



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

Белгород

«11» октября 2023 г.

№ 326-ОД-Н

**О внесении изменений в правила
землепользования и застройки
Сергиевского сельского поселения
муниципального района
«Краснояружский район»
Белгородской области**



В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2 закона Белгородской области от 21 декабря 2017 года № 223 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области», Положением об управлении архитектуры и градостроительства Белгородской области, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области от 19 марта 2018 года № 85-пп, согласно обращению администрации Сергиевского сельского поселения муниципального района «Краснояружский район» Белгородской области, заключению отдела территориального планирования управления архитектуры и градостроительства Белгородской области, руководствуясь протоколами публичных слушаний от 3 августа 2023 года, заключением о результатах публичных слушаний от 3 августа 2023 года:

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить следующие изменения в правила землепользования и застройки Сергиевского сельского поселения муниципального района «Краснояружский район» Белгородской области, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15 марта 2018 года № 281 (далее – Правила):

1.1. В карты «Карта градостроительного зонирования», «Карта границ зон с особыми условиями использования территории» внести следующие изменения:

1.1.1. Для земельных участков с кадастровыми номерами 31:12:1004007:16, 31:12:1004007:18, 31:12: 1004007:21, расположенных по адресу: Краснояружский район, установить территориальную зону «ЗЛФ – Зона лесного фонда»;

1.1.2. Для земельного участка с кадастровым номером 31:12:0706001:288, расположенного по адресу: Краснояружский р-н, Сергиевское сельское поселение, с. Отрадовка, установить территориальную зону «ИИ - Зона инженерной инфраструктуры»;

1.1.3. Для земельного участка площадью 1,3 га, расположенного вблизи с. Сергиевка, установить территориальную зону «СО-1 - Зона кладбищ»;

1.1.4. На карте «Карта градостроительного зонирования» наименование территориальной зоны «Ж-1Р – Зона родовых усадеб» изложить в редакции: «Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами»;

1.2. В текстовую часть внести следующие изменения:

1.2.1. В пункте 3 статьи 21 «Территориальная зона Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки» главы 9 Части III Правил для условно разрешенного вида использования земельных участков «Блокированная жилая застройка», код вида 2.3, значение предельного максимального процента застройки установить – 60%;

1.2.2. Пункт 3 статьи 21 «Территориальная зона Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки» главы 9 Части III Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельных участков «Гостиничное обслуживание», код вида 4.7;

1.2.3. По всему тексту Правил наименование зоны «Ж-1Р – Зона родовых усадеб» заменить на «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами»;

1.2.4. Из пункта 1 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 части III Правил исключить основные виды разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», код вида 2.1; «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», код вида 2.2;

1.2.5. Из пункта 2 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 части III Правил исключить вспомогательный вид разрешённого использования «Улично-дорожная сеть», код вида 12.0.1;

1.2.6. Из пункта 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 части III Правил исключить условно разрешённые виды использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код вида 2.1.1, «Блокированная жилая застройка», код вида 2.3, «Объекты культурно-досуговой деятельности», код вида 3.6.1; «Растениеводство», код вида 1.1, «Животноводство», код вида 1.7, «Пчеловодство», код вида 1.12, «Рыбоводство», код вида 1.13, «Научное обеспечение сельского хозяйства», код вида 1.14, «Ведение личного подсобного

хозяйства на полевых участках», код вида 1.16, «Питомники», код вида 1.17, «Обеспечение сельскохозяйственного производства», код вида 1.18, «Земельные участки общего назначения», код вида 13.0, «Ведение огородничества», код вида 13.1, «Ведение садоводства», код вида 13.2;

1.2.7. Пункт 1 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил дополнить основным видом разрешенного использования земельных участков «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код вида 2.1.1, со следующими предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:

Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м;

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5м;

3. Предельное количество этажей (включая мансардный) – 4;

Предельная высота до конька скатной кровли – 18 м;

Предельная высота до верха парапета плоской кровли – 12 м;

4. Максимальный процент застройки – 40%

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальный процент озеленения – 25 %»;

1.2.8. Пункт 1 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил дополнить основным видом разрешенного использования земельных участков «Блокированная жилая застройка», код вида 2.3, со следующими предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:

Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны общей стены с соседним блоком – 0 м;

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м;

3. Предельное количество этажей – 3;

Предельная высота до конька скатной кровли – 15 м;

Предельная высота до верха парапета плоской кровли – 12 м;

4. Максимальный процент застройки – 60%

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Для гаражей и иных вспомогательных сооружений:

Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м.

Максимальное количество этажей – 1эт.

Максимальное количество машиномест – 2 шт.»;

1.2.9. В пункте 1 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил для основного вида разрешенного использования земельных участков «Предоставление коммунальных услуг», код вида 3.1.1 предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции изложить в следующей редакции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, в том числе площадь – не подлежат установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат установлению;

3. Предельное количество этажей – 2;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.»;

1.2.10. Пункт 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства», код вида 2.1, со следующими предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:

Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

Минимальная площадь формируемых по решению органов местного самоуправления земельных участков в целях реализации федеральных, региональных и муниципальных программ жилищного строительства – 700 кв.м;

2. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м;

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м;

3. Предельное количество этажей – 3;

4. Максимальный процент застройки – 20%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Индивидуальный гараж и хозяйственные постройки:

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 5 м.

Минимальный отступ от жилого дома на смежном земельном участке до надворного туалета (выгребная яма) – 12м.

Максимальное количество этажей – 1эт.»;

1.2.11. Пункт 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельных участков «Среднеэтажная жилая застройка», код вида 2.5, со следующими предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:

Минимальная площадь земельного участка – 1000кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

3. Предельное количество этажей (надземных) – 8;

4. Максимальный процент застройки – 40%

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальный процент озеленения 25 %»;

1.2.12. В пункте 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил для условно разрешенного вида использования земельных участков «Обслуживание жилой застройки», код вида 2.7, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции изложить в следующей редакции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка (кроме площади) - не подлежат установлению;

Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м

Максимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м.

3. Предельное количество этажей - 2;

4. Максимальный процент застройки земельного участка - 60%

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальный процент озеленения - 30%»;

1.2.13. В пункте 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил для условно разрешенного вида использования земельных участков «Хранение автотранспорта», код вида 2.7.1 предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции изложить в следующей редакции:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка (кроме площади) - не подлежат установлению;

Минимальная площадь земельного участка – 20 кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – 40 кв.м;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению;

3. Предельное количество этажей – 1;

4. Максимальный процент застройки– 100%»;

1.2.14. Пункт 3 статьи 22 «Территориальная зона Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 Части III Правил дополнить условно разрешенными видами использования земельных участков «Общежития», код вида 3.2.4, «Связь», код вида 6.8, «Обеспечение внутреннего правопорядка», код вида 8.3;

1.2.15. Пункт 1 статьи 23 «Территориальная зона ОД-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения» главы 10 Части III Правил дополнить основными видами разрешенного использования земельных участков «Историко-культурная деятельность», код вида 9.3, «Обеспечение научной деятельности», код вида 3.9;

1.2.16. Из пункта 2 статьи 23 «Территориальная зона ОД-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения» главы 10 части III Правил исключить условно разрешённые виды использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код вида 2.6, «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код вида 2.6;

1.2.17. Пункт 3 статьи 23 «Территориальная зона ОД-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения» главы 10 Части III Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельных участков «Научно-производственная деятельность», код вида 6.12;

1.2.18. Из пункта 3 статьи 28 «Территориальная зона СХ-2 – Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства» главы 12 части III Правил исключить условный разрешённый вид использования «Специальная деятельность», код вида 12.2;

1.2.19. Пункт 3 статьи 30 «Территориальная зона Р-1 - Зона озеленённых территорий общего пользования», статьи 31 «Территориальная зона Р-2 - Зона отдыха и туризма», статьи 31 «Территориальная зона Р-3 - Зона природного ландшафта» главы 13 Части III Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельных участков «Рыбоводство», код вида 1.13;

1.2.20. Пункт 1 статьи 32 «Территориальная зона Р-3 - Зона природного ландшафта» главы 13 Части III Правил дополнить основными видами разрешенного использования земельных участков «Общее пользование водными объектами», код вида 11.1», «Специальное пользование водными объектами», код вида 11.2;

1.2.21. Пункт 2 статьи 32 «Территориальная зона Р-3 - Зона природного ландшафта» главы 13 Части III Правил дополнить вспомогательными разрешенными видами использования земельных участков «Благоустройство территории», код вида 12.0.2», «Улично-дорожная сеть», код вида 12.0.1.

2. Рекомендовать администрации Сергиевского сельского поселения муниципального района «Краснояружский район» Белгородской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте органа

местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

3. Отделу правового обеспечения и контроля за градостроительной деятельностью управления архитектуры и градостроительства Белгородской области (Монакова Т.П.) обеспечить опубликование настоящего приказа в сетевом издании «Вестник нормативных правовых актов Белгородской области» (zakonbelregion.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

**Первый заместитель начальника
управления архитектуры
и градостроительства
Белгородской области**



А.С. Грудинкин