



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

# ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ТРАНСПОРТА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

Белгород

«15» ноября 2019 г.

№ 640

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

В соответствии со статьей 32 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 о департаменте строительства и транспорта Белгородской области, утвержденным постановлением Правительства Белгородской области от 20 августа 2012 года № 346-пп, на основании доверенности департамента строительства и транспорта № 8-7-82/3044 от 24 мая 2019 года, согласно обращению администрации муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, заключению отдела территориального планирования управления архитектуры и градостроительства Белгородской области:

1. Утвердить следующие изменения в правила землепользования и застройки Большехаланского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 7 декабря 2019 года № 751 (далее – Правила):

1.1. Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений» Правил изложить в новой редакции согласно Приложению № 1.

1.2. Часть II «Градостроительные регламенты» Правил изложить в новой редакции согласно Приложению № 2.

2. Управлению архитектуры и градостроительства Белгородской области в трехдневный срок направить настоящее распоряжение в администрацию муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, для опубликования и размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в Федеральной государственной информационной системе территориального

**Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки  
и внесения в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки (далее по тексту - Правила) – документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Белгородской области, муниципального района «Корочанский район», Большехаланского сельского поселения Корочанского района и устанавливающий порядок применения настоящих Правил и порядок внесения изменений в настоящие Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Настоящие Правила вводят на территории Большехаланского сельского поселения Корочанского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения правил землепользования и застройки Большехаланского сельского поселения и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными нормативами градостроительного проектирования, местными нормативами градостроительного проектирования Корочанского района, местными нормативами градостроительного проектирования Большехаланского сельского поселения;

- иными нормативными правовыми актами Белгородской области, органов местного самоуправления муниципального района и сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

**Часть II. Градостроительные регламенты**

**Статья 30. Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**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	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
<p>Для индивидуального жилищного строительства (2.1)</p> <p>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 1000м<sup>2</sup>;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – 2900 м<sup>2</sup>;</li> <li>- Минимальный размер ранее учтенных земельных участков для определения их границ в установленном законом порядке соответствует фактическому, согласно правоустанавливающим и правоподтверждающим документам на земельные участки;</li> <li>- Минимальный размер формируемых по решению органов местного самоуправления земельных участков в целях реализации федеральных, региональных и муниципальных программ жилищного строительства – 700 м<sup>2</sup>;</li> <li>- Минимальная/максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальная/максимальная длина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальный отступ от границ земельного участка – 3м;</li> <li>- Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5м;</li> <li>- Максимальное количество этажей –3;</li> <li>- Высота до конька скатной кровли – до 14м;</li> <li>- Высота до верха плоской кровли – до 10м;</li> <li>- Максимальный процент застройки для основного вида– 30%</li> <li>- Высота ограждения земельных участков – до 2м.</li> </ul>	<p>Не допускается размещение жилой застройки, в санитарно-защитных зонах с учетом санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства, попадающих в границу водоохраной зоны осуществляется с учетом ограничений, установленных Водным кодексом РФ, п. 1.4 статьи 40 настоящих Правил.</p>
<p>Коммунальное обслуживание (3.1)</p> <p>Общественное управление (3.8)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 50 м<sup>2</sup>;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальная/максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальная/максимальная длина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению;</li> <li>- Максимальное количество этажей, а также максимальная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</li> <li>- Максимальный процент застройки – 100%;</li> </ul>	<p>Разделение земельных участков не возможно при отсутствии подъезда к вновь образуемым земельным участкам.</p> <p>Запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов, в защитных зонах объектов культурного наследия.</p>
<p>Площадки для занятий спортом (5.1.3);</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка –1500м<sup>2</sup>;</li> <li>- Минимальная/максимальная ширина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальная/максимальная длина земельного участка не подлежит установлению;</li> <li>- Минимальный отступ от границ земельного участка – 2м;</li> <li>- Максимальное количество этажей, а также максимальная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</li> <li>- Максимальный процент застройки – 90%;</li> <li>- Ограждение площадок применяется сетчатое, высотой 2,5 - 3м, а в местах примыкания спортивных площадок друг к другу - высотой не менее 1,2м;</li> </ul>	