



**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

№ _____

г. Воронеж

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Панинского городского поселения Панинского 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 приказа министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 02.04.2026 № 45-01-04/148 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Панинского городского поселения Панинского муниципального

района Воронежской области», с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний от _____ № _____

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в правила землепользования и застройки Панинского городского поселения Панинского муниципального района Воронежской области, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 11.08.2020 № 45-01-04/608 «Об утверждении правил землепользования и застройки Панинского городского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» (в редакции приказа департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 30.03.2022 № 45-01-04/271, приказа министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 04.04.2024 № 45-01-04/120, от 18.08.2025 № 45-01-04/422) (далее – Правила) следующие изменения:

1.1. В части I Правил:

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

1.1.2. Раздел 3 признать утратившим силу.

1.2. В пункте 17 части II Правил:

1.2.1. В подпункте 1 карту градостроительного зонирования территории Панинского городского поселения Панинского муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

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

1.3. В пункте 18 части II Правил:

1.3.1. В таблице подпункта 1:

1.3.1.1. После строки третьей дополнить строкой следующего содержания:

«

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

».

1.3.1.2. После строки шестнадцатой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона природных территорий и защитного озеленения	P2
--	-----------

».

1.3.2. В таблице подпункта 2:

1.3.2.1. После строки шестой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона застройки малоэтажными жилыми домами рабочего посёлка Панино	Ж2/1
---	-------------

».

1.3.2.2. После строки двадцать седьмой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона природных территорий и защитного озеленения рабочего посёлка Панино	P2/1
--	-------------

».

1.3.2.3. После строки тридцатой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона ритуальных объектов посёлка Отрада	СН1/3
---	--------------

».

1.4. В части III Правил:

1.4.1. В подпункте 2 пункта 19 после слов «обозначенной на карте градостроительного зонирования» дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами».

1.4.2. В пункте 21:

1.4.2.1. В наименовании подпункта 1 и далее по тексту слова «Градостроительные регламенты» заменить словами «Градостроительный регламент».

1.4.2.2. В подпункте 1 после первого абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.4.2.3. После подпункта 1 дополнить подпунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Градостроительный регламент территориальной зоны Ж2/1

№ 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	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	не подлежит установлению	45%	4 этажа	6 метров
2	2.1	Для индивидуального	300	3000	50%	3 этажа*	3 метра**

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальн ые отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительст во зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
		жилищного строительства					
3	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	30%	3 этажа*	3 метра**
4	2.3	Блокированная жилая застройка	80	3000	50%	3этажа*	3 метра**; 0 метров – при примыкании к соседним зданиям
5	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				
6	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению				
7	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установле нию	5000	не подлежат установлению		
8	3.1.2	Административны е здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
9	3.2.4	Общежития	600	не подлежит установле нию	45%	4 этажа	6 метров
10	3.4.1	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению			3 этажа	3 метра
11	13.1	Ведение огородничества	100	1000	0%	не подлежат установлению	
12	3.6.1	Объекты	200	5000	60%	3 этажа	3 метра

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальн ый процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минималъ ные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительст во зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
		культурно- досуговой деятельности					
13	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
14	3.2.3	Оказание услуг связи	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
15	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежат установлению		50%	не подлежат установлени ю	3 метра
16	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				
17	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
18	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
19	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
20	3.3	Бытовое обслуживание	200	5000	60%	3 этажа	3 метра
21	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	400	не подлежит установле нию	60%	3 этажа	3 метра
22	4.4	Магазины	200	5000	50%	3 этажа	3 метра
23	4.6	Общественное питание	200	5000	50%	3 этажа	3 метра
24	4.7	Гостиничное обслуживание	600	не подлежит установле нию	45%	4 этажа	6 метров
25	6.4	Пищевая промышленность	400	5000	не подлежит установлени ю	15 метров	3 метра

* 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.

Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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.».

1.4.2.4. В подпункте 2 после первого абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».».

1.4.2.5. В подпунктах 3 - 8 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.4.2.6. В подпункте 10 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.4.2.7. После подпункта 10 дополнить подпунктом 10¹ следующего содержания:

«10¹. Зона природных территорий и защитного озеленения – Р2/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максималь ный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальн ые отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительст во зданий, строений, сооружений
			min	max			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	9.1	Охрана природных территорий	не подлежат установлению				
2	9.3	Историко- культурная деятельность	не подлежат установлению				
3	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению				

Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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.».

1.4.2.8. Наименование подпункта 11 изложить в следующей редакции:

«11. Градостроительный регламент территориальных зон СН1/1, СН1/2, СН1/3, СН1».

1.4.2.9. В подпункте 11 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».».

1.4.2.10. В подпункте 12 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».».

1.5. В приложении № 1 к Правилам:

1.5.1. Графическое описание местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами рабочего посёлка Панино - Ж1/1 изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

1.5.2. После графического описания местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами рабочего посёлка Панино - Ж1/1 дополнить графическим описанием местоположения границ зоны застройки малоэтажными жилыми домами рабочего посёлка Панино – Ж2/1 согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

1.5.3. Графическое описание местоположения границ общественно-деловой зоны рабочего посёлка Панино – ОД/1 изложить в редакции согласно приложению № 5 к настоящему приказу.

1.5.4. Описание местоположения границ производственной зоны рабочего посёлка Панино – П1/1 изложить в редакции согласно приложению № 6 к настоящему приказу.

1.5.5. Графическое описание местоположения границ зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры рабочего посёлка Панино - ИТ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 7 к настоящему приказу.

1.5.6. Описание местоположения границ зоны железнодорожного транспорта рабочего посёлка Панино – ИТ2/1 изложить в редакции согласно приложению № 8 к настоящему приказу.

1.5.7. Графическое описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта рабочего посёлка Панино – СХ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 9 к настоящему приказу.

1.5.8. Графическое описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства рабочего посёлка Панино – СХ2/1 изложить в редакции согласно приложению № 10 к настоящему приказу.

1.5.9. Описание местоположения границ зоны рекреационного назначения - объектов отдыха рабочего посёлка Панино – Р1/1 изложить в редакции согласно приложению № 11 к настоящему приказу.

1.5.10. После описания местоположения границ зоны рекреационного назначения - объектов отдыха рабочего посёлка Панино – Р1/1 дополнить графическим описанием местоположения границ зоны природных территорий и защитного озеленения рабочего посёлка Панино – Р2/1 согласно приложению № 12 к настоящему приказу.

1.6. В приложении № 2¹ к Правилам:

1.6.1. Графическое описание местоположения границ зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры посёлка Отрада – ИТ1/3 изложить в редакции согласно приложению № 13 к настоящему приказу.

1.6.2. После графического описания местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта посёлка Отрада – СХ1/3 дополнить графическим описанием местоположения границ зоны ритуальных объектов посёлка Отрада – СН1/3 согласно приложению № 14 к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

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.

Министр архитектуры
и градостроительства
Воронежской области

А.А. Еренков