



**НЕХАЕВСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА  
НЕХАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**РЕШЕНИЕ**

от 22 февраля 2017 года №41/12

**О внесении изменений в Правила  
землепользования и застройки  
Верхнереченского сельского поселения  
Нехаевского муниципального района  
Волгоградской области**

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Нехаевского муниципального района Волгоградской области, на основании решения главы администрации Нехаевского муниципального района «О разработке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Верхнереченского сельского поселения Нехаевского муниципального района Волгоградской области» от 20.09.2016 г. № 491, заключения о результатах публичных слушаний от 30.12.2016 г.,

**районная Дума решила:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Верхнереченского сельского поселения Нехаевского муниципального района Волгоградской области, утвержденные Решением Совета депутатов Верхнереченского сельского поселения от 24.12.2012 г. № 48/2 (далее – Правила) следующие изменения:

**1.1. Часть 1 статьи 28 Правил изложить в следующей редакции:**

«1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство 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;

5) минимальная ширина вдоль фронта улицы;

6) максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

7) максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

8) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

10) минимальная доля озеленения территории земельных участков».

## 1.2. Статью 30 Правил изложить в следующей редакции:

### «1. Зона застройки объектами дошкольного, начального и среднего общего образования (Ж 1)

1) цели выделения зоны:

а) создание условий для формирования специализированной зоны для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;

б) сохранение и развитие указанных объектов на основе существующих и вновь формируемых секторов специализированной зоны;

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 метров;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.

б) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28.

### 1.3. Статью 31 Правил изложить в следующей редакции:

#### «1. Зона застройки объектами общественно-делового назначения

(Д)

1) цель выделения зоны – развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения государственных и муниципальных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций
2	Для размещения объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.)
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
4	Для размещения финансово-кредитных объектов
5	Для размещения объектов страхования
6	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
7	Для размещения объектов социального обеспечения
8	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
9	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с обслуживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, школы и т.п. объекты)
10	Для размещения религиозных объектов
11	Для размещения объектов торговли
12	Для размещения объектов общественного питания
13	Для размещения объектов бытового обслуживания
14	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
15	Для размещения объектов охраны общественного порядка
16	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
17	Для размещения садов, скверов, бульваров
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
1	Для размещения автостанций

№ п/п	Наименование вида использования
2	Для размещения складских объектов

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка - 500 кв. метров;
- б) максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. метров;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров.

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9 шт;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%.

6) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28».

#### 1.4. Статью 32 Правил изложить в следующей редакции:

##### «1. Зона лесов (Р1)

1) цели выделения зоны: сохранение и развитие зеленых массивов, создание комфортных условий посещения лесных территорий, обустройство территорий для отдыха населения;

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения городских лесов
2	Для размещения памятников природы
	<b>Условно разрешенные виды использования(*)</b>
1	Для размещения гидротехнических сооружений

(\*) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах населенного пункта.

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- а) минимальная площадь земельного участка - не подлежит ограничению;

б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;

4) 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 ограничению;

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 ограничению.

### 1.5. Статью 33 Правил изложить в следующей редакции:

#### «1. Зона производственных объектов (П I)

1) цель выделения зоны – формирование производственных, коммунальных, складских комплексов не выше IV класса опасности.

№ п/п	Наименование вида использования
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения промышленных объектов
2	Для размещения производственных баз
3	Для размещения складских объектов
4	Для размещения объектов оптовой торговли
5	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
6	Для размещения объектов инфраструктуры внешнего транспорта
7	Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
8	Для размещения ветеринарных лечебниц и станций
9	Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
<b>Условно разрешенные виды использования(*)</b>	
1	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
2	Для размещения религиозных объектов
3	Для размещения объектов торговли
4	Для размещения объектов общественного питания
5	Для размещения объектов бытового обслуживания
6	Для размещения автостанций
7	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:
- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
  - б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
  - в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.
- 3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;
- 4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.
- 6) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;
- 7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28»;
- 8) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV.

## 2. Зона объектов инженерной инфраструктуры (П 2)

- 1) цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности;

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения линейных объектов
2	Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения)
3	Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
4	Для размещения электроподстанций открытого типа
5	Для размещения распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, котельных
6	Для размещения газораспределительных пунктов
7	Для размещения канализационных очистных сооружений
8	Для размещения канализационных насосных станций

№ п/п	Наименование вида использования
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
11	Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
1	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- а) минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
- б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
- в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

6) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28»;

8) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV».

#### 1.6. Статью 34 Правил изложить в следующей редакции:

##### **«1. Зона застройки объектами личных подсобных хозяйств (СХ 1)**

1) цели выделения зоны:

а) развитие на основе существующих территорий личных подсобных хозяйств малоэтажной жилой застройки, включающей индивидуальные жилые дома, производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения;

б) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

в) создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

№ п/п	Наименование вида использования
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения объектов личного подсобного хозяйства (личных подсобных хозяйств)
2	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы
3	Для размещения объектов торговли(*)
4	Для размещения объектов общественного питания(*)
5	Для размещения объектов бытового обслуживания(*)
6	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*)
7	Для размещения финансово-кредитных объектов(*)
8	Для размещения объектов страхования(*)
9	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*)
10	Для размещения садов, скверов, бульваров.
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения объектов социального обеспечения(*)
2	Для размещения религиозных объектов(*)
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов(*)
4	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций(*)

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка - 500 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. метров;

в) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения – 1000 кв. метров

г) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.



б) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28.

## 2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ 2)

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур;

№ п/п	Наименование вида использования
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения предприятий по переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование)
2	Для животноводства
3	Для размещения ветеринарных лечебниц и станций
4	Для размещения складских объектов
3	Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения объектов общественного питания
2	Для размещения объектов бытового обслуживания
3	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
4	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка - 400 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.

б) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28%.

## 3. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ 3)

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения;

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения пашни
2	Для размещения пастбищ
3	Для садоводства
4	Для огородничества
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
1	Для размещения коллективных садов и огородов
2	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
3	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

3) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;

4) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.

6) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28».

#### **1.7. Статью 35 Правил изложить в следующей редакции:**

«Цель выделения – зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон.

##### **1. Зона кладбищ (С 1)**

№ п/п	Наименование вида использования
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
1	Для размещения кладбищ
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
1	Для размещения религиозных объектов

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков; в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка - 2000 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. метров;

г) минимальная ширина вдоль фронта улицы – не подлежит ограничению.

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.

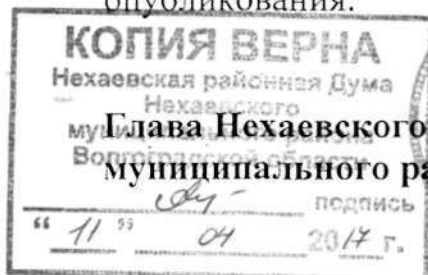
5) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28»

### 1.8. Статью 39 Правил добавить пунктом 5 следующего содержания:

«До момента утверждения границ зон затопления на территории муниципального образования Волгоградской области, устанавливаемых в соответствии Правилами определения границ зон затопления, подтопления, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления", Администрация при застройке территории предусматривает проведение защитных мероприятий от водных объектов».

2. Главе Нехаевского муниципального района опубликовать решение «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Верхнереченского сельского поселения Нехаевского муниципального района Волгоградской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.



**В.А. Черничкин**