



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

Белгород

«21 » июня 2023 г.

№ 175-ОД-Н

**О внесении изменений в правила
землепользования и застройки
Хотмыжского сельского поселения
муниципального района «Борисовский
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 Борисовского района Белгородской области, заключению отдела территориального планирования управления архитектуры и градостроительства Белгородской области, руководствуясь протоколами публичных слушаний от 31 марта 2023 года, заключением о результатах публичных слушаний от 31 марта 2023 года,

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить следующие изменения в правила землепользования и застройки Хотмыжского сельского поселения муниципального района «Борисовский район» Белгородской области, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 10 мая 2018 года № 391 (далее – Правила):

1.1. Карты «Карта градостроительного зонирования территории» и «Карта зон с особыми условиями использования территории» в части границ с. Хотмыжск, х. Никольский, х. Отруб привести в соответствие с картой «Карта границ населённых пунктов, входящих в состав поселения» генерального плана Хотмыжского сельского поселения, утвержденного в редакции приказа

управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 9 февраля 2023 года № 28-ОД-Н.

1.2. В карты «Карта градостроительного зонирования территории» и «Карта зон с особыми условиями использования территории»:

1.2.1. Для земельных участков с кадастровыми номерами 31:14:0803005:106, 31:14:0803005:208, 31:14:0803005:113, 31:14:0803005:183, 31:14:0000000:671, 31:14:0803005:109, 31:14:0803005:111, 31:14:0803005:112, расположенных по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Хотмыжск, и земельного участка площадью 8 592 кв.м, расположенного в кадастровом квартале 31:14:0803005, установить территориальную зону «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки»;

1.2.2. Для земельных участков с кадастровыми номерами 31:14:0803002:68, 31:14:0803005:9, 31:14:0803002:88, 31:14:0803002:327, 31:14:0803002:166, 31:14:0803002:60, 31:14:0803002:100, расположенных по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Хотмыжск, установить территориальную зону «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки»;

1.2.3. Для земельного участка с кадастровым номером 31:14:0803001:84, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, х. Никольский, 10, и земельного участка площадью 8 592 кв.м, расположенного в кадастровом квартале 31:14:0803005, установить территориальную зону «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки»;

1.2.4. Для земельных участков с кадастровыми номерами 31:14:1001001:62, 31:14:1001001:60, 31:14:1001001:59 31:14:1001002:4, 31:14:1001002:3, 31:14:1001002:6 31:14:1001001:75, расположенных по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, х. Отруб, и земельных участков площадью 4 652,01 кв.м, 717 кв.м, 491 кв.м, расположенных в кадастровом квартале 31:14:1001001, установить территориальную зону «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки»;

1.2.5. Для земельных участков с кадастровыми номерами 31:14:0802001:41, 31:14:0802001:42 и земельного участка площадью 2,1 га, расположенных по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Покровка, установить территориальную зону «Р-3 – Зона природного ландшафта»;

1.2.6. Для земельного участка площадью 1,4 га, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, х. Никольский, в кадастровом квартале 31:14:0803001, установить территориальную зону «Р-2 – Зона отдыха и туризма»;

1.2.7. Для земельного участка площадью 0,7 га, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Хотмыжск, ул. Пушкарная, установить территориальную зону «Р-2 – Зона отдыха и туризма»;

1.2.8. Для земельных участков площадью 0,5 га, 1,8 га, 3,9 га, расположенных по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Покровка, в кадастровом квартале 31:14:0802001, установить территориальную зону «СХ-2 – Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства»;

1.2.9. Для земельного участка площадью 2,03 га, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Хотмыжск, ул. Хомутовка, в кадастровом квартале 31:14:0803007, установить территориальную зону «СХ-2 – Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства»;

1.2.10. Для земельного участка площадью 1,7 га, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Покровка, в кадастровом квартале 31:14:0802001, установить территориальную зону «СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий»;

1.2.11. Для земельного участка площадью 0,21 га, расположенного по адресу: Борисовский район, Хотмыжское сельское поселение, с. Хотмыжск, ул. Хомутовка, в кадастровом квартале 31:14:0803007, установить территориальную зону «ЗИИ – Зона инженерной инфраструктуры»;

1.2.12. Исключить отображение территориальной зоны «П-4 – Зона размещения производственных объектов IV класса опасности»;

1.2.13. Отобразить территориальную зону «СХ-3 – Зона ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства» согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

1.3. В текстовую часть:

1.3.1. Пункт 2 статьи 14 «Основания внесения изменений в Правила» главы 6 части I Правил дополнить подпунктами 6, 7 следующего содержания:

«6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.»;

1.3.2. Пункт 1 статьи 21 «Территориальная зона Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки» главы 9 части III Правил дополнить основными видами разрешенного использования земельных участков:

- «Размещение гаражей для собственных нужд», код вида 2.7.2, с установлением следующих предельных (минимальных и максимальных) размеров земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

Минимальная площадь земельного участка – 20 кв.м;

Максимальная площадь земельного участка – 60 кв.м;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

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

3. Предельное количество этажей – 1;

4. Максимальный процент застройки – 100 %.»;

- «Ведение огородничества», код вида 13.1, с установлением следующих предельных (минимальных и максимальных) размеров земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

«1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 50000 кв.м;

Длина и ширина – не подлежат установлению.

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

3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению;

4. Максимальный процент застройки земельного участка – 20 %.»;

1.3.3. 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 исключить условно разрешённые виды:

- «Хранение автотранспорта», код вида 2.7.1;

- «Ведение огородничества», код вида 13.1;

1.3.4. В части III Правил исключить статью 25 «Территориальная зона П-4 – Зона размещения производственных объектов IV класса опасности»

1.3.5. Статьи 26-30 части III Правил считать статьями 25-29

1.3.6. Главу 12 части III Правил дополнить статьей 30 «Территориальная зона СХ-3 – Зона ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства» согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

1.3.7. Пункт 1 статьи 32 «Территориальная зона Р-2 – Зона отдыха и туризма» главы 13 части III Правил дополнить основными видами разрешенного использования земельных участков:

- «Природно-познавательный туризм», код вида 5.2;

- «Туристическое обслуживание», код вида 5.2.1;

- «Охота и Рыбалка», код вида 5.3,

с установлением следующих предельных (минимальных и максимальных) размеров земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2. Минимальный отступ от границы земельного участка при возведении объектов капитального строительства – 1 м;

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;

4. Максимальный процент застройки – 20 %

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальный процент озеленения – 50 %.».

2. Рекомендовать администрации Борисовского района Белгородской области обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте

органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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.

**Начальник управления
архитектуры и градостроительства
Белгородской области**



Г.В. Горожанкина

Приложение №1
к приказу управления
архитектуры **и**
градостроительства
Белгородской области
от «21» июня 2023 г.
№ 175-ОБ-М

Глава 12. Зоны сельскохозяйственного использования

Статья 1. Территориальная зона СХ-3 - Зона ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
1	2
<p>Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16): Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка: Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Длина и ширина – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м;</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;</p> <p>4. Максимальный процент застройки – 60%</p> <p>Иные предельные параметры разрешенного строительства: Минимальный процент озеленения – 30%</p>
<p>Коммунальное обслуживание (3.1): Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, в том числе площадь – не подлежат установлению;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат установлению;</p> <p>3. Предельное количество этажей – 2; Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.</p>
<p>Земельные участки общего назначения (13.0): Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат установлению;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м;</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;</p> <p>4. Максимальный процент застройки земельного участка – 90 %.</p>
<p>Ведение огородничества (13.1): Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м;</p>

сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	<p>Максимальная площадь земельного участка – 50000 кв.м; Длина и ширина – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;</p> <p>3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению;</p> <p>4. Максимальный процент застройки земельного участка – 20%.</p>
<p>Ведение садоводства (13.2): Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Длина и ширина – не подлежат установлению.</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество этажей (надземных) – 3;</p> <p>4. Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.</p> <p>Иные предельные параметры разрешенного строительства: <u>Индивидуальный гараж и хозяйственные постройки:</u> Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м. Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии – 3 м. Минимальный отступ от жилого дома на смежном земельном участке до надворного туалета (выгребная яма) – 12 м. Максимальное количество этажей – 1 эт. Максимальное количество машиномест – 2 шт.</p>

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
1	2
<p>Благоустройство территории (12.0.2): Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – определяются основным видом разрешенного использования;</p> <p>2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м; Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны красной линии – 1 м;</p> <p>3. Предельное количество этажей – 1; Предельная высота строений, сооружений – 6 м;</p> <p>4. Максимальный процент застройки – определяется основным видом разрешенного использования.</p>

3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
1	2
<p>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2):</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка:</p>

<p>Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Длина и ширина – не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению; 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению; 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 20%.</p>
<p>Пчеловодство (1.12): Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 600 кв.м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м. Длина и ширина – не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м; 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению; 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;</p>
<p>Питомники (1.17): Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка: Минимальный размер земельного участка – 1500 кв.м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв.м; Длина и ширина – не подлежат установлению. 2. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м; 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению; 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Иные предельные параметры разрешенного строительства: Минимальный процент озеленения – 30 %.</p>
<p>Магазины (4.4): Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка: Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Длина и ширина – не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м. 3. Предельное количество этажей – 3; 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 70% Иные предельные параметры разрешенного строительства: Минимальный процент озеленения – 20%</p>

Запас (12.3): Отсутствие хозяйственной деятельности	<ol style="list-style-type: none">1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, в том числе площадь - не подлежат установлению;2. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению;3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению;4. Максимальный процент застройки - не подлежит установлению.
---	--

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

Градостроительные регламенты в части ограничений или запрета использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории установлены ст. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** гл. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** ч III настоящих Правил в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Начальник управления
архитектуры и градостроительства
Белгородской области**


Г.В. Горожанкина