.0</b>	<b>Сельскохозяйственное использование</b>							
<b>1.1</b>	<b>Растениеводство</b>							
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур				О	О		
1.3	Овощеводство				О	О		

<sup>1</sup> 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».

Код вида использования	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>	Ж	П1	П2	СХИ	СХН	Р	СП
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур				О	О		
1.5	Садоводство				О	О		
1.6	Выращивание льна и конопли				О	О		
<b>1.7</b>	<b>Животноводство</b>							
1.8	Скотоводство				У	О		
1.9	Звероводство				У	О		
1.10	Птицеводство				У	О		
1.11	Свиноводство				У	О		
1.12	Пчеловодство				У	О		
1.13	Рыбоводство				О	О	У	
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства				О	О		
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции				У	О		
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках					О		
1.17	Питомники				О	О		
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства				У	О		
1.19	Сенокошение				О	О		
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных				У	О		
<b>2.0</b>	<b>Жилая застройка</b>							
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	О						
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	О						
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	О			О			
2.3	Блокированная жилая застройка	О						
2.7.1	Хранение автотранспорта <sup>&lt;2&gt;</sup>	В	О	О				
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд <sup>&lt;3&gt;</sup>	В		О	В	В		
<b>3.0</b>	<b>Общественное использование объектов капитального строительства</b>							
<b>3.1</b>	<b>Коммунальное обслуживание</b>							
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	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						
<b>3.2</b>	<b>Социальное обслуживание</b>							
3.2.1	Дома социального обслуживания	У						
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	О						
3.2.3	Оказание услуг связи	О		О				
3.2.4	Общежития	О						
3.3	Бытовое обслуживание	О		О				
<b>3.4</b>	<b>Здравоохранение</b>							
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	О						
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	О						
3.4.3	Медицинские организации особого назначения							О
<b>3.5</b>	<b>Образование и просвещение</b>							
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	О						



Код вида использования	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>	Ж	П1	П2	СХИ	СХН	Р	СП
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	У						
<b>3.6</b>	<b>Культурное развитие</b>							
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	О					У	
3.6.2	Парки культуры и отдыха	О					О	
3.6.3	Цирки и зверинцы						У	
<b>3.7</b>	<b>Религиозное использование</b>							
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	У						У
3.7.2	Религиозное управление и образование	У						
<b>3.8</b>	<b>Общественное управление</b>							
3.8.1	Государственное управление	О						
<b>3.9</b>	<b>Обеспечение научной деятельности</b>							
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	О	О	О	О	О	О	О
3.9.2	Проведение научных исследований		О	О	О			
3.9.3	Проведение научных испытаний		О	О	О	О		
<b>3.10</b>	<b>Ветеринарное обслуживание</b>							
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	О			О			
3.10.2	Приюты для животных	У		У	О			
<b>4.0</b>	<b>Предпринимательство</b>							
4.1	Деловое управление	О	О	О			У	У
4.3	Рынки	У		О				
4.4	Магазины	У		О	У			
4.5	Банковская и страховая деятельность	О						
4.6	Общественное питание	У	О	О			У	
4.7	Гостиничное обслуживание	У					У	
<b>4.8</b>	<b>Развлечения</b>							
4.8.1	Развлекательные мероприятия	У					У	
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;4&gt;</sup>	В	О В	О В	В	О В		О В
<b>4.9.1</b>	<b>Объекты дорожного сервиса</b>							
4.9.1.1	Заправка транспортных средств		О	О				
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	У	О	О				
4.9.1.3	Автомобильные мойки		О	О				
4.9.1.4	Ремонт автомобилей		О	О				
4.9.2	Стоянка транспортных средств		О	О		О		
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	У						
<b>5.0</b>	<b>Отдых (рекреация)</b>							
<b>5.1</b>	<b>Спорт</b>							
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий						О	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	О					О	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	О					О	
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	У					О	
5.1.5	Водный спорт						О	
5.1.6	Авиационный спорт						У	
5.1.7	Спортивные базы						О	
5.2	Природно-познавательный туризм				О		У	
5.2.1	Туристическое обслуживание						О	
5.3	Охота и рыбалка				О	О	О	

Код вида использования	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>	Ж	П1	П2	СХИ	СХН	Р	СП
5.4	Причалы для маломерных судов				О		О	
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок					О	У	
6.0	Производственная деятельность		О	О				
6.1	Недропользование		О					
6.2	Тяжелая промышленность		О					
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность		О					
6.3	Легкая промышленность		О	О				
6.3.1	Фармацевтическая промышленность		О	О				
6.4	Пищевая промышленность		О	У	У	О		
6.5	Нефтехимическая промышленность		О					
6.6	Строительная промышленность		О	У				
6.7	Энергетика		О	О		О		
6.8	Связь	О	О	О	О	О	О	О
6.9	Склады		О В	О	У	О В		О
6.9.1	Складские площадки		О В	О В	У В	О В		О
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность		О	У				
6.12	Научно-производственная деятельность		О	О	О	О		
<b>7.0</b>	<b>Транспорт</b>							
<b>7.1</b>	<b>Железнодорожный транспорт</b>							
7.1.1	Железнодорожные пути	О	О В	О В	О В	О В	О	О
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	У	О	О В	О			
<b>7.2</b>	<b>Автомобильный транспорт</b>							
7.2.1	Размещение автомобильных дорог		О В	О В	О	О В	О В	О В
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	У	О	О			В	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	У		О В				
7.3	Водный транспорт						У	
7.4	Воздушный транспорт				У	У		
7.5	Трубопроводный транспорт	О	О	О	О	О	О	О
8.0	Обеспечение обороны и безопасности		О	У				О
8.1	Обеспечение вооруженных сил							О
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	У	О	О	У		У	О
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний							О
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	О					О	
9.1	Охрана природных территорий						О	
9.2	Курортная деятельность						О	
9.2.1	Санаторная деятельность						О	
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;5&gt;</sup>	О	О	О	О	О	О	О
<b>10.0</b>	<b>Использование лесов</b>							
10.1	Заготовка древесины					У		
10.2	Лесные плантации					У		

Код вида использования	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>	Ж	П1	П2	СХИ	СХН	Р	СП
10.3	Заготовка лесных ресурсов					У		
10.4	Резервные леса						О	
11.0	Водные объекты				О	О	О	
11.1	Общее пользование водными объектами	У	О	О	О	О	О	
11.2	Специальное пользование водными объектами		О	О	У	О	У	
11.3	Гидротехнические сооружения	У	О	О	У	О	О	
<b>12.0</b>	<b>Земельные участки (территории) общего пользования</b>							
12.0.1	Улично-дорожная сеть	О В		О В	О В		О В	О В
12.0.2	Благоустройство территории	О В		О В	О В	О В	О В	О В
12.1	Ритуальная деятельность							О
12.2	Специальная деятельность		У					О
13.0	Земельные участки общего назначения	О			О	О		
13.1	Ведение огородничества	О			О	О		
13.2	Ведение садоводства <sup>&lt;6&gt;</sup>	О			О	О		

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основному виду разрешенного использования с кодом 2.1.1 и осуществляем совместно с ним.

<sup><3></sup> 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.

<sup><4></sup> 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.

<sup><5></sup> 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.

<sup><6></sup> Вид разрешенного использования с кодом 13.2 устанавливается в территориальной зоне сельскохозяйственного назначения только для земельных участков, предоставленных садоводческому некоммерческому товариществу для ведения садоводства.

## ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

### Статья 17. Жилая зона – Ж

1. Жилая зона предназначена для застройки жилыми домами, размещения 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, а также территорий, предназначенных для ведения садоводства, 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 2.

Таблица 2

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
2.3	Блокированная жилая застройка
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
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
3.8.1	Государственное управление
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.5	Банковская и страховая деятельность
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
7.1.1	Железнодорожные пути
7.5	Трубопроводный транспорт
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;2&gt;</sup>
12.0.1	Улично-дорожная сеть

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
12.0.2	Благоустройство территории
13.0	Земельные участки общего назначения
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.10.2	Приюты для животных
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
11.1	Общее пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
2.7.1	Хранение автотранспорта <sup>&lt;3&gt;</sup>
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд <sup>&lt;4&gt;</sup>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;5&gt;</sup>
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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.

<sup><3></sup> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.1 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основному виду разрешенного использования с кодом 2.1.1 и осуществляем совместно с ним.

<sup><4></sup> 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.

<sup><5></sup> 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 10.11.2015 № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области»:

- для индивидуального жилищного строительства:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,05 гектара,

- для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,01 гектара;

2) для малоэтажного многоквартирного жилищного строительства:

а) максимальный размер – не подлежит установлению,

б) минимальный размер – 0,06 гектара;

3) для индивидуального и блокированного жилищного строительства:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,05 гектара;

4) для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,01 гектара;

5) для предоставления коммунальных услуг и для делового управления:

а) максимальный размер – 0,5 гектара,

б) минимальный размер – не подлежит установлению;

6) для ведения личного подсобного хозяйства:

а) максимальный размер – 2,5 гектара,

б) минимальный размер – 0,08 гектара;

7) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1-6 части 3.1 настоящей статьи, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м;

2) от красной линии – 5 м;

3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м;

4) без отступа от красной линии допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного, делового, финансового назначения, торговли, кроме помещений учреждений образования и воспитания,

- жилые здания с квартирами в первых этажах при реконструкции сложившейся застройки,

- жилые здания в условиях сложившейся застройки по согласованию с органами местного самоуправления;

5) допускается блокировка многоквартирных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований;

6) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

7) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство не подлежат установлению.

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

1) для жилых домов (коды 2.1, 2.2, 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 всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальной зоны, и не указанных в пунктах 1-3 части 3.3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) жилого назначения не подлежит установлению;

2) нежилого назначения – 30 м;

3) для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1 предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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 3.

Таблица 3

Вид разрешенного использования земельного участка	Максимальный процент застройки
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	40%
Ведение садоводства (код 13.2)	25%
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) Блокированная жилая застройка (код 2.3)	50%

Вид разрешенного использования земельного участка	Максимальный процент застройки
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	40% при этажности 1-2 этажа 37% при этажности 3 этажа 36% при этажности 4 этажа
Для нежилых объектов	60%
Для объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1	не подлежит установлению

3.6. Минимальные показатели благоустройства земельного участка для многоквартирного жилого дома приведены в таблице 4.

Таблица 4

Элементы благоустройства территории	Удельные показатели	
	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 автомобильные стоянки	маш.-место на 1 квартиру	0,35

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 24 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

### **Статья 18. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур I-V классов опасности – П1**

1. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур I-V классов опасности предназначена для размещения за границами населенных пунктов промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов I-V классов 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 5.

Таблица 5



Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.1	Деловое управление
4.6	Общественное питание
4.9	Служебные гаражи
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3	Автомобильные мойки
4.9.1.4	Ремонт автомобилей
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.0	Производственная деятельность
6.1	Недропользование
6.2	Тяжелая промышленность
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.4	Пищевая промышленность
6.5	Нефтехимическая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склад
6.9.1	Складские площадки
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.5	Трубопроводный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;2&gt;</sup>
11.1	Общее пользование водными объектами
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
12.2	Специальная деятельность
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;3&gt;</sup>
6.9	Склады
6.9.1	Складские площадки
7.1.1	Железнодорожные пути

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
7.2.1	Размещение автомобильных дорог

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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.

<sup><3></sup> 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 не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м,

2) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

3) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.5, 11.3 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.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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 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 25 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

### **Статья 19. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур III-V классов опасности – П2**

1. Производственная зона, зоны инженерной и транспортной инфраструктур III-V классов опасности предназначена для размещения в границах населенных пунктов промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли, коммунальных и складских объектов III-V классов 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 6.

Таблица 6

<b>Код</b>	<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup></b>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
2.7.1	Хранение автотранспорта
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи
3.3	Бытовое обслуживание
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9	Служебные гаражи
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3	Автомобильные мойки
4.9.1.4	Ремонт автомобилей
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.0	Производственная деятельность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склад

<b>Код</b>	<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup></b>
6.9.1	Складские площадки
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.5	Трубопроводный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;2&gt;</sup>
11.1	Общее пользование водными объектами
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
3.10.2	Приюты для животных
6.4	Пищевая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;3&gt;</sup>
6.9.1	Складские площадки
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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.

<sup><3></sup> 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 осуществляется 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 не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м,
- 2) от красной линии – 5 м,
- 3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м,
- 4) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от

границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

5) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1, 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.

3.3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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 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 24 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

## **Статья 20. Зона сельскохозяйственного использования – СХИ**

1. Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения в границах населенных пунктов сельского хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства на приусадебном земельном участке, 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 7.

Таблица 7.

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур
1.5	Садоводство
1.6	Выращивание льна и конопли
1.13	Рыбоводство
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства
1.17	Питомники
1.19	Сенокосение
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
5.2	Природно-познавательный туризм
5.3	Охота и рыбалка
5.4	Причалы для маломерных судов
6.8	Связь
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.5	Трубопроводный транспорт
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;2&gt;</sup>
11.0	Водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
13.0	Земельные участки общего назначения
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1.8	Скотоводство
1.9	Звероводство
1.10	Птицеводство
1.11	Свиноводство
1.12	Пчеловодство
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных
4.4	Магазины
6.4	Пищевая промышленность
6.9	Склад
6.9.1	Складские площадки

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup>
7.4	Воздушный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд <sup>&lt;3&gt;</sup>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;4&gt;</sup>
6.9.1	Складские площадки
7.1.1	Железнодорожные пути
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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.

<sup><3></sup> 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.

<sup><4></sup> 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 10.11.2015 № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области» для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,01 гектара;

2) для ведения садоводства, огородничества:

а) максимальный размер – 0,25 гектара,

б) минимальный размер – 0,01 гектара;

3) для ведения личного подсобного хозяйства:

а) максимальный размер – 2,5 гектара,

б) минимальный размер – 0,08 гектара;

4) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1-3 части 3.1 настоящей статьи, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м,

2) от красной линии – 5 м,

3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м,

4) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

5) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.5, 11.3, 12.0.1, 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.

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

1) для жилых домов (коды 2.2, 13.2) – 3 надземных этажа;

2) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальной зоны, и не указанных в пункте 1 части 3.3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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:

1) для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) – 40%;

2) для ведения садоводства – 25%;

3) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1-2 части 3.5 настоящей статьи, 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 23 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.



## Статья 21. Зона сельскохозяйственного назначения – СХН

1. Зона сельскохозяйственного назначения 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 8.

Таблица 8

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup> , <2>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур
1.5	Садоводство
1.6	Выращивание льна и конопли
1.8	Скотоводство
1.9	Звероводство
1.10	Птицеводство
1.11	Свиноводство
1.12	Пчеловодство
1.13	Рыбоводство
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
1.17	Питомники
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
1.19	Сенокошение
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.9	Служебные гаражи
4.9.2	Стоянка транспортных средств
5.3	Охота и рыбалка
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок
6.4	Пищевая промышленность

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;, &lt;2&gt;</sup>
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
6.9.1	Складские площадки
6.12	Научно-производственная деятельность
7.1.1	Железнодорожные пути
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.5	Трубопроводный транспорт
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;3&gt;</sup>
11.0	Водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.2	Благоустройство территории
13.0	Земельные участки общего назначения
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства <sup>&lt;4&gt;</sup>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
7.4	Воздушный транспорт
10.1	Заготовка древесины
10.2	Лесные плантации
10.3	Заготовка лесных ресурсов
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд <sup>&lt;5&gt;</sup>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.6	Общественное питание
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;6&gt;</sup>
6.9	Склады
6.9.1	Складские площадки
7.1.1	Железнодорожные пути
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> Согласно ч. 6 ст. 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий (пашен, сенокосов, пастбищ, залежей, земель, занятых многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также для особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области, входящих в Перечень земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области, использование которых в других целях не допускается, утвержденный постановлением Правительства Орловской области от 28.05.2021 г. № 303.

<sup><3></sup> 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.

<sup><4></sup> Вид разрешенного использования с кодом 13.2 устанавливается в территориальной зоне СХН (за

границами населенного пункта) только для земельных участков, предоставленных садоводческому некоммерческому товариществу для ведения садоводства.

<sup><5></sup> Вспомогательный вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 допустим только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования с кодом 13.2 и осуществляем совместно с ним.

<sup><6></sup> 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 10.11.2015 № 1872-ОЗ «Об отдельных правоотношениях, связанных с предоставлением в собственность гражданам земельных участков на территории Орловской области» для ведения садоводства, огородничества:

- а) максимальный размер – 0,25 гектара,
- б) минимальный размер – 0,01 гектара;

2) для ведения садоводства, огородничества:

- а) максимальный размер – 0,25 гектара,
- б) минимальный размер – 0,01 гектара;

3) для ведения личного подсобного хозяйства:

- а) максимальный размер – 2,5 гектара,
- б) минимальный размер – 0,08 гектара;

4) для всех прочих случаев и видов разрешенного использования земельных участков, кроме перечисленных в пунктах 1-3 части 3.1 настоящей статьи, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м,
- 2) от красной линии – 5 м,
- 3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м,
- 4) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- принадлежности земельных участков одному правообладателю;

5) для земельных участков, образуемых для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктуры с кодами вида использования 2.7.2, 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.5, 11.3, 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.

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

- 1) для жилых домов (код 13.2) – 3 надземных этажа;
- 2) для всех прочих зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальной зоны, и не указанных в пункте 1 части 3.3 настоящей статьи, предельное количество этажей не подлежит установлению.

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на земельном участке, 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 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 24 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

## **Статья 22. Рекреационная зона – Р**

1. Зона рекреационного назначения 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.

2. Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны приведены в таблице 9.

Таблица 9

<b>Код</b>	<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup></b>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
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
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
5.1.7	Спортивные базы
5.2.1	Туристическое обслуживание
5.3	Охота и рыбалка

<b>Код</b>	<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства <sup>&lt;1&gt;</sup></b>
5.4	Причалы для маломерных судов
6.8	Связь
7.1.1	Железнодорожные пути
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.5	Трубопроводный транспорт
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
9.1	Охрана природных территорий
9.2	Курортная деятельность
9.2.1	Санаторная деятельность
9.3	Историко-культурная деятельность <sup>&lt;2&gt;</sup>
10.4	Резервные леса
11.0	Водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1.13	Рыбоводство
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.6.3	Цирки и зверинцы
4.1	Деловое управление
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
5.1.6	Авиационный спорт
5.2	Природно-познавательный туризм
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок
7.3	Водный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
11.2	Специальное пользование водными объектами
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м;

2) от красной линии – 5 м;

3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м;

4) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

5) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктуры с кодами вида использования 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.2.1, 7.2.2, 7.5, 11.3, 12.0.1, 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.

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

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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 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 24 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

### **Статья 23. Зона специального назначения – СП**

1. Зона специального назначения предназначена для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, военных объектов, объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанной зоны и недопустимо в других территориальных зонах, 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 <sup>&lt;1&gt;</sup>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.4.3	Медицинские организации особого назначения
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
4.9	Служебные гаражи
6.8	Связь
6.9	Склад
6.9.1	Складские площадки
7.1.1	Железнодорожные пути
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
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 <sup>&lt;2&gt;</sup>
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
12.1	Ритуальная деятельность
12.2	Специальная деятельность
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
4.1	Деловое управление
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи <sup>&lt;3&gt;</sup>
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

Примечание:

<sup><1></sup> 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 постановлением 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.

<sup><2></sup> 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.

<sup><3></sup> 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 не подлежат 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 границы земельного участка – 3 м;

2) от красной линии – 5 м;

3) от границы земельного участка, совпадающей с красной линией – 3 м;

4) допускается застройка смежных земельных участков без отступа зданий от границ земельных участков в случае:

- примыкания зданий друг к другу через глухие брандмауэры, по взаимному согласию собственников земельных участков при соблюдении требований санитарных и противопожарных норм,

- строительства объекта капитального строительства на смежных земельных участках, принадлежащих одному правообладателю;

5) для земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур с кодами вида использования 3.1.1, 6.8, 7.1.1, 7.2.1, 7.5, 12.0.1, 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.

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

3.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, 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 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 24 главы 9 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не подлежат установлению.

## **Статья 24. 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: охранный 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 25.06.2002 № 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 25.06.2002 № 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. Охранный 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 24.02.2009 № 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 18.11.2013 № 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. Охранный 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, разрывам, селям и другим негативным воздействиям, и в местах движения скоростных поездов устанавливаются охранные зоны.

Положение об охранных зонах утверждается Правительством Российской Федерации.

Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог определяются в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» (в редакции изменений) и постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 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 8.11.2007 № 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 31.03.1999 № 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.

До утверждения Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК РФ такого положения с учетом переходных норм, содержащихся в статье 26 Федерального закона № 342-ФЗ, правовой режим и порядок установления охранных зон трубопроводов и минимальных расстояний до промышленных и магистральных трубопроводов определяется Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878; Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2017 г. № 1083; Сводом правил «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*», утвержденным приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 г. № 108/ГС.

#### **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 радиодиффузии, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимосвязанной 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 9.06.1995 № 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 2.12.2017 № 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 31.08.2019 № 1132.

#### **10. Зона охраняемого военного объекта, охранный 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 5.05.2014 № 405 (в редакции изменений).

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

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 № 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 охранный зоны устанавливаются решением об установлении охранный зоны особо охраняемой природной территории.

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

В соответствии с Федеральным законом от 19.07.1998 № 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 водоохраных зон, регламентируется требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

Береговые охранные зоны, заповедные зоны, водоохраные зоны водных объектов рыбохозяйственного назначения, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», рыбоохраные зоны, установленные в период до 1.01.2022, и водный объект или часть водного объекта, к которым прилегают такие зоны, в целях сохранения водных биоресурсов признаются на период до 1.01.2025 рыбохозяйственными заповедными зонами в случае и порядке, предусмотренных федеральным органом исполнительной власти в области рыболовства.

#### **14. Прибрежная защитная полоса**

В границах водоохраных 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 10.01.2009 № 17 (в редакции изменений) утверждены Правила установления границ водоохраных 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 30.03.1999 № 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 18.04.2014 № 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 30.03.1999 № 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 3.03.2018 № 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 постановлением Правительства РФ от 21.08.2019 № 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 20.12.2004 № 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 5.10.2016 № 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 20.12.2004 № 166-ФЗ.

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

- постановлением Правительства РФ от 29.04.2013 № 380 «Об утверждении Положения о мерах по сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания»

- постановлением Правительства РФ от 30.04.2013 № 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 8.09.2017 № 1083 (в редакции изменений); Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 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 25.12.2012 № 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 6.09.2012 № 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 17.08.1992 № 197.

---