



**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

12.02.2025

№ 45-01-04/42

г. Воронеж

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального
района Воронежской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами Воронежской области от 07.07.2006 № 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области», от 20.12.2018 № 173-ОЗ «О перераспределении полномочий по утверждению правил землепользования и застройки между органами местного самоуправления поселений Воронежской области, городского округа город Нововоронеж, Борисоглебского городского округа и исполнительными органами государственной власти Воронежской области», постановлением Правительства Воронежской области от 31.12.2014 № 1240 «Об утверждении Положения о министерстве архитектуры и градостроительства Воронежской области», на основании приказов министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 23.08.2024 № 45-01-04/308 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области», от 08.10.2024 № 45-01-04/438 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила

землепользования и застройки городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области», от 14.10.2024 № 45-01-04/446 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области», с учетом заключения о результатах публичных слушаний от 22.11.2024

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в правила землепользования и застройки городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 05.05.2023 № 45-01-04/338 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области» (в редакции приказа департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 31.08.2023 № 45-01-04/853, приказов министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 27.02.2024 № 45-01-04/66, от 16.07.2024 № 45-01-04/273) (далее – Правила) следующие изменения:

1.1. В пункте 17 части II Правил:

1.1.1. В подпункте 1 карту градостроительного зонирования территории городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

1.1.2. В подпункте 2 карту градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

1.1.3. В подпункте 3 карту градостроительного зонирования территории городского поселения – город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области с отображением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-

градостроительному облику объектов капитального строительства изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

1.2. В пункте 18 части II Правил:

1.2.1. В подпункте 1 после строки седьмой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона личного подсобного хозяйства	ЛПХ
-----------------------------------	-----

».

1.2.2. В подпункте 2 после строки седьмой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона личного подсобного хозяйства города Россошь	ЛПХ/1
--	-------

».

1.3. В пункте 21 части III Правил:

1.3.1. В подпункте 1:

1.3.1.1. Строку 8 исключить.

1.3.1.2. Строку 24 изложить в следующей редакции:

«

24	13.1	Ведение огородничества	100	300	0%	не подлежат установлению
----	------	---------------------------	-----	-----	----	--------------------------

».

1.3.2. После подпункта 4 дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹. Градостроительный регламент территориальной зоны ЛПХ/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м2		Максималь ный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	30%	3 этажа*	3 метра**
2	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению				
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установле нию	5000	не подлежат установлению		
4	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
5	12.0.1	Улично- дорожная сеть	не подлежат установлению				
6	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
7	3.2.3	Оказание услуг связи	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
8	3.3	Бытовое обслуживание	200	2000	60%	3 этажа	3 метра
9	4.4	Магазины	200	3000	60%	3 этажа	3 метра
10	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				
11	9.3	Историко- культурная деятельность	не подлежат установлению				

* для вспомогательных видов – 1 этаж;

** от вспомогательных видов – 1 метр.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований пожарной безопасности.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.».

1.4. В пункте 22 части III Правил:

1.4.1. Графу 2 строки 4 изложить в следующей редакции:

«Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)».

1.4.2. Строку 10 изложить в следующей редакции:

«

10	Санитарно-защитная зона	Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 16.12.2016 № 17 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для промышленной площадки ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» расположенной по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Василевского, д. 9 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0012705:1)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 27.02.2019 № 13 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего объекта – кладбища по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Достоевского, 55 к/1, 55 к/2
----	-------------------------	---

		(кадастровые номера земельных участков 36:27:0010205:97, 36:27:0010205:104)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 26.03.2021 № 23 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для проектируемой АБ АЗС ООО «ФЛЭШ» по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 95 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010301:171)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 24.12.2021 № 98 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей АЗК № 77 АО «Воронежнефтепродукт», расположенной по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, 77 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0011405:3)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 24.12.2021 № 99 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей АЗК № 71 АО «Воронежнефтепродукт», расположенной по адресу: Воронежская область, г. Россошь, Ростовское шоссе, 2 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010101:1)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 24.12.2021 № 95 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей АЗК № 70 ООО «ЮКОН», расположенной по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Пролетарская, 172а, 172б (кадастровые номера земельных участков 36:27:012217:44, 36:27:012217:42)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 25.10.2021 № 214-РСЗЗ «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для промышленной площадки № 1 АО «Минудобрения» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 31.03.2022 № 22 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего предприятия по производству частей и принадлежностей летательных и космических аппаратов Территориально - обособленного структурного подразделения АО «ОРБИТА», расположенного по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Малиновского, 50 (кадастровые номера земельных участков 36:27:0012209:43, 36:27:0012209:42)»
--	--	---

		Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 24.06.2020 № 25 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего железнодорожного цеха станции «Калитва» АО «Минудобрения» по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, д.23 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010600:15)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 11.10.2022 № 71 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны действующей канализационной насосной станции, предназначенной для перекачки хозяйственно-бытовых стоков, производительностью 30 м3/час, расположенной по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Маршака, 59к (кадастровый номер земельного участка 36:27:0012318:69)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 14.09.2018 № 13 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для автосервиса и автомойки ИП Подпориновой С.Е. по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Мира, д. 15г. (кадастровый номер земельного участка 36:27:0011615:54)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 01.10.2021 № 184-РСЗЗ «Об установлении санитарно-защитной зоны для ООО «Придонхимстрой Известь» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 21.04.2023 № 26 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего объекта – «АЗС», принадлежащего ИП Козленко А.В., расположенного по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. 9 Января, 18 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0012001:28)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 21.04.2023 № 27 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего объекта – предприятия АЗС ООО «Аспект», расположенного по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. 50 лет СССР, д. 82 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010301:49)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 24.12.2021 № 94 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей АЗК № 79 ООО «ЮКОН», расположенной по
--	--	---

	адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Дзержинского, 89 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0012327:251)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 19.06.2023 № 40 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего объекта – промплощадки «производственная база» предприятия ООО «Коттедж-Строй», расположенного по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Промышленная, 17 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010600:12)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 08.11.2023 № 66 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей промышленной площадки (предприятия по переработке рыбы) ООО «РЫБНЫЙ ДВОР», расположенной по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Ростовское шоссе, 42 (кадастровые номера земельных участков 36:27:0010417:9, 36:27:0010417:3)» Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 05.11.2020 № 51 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для реконструируемого объекта «нефтебаза и АЗС» ИП Козленко А.В., расположенного по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Заводская, 2/1 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0012412:23) Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 30.12.2021 № 102 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей промышленной площадки ЦРБ ПАО «Трансаммиак» филиал «Воронежское управление», расположенной по адресу: Воронежская область, Россошанский район, г. Россошь, ул. Химзаводская, 8 (кадастровый номер земельного участка 36:27:0010600:21)».
--	--

».

1.4.3. Графу 2 строки 12 изложить в следующей редакции:

«Зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)».

1.5. В приложении № 1 к Правилам:

1.5.1. Графическое описание местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами города Россошь – Ж1/1 изложить в редакции согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

1.5.2. После графического описания местоположения границ зоны застройки многоэтажными жилыми домами города Россошь – Ж4/1 дополнить графическим описанием зоны личного подсобного хозяйства города Россошь – ЛПХ/1 согласно приложению № 5 к настоящему приказу.

1.5.3. Графическое описание местоположения границ производственной зоны города Россошь – П1/1 изложить в редакции согласно приложению № 6 к настоящему приказу.

1.5.4. Графическое описание местоположения границ производственно-коммунальной зоны города Россошь – П2/1 изложить в редакции согласно приложению № 7 к настоящему приказу.

1.5.5. Графическое описание местоположения границ зоны железнодорожного транспорта города Россошь – ИТ2/1 изложить в редакции согласно приложению № 8 к настоящему приказу.

1.5.6. Графическое описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта города Россошь – СХ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 9 к настоящему приказу.

1.5.7. Графическое описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства города Россошь – СХ2/1 изложить в редакции согласно приложению № 10 к настоящему приказу.

2. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя министра архитектуры и градостроительства Воронежской области – начальника отдела территориального планирования министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области Беляеву С.М.

Министр архитектуры
и градостроительства
Воронежской области



А.А. Еренков