



**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

№ _____

г. Воронеж

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты 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 приказа департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 16.06.2023 № 45-01-04/510 «О подготовке проекта о внесении изменений в

правила землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области», приказов министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 26.02.2024 № 45-01-04/62 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области», от 16.05.2025 № 45-01-04/244 «О подготовке проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения - город Семилуки, Губарёвского сельского поселения, Девицкого сельского поселения, Новосильского сельского поселения, Перлёвского сельского поселения, Семилукского сельского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области», от 08.09.2025 № 45-01-04/464 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области», решений филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границы территориальной зоны от 19.12.2024 № 41, № 42, № 43, от 06.02.2025 № 36, от 26.03.2025 № 7, уведомлений филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области о внесении изменений в ЕГРН от 14.03.2025 № 09-0466з/25, № 09-0467з/25, № 09-0468з/25, № 09-0469з/25, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний от _____№ _____

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 22.03.2023 № 45-01-04/184 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области» следующие изменения:

1.1. В преамбуле приказа слова «Положения о департаменте» заменить словами «Положения о министерстве».

1.2. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. 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.».

1.3. В правилах землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области (далее – Правила):

1.3.1. В части I Правил:

1.3.1.1. В пункте 1 раздела 1 и далее по тексту слово «департамента» в соответствующем падеже заменить словом «министерства» в соответствующем падеже.

1.3.1.2. В подпункте 2 пункта 4 раздела 1 абзац третий исключить.

1.3.1.3. Пункт 8 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«8. Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки

Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки включают:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил, принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка таких документов;

2) утверждение Правил, утверждение изменений в Правила;

3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по вопросам, указанным в статьях 31, 33 ГрК РФ.».

1.3.1.4. В подпункте 1 пункта 9 раздела 2 слова «указанных в пункте 8» заменить словами «указанных в подпунктах 1-2 пункта 8».

1.3.1.5. Раздел 3 признать утратившим силу.

1.3.2. В пункте 17 части II Правил:

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

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

1.3.3. В пункте 18 части II Правил:

1.3.3.1. В таблице подпункта 1:

1.3.3.1.1. Строку пятую изложить в следующей редакции:

«

Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Ж2
---	-----------

».

1.3.3.1.2. После строки тринадцатой дополнить строками следующего содержания:

«

Производственная зона газотранспортной промышленной площадки	ПЗ
Зона комплексной модернизации производства	КМП

».

1.3.3.2. В таблице подпункта 2:

1.3.3.2.1. Строку пятую изложить в следующей редакции:

«

Зона застройки малоэтажными жилыми домами города Семилуки	Ж2/1
---	-------------

».

1.3.3.2.2. После строки тринадцатой дополнить строками следующего содержания:

«

Производственная зона газотранспортной промышленной площадки города Семилуки	ПЗ/1
Зона комплексной модернизации производства города Семилуки	КМП/1

».

1.3.3.2.3. Строку восемнадцатую исключить.

1.3.4. В пункте 21 части III Правил:

1.3.4.1. В подпункте 5:

1.3.4.1.1. Дополнить таблицу после строки 7 строками 7¹, 7² следующего содержания:

«

7 ¹	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежат установлению
7 ²	9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению

».

1.3.4.1.2. Дополнить таблицу после строки 24 строкой 24¹ следующего содержания:

«

24 ¹	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежат установлению	40%	не подлежит установлению	6 метров
-----------------	-----	--	--------------------------	-----	--------------------------	----------

».

1.3.4.1.3. После таблицы абзац третий изложить в следующей редакции:

«Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны

предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, определяются пунктом 23 настоящих Правил.».

1.3.4.1.4. После таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«В целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в данной территориальной зоне обязательна разработка документации по планировке территории.».

1.3.4.2. В таблице подпункта 8 после строки 23 дополнить строкой 23¹ следующего содержания:

«

23 ¹	6.5	Нефтехимическая промышленность	не подлежат установлению	3 метра
-----------------	-----	--------------------------------	--------------------------	---------

».

1.3.4.3. После подпункта 8 дополнить подпунктами 8¹, 8² следующего содержания:

«8¹. Градостроительный регламент территориальной зоны ПЗ/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный 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	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	3 метра
2	6.7	Энергетика	не подлежат установлению				3 метра
3	6.8	Связь	не подлежат установлению				3 метра

№ п/ п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный 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
4	6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
5	6.0	Производственная деятельность	не подлежат установлению				3 метра
6	6.1	Недропользование	не подлежат установлению				
7	7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению				3 метра

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.».

«8². Градостроительный регламент территориальной зоны КМП/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный 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	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				1 метр
2	3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению				
3	6.3	Легкая промышленность	не подлежат установлению				3 метра
4	6.8	Связь	не подлежат установлению				3 метра
5	6.9	Склад	не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	3 метра
6	6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
7	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
8	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
9	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
10	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению				
11	4.9	Служебные гаражи	не подлежат установлению				3 метра
12	6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению				3 метра
13	6.6	Строительная промышленность	не подлежат установлению				3 метра
14	6.7	Энергетика	не подлежат установлению				3 метра

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.

В целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в данной территориальной зоне обязательна разработка документации по планировке территории.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, определяются пунктом 23 настоящих Правил. ».

1.3.4.4. Наименование подпункта 10 изложить в следующей редакции:

«10. Градостроительный регламент территориальной зоны ИТ1/1».

1.3.5. В таблице пункта 22 части III Правил:

1.3.5.1. Графу 2 строки 5 изложить в следующей редакции:

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

1.3.5.2. Графу 3 строки 13 дополнить абзацами следующего содержания:

«Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 29.08.2024 № 40 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующего предприятия ООО «ФАБРИЧЕ РУС», расположенного по

адресу: Воронежская область, Семилукский муниципальный район, городское поселение – город Семилуки, г. Семилуки, ул. Курская, 92Г (кадастровый номер земельного участка 36:28:0105002:76)»

Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 29.08.2024 № 41 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей промышленной площадки по производству столешниц ООО «Кедр МК», расположенной по адресу: Воронежская область, Семилукский муниципальный район, городское поселение – город Семилуки, г. Семилуки, ул. Курская, 92, 92А, 98, 98-А, 98Б, 98Е (кадастровые номера земельных участков 36:28:0105002:68, 36:28:0105002:67, 36:28:0105002:30, 36:28:0105002:29, 36:28:0105002:31, 36:28:0105002:196)»

Решение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 29.08.2024 № 42 «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для действующей промышленной площадки – цех производства мебельных фасадов ООО «КЕДР-ФАСАДЫ», расположенной по адресу: Воронежская область, Семилукский муниципальный район, городское поселение – город Семилуки, г. Семилуки, ул. Курская, 101/1А (кадастровый номер земельного участка 36:28:0105003:149)»».

1.3.5.3. Графу 2 строки 14 изложить в следующей редакции:

«Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети».

1.3.5.4. Графу 2 строки 15 изложить в следующей редакции:

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

1.3.6. В пункте 23 части III Правил:

1.3.6.1. После подпункта 1 дополнить подпунктами 2-7 следующего содержания:

«2. КРТ 2

КРТ 2	
Описание местоположения	Территория, расположенная в границах улиц 9 Января, 8 Марта и Привокзальной площади
Общая площадь территории	5,54 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

3. КРТ 3

КРТ 3	
Описание местоположения	Территория на улице Курская, и на пересечении улиц Чапаева и Курской
Общая площадь территории	4,31 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

4. КРТ 4

КРТ 4	
Описание местоположения	Территория на улице Крупской, и в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Дзержинского, Крупская
Общая площадь территории	5,0 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

5. КРТ 5

КРТ 5	
Описание местоположения	Территория в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Крупская и переулком Крупской

Общая площадь территории	0,88 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

6. КРТ 6

КРТ 6	
Описание местоположения	Территория в границах улиц Строителей, Дачная и Заводской переулков
Общая площадь территории	8,42 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

7. КРТ 7

КРТ 7	
Описание местоположения	Территория в юго-западной части г. Семилуки
Общая площадь территории	15,72 га
Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области и учитываются при разработке документации по планировке территории	

».

1.3.7. В приложении № 1 к Правилам:

1.3.7.1. Описание местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами города Семилуки - Ж1/1 изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

1.3.7.2. Описание местоположения границ зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами города Семилуки - Ж2/1 изложить в редакции согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

1.3.7.3. Описание местоположения границ зоны застройки среднеэтажными жилыми домами города Семилуки - Ж3/1 изложить в редакции согласно приложению № 5 к настоящему приказу.

1.3.7.4. Описание местоположения границ зоны застройки многоэтажными жилыми домами города Семилуки - Ж4/1 изложить в редакции согласно приложению № 6 к настоящему приказу.

1.3.7.5. Описание местоположения границ зоны комплексной перспективной застройки города Семилуки - КПЗ/1 изложить в редакции согласно приложению № 7 к настоящему приказу.

1.3.7.6. Описание местоположения границ общественно-деловой зоны города Семилуки - ОД/1 изложить в редакции согласно приложению № 8 к настоящему приказу.

1.3.7.7. Описание местоположения границ производственно-коммунальной зоны города Семилуки - П2/1 изложить в редакции согласно приложению № 9 к настоящему приказу.

1.3.7.8. После описания местоположения границ производственно-коммунальной зоны города Семилуки – П2/1 дополнить следующими приложениями:

1.3.7.8.1. Графическое описание местоположения границ производственной зоны газотранспортной промышленной площадки города Семилуки - ПЗ/1 согласно приложению № 10 к настоящему приказу.

1.3.7.8.2. Графическое описание местоположения границ зоны комплексной модернизации производства города Семилуки - КМП/1 согласно приложению № 11 к настоящему приказу.

1.3.7.9. Описание местоположения границ зоны предпринимательства города Семилуки - ПР/1 изложить в редакции согласно приложению № 12 к настоящему приказу.

1.3.7.10. Описание местоположения границ зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры города Семилуки - ИТ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 13 к настоящему приказу.

1.3.7.11. Описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта города

Семилуки - СХ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 14 к настоящему приказу.

1.3.7.12. Описание местоположения границ зоны рекреационного назначения - объектов отдыха города Семилуки - Р1/1 изложить в редакции согласно приложению № 15 к настоящему приказу.

1.3.7.13. Описание местоположения границ зоны природных территорий и защитного озеленения города Семилуки - Р2/1 изложить в редакции согласно приложению № 16 к настоящему приказу.

1.3.7.14. Описание местоположения границ зоны иного специального назначения города Семилуки - СН2/1 изложить в редакции согласно приложению № 17 к настоящему приказу.

1.3.8. В приложении № 2 к Правилам:

1.3.8.1. Описание местоположения границ зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры за границами населенного пункта - ИТ1 признать утратившим силу.

1.3.8.2. Описание местоположения границ зоны железнодорожного транспорта за границами населенного пункта - ИТ2 изложить в редакции согласно приложению № 18 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