



**КОМИТЕТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Шершнева ул., д. 1-а, Белгород, 308007
тел. (4722) 26-43-48
e-mail: beluag@mail.ru

от 10.08.2021 № 50/13/1822-исх

на № _____ от _____

**Комитет имущественных и
земельных отношений**

**п. Новосадовый
Белгородский район
Белгородской области**

ВЫПИСКА

из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

раздел IV «Правила землепользования и застройки Новосадовского сельского поселения, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 31.01.2019 № 39 (с внесенными изменениями от 08.09.2020 № 257)».

(Наименование разделов ИСОГД)

земельный участок (объект) площадью 73,21 га

кадастровый квартал: 31:15:0801001

расположен в территориальных зонах: **ПВ, ЗР, ЖГ, ПУ, ЖУ, ТА**

земельный участок (объект) площадью 58,15 га

кадастровый квартал: 31:15:0801002

расположен в территориальных зонах: **ТА, СхО**

земельный участок (объект) площадью 12,01 га

кадастровый квартал: 31:15:0801003

расположен в территориальных зонах: **ЗР, ЖЛ, ТА**

земельный участок (объект) площадью 13,52 га

кадастровый квартал: 31:15:0801004

расположен в территориальных зонах: **ЖЛ, ТА, ЖМ**

земельный участок (объект) площадью 30,42 га

кадастровый квартал: 31:15:0801005

расположен в территориальных зонах: **ОН, ЖЛ, ЖМ, ОЦ, РП, ПВ, ТА, ЖУ, ЗР, ПУ**

земельный участок (объект) площадью 16,06 га

кадастровый квартал: 31:15:0801006

расположен в территориальных зонах: **ЖУ, МБ, ТА**

земельный участок (объект) площадью 18,87 га

кадастровый квартал: 31:15:0801007

расположен в территориальных зонах: **ЖУ, ТА, МБ**

земельный участок (объект) площадью 14,81 га

кадастровый квартал: 31:15:0801008

расположен в территориальных зонах: **ЖУ, МБ**

земельный участок (объект) площадью 15,32 га

кадастровый квартал: 31:15:0801009

расположен в территориальных зонах: **ТА, ЗР, ЖУ, СК, РС, МБ**

земельный участок (объект) площадью 4,66 га

кадастровый квартал: 31:15:0801011

расположен в территориальных зонах: ТА, МБ, ЖУ

ЖУ - Зона усадебной застройки.

Зона усадебной жилой застройки ЖУ выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих, строящихся и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖУ

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Обслуживание жилой застройки	2.7	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
		Ведение огородничества	13.1	
		Ведение садоводства	13.2	
		Блокированная жилая застройка	2.3	
		Коммунальное обслуживание	3.1	
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
		Связь	6.8	

**) Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0 («Общественное использование объектов капитального строительства» и «Предпринимательство»), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка*

****) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 1 500 кв. м.

Максимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 10 000 кв. м.

Минимальный для прочих зданий – не подлежит установлению.

Максимальный для прочих зданий - не подлежит установлению.

Для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил, предельные параметры земельных участков не подлежат установлению.

Согласно ч. III ст. 4 п. 2 правил землепользования и застройки: при образовании земельных участков (в том числе образованных путем раздела) для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) площадь образуемых земельных участков не может быть менее 1500 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 10 м;
- усадебный (индивидуальный жилой) дом – не менее 5м от красной линии улиц, не менее 3м от красной линии проездов, со стороны смежных земельных участков - не менее 3м (возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм);

- для прочих зданий – со стороны красной линии - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

- хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов, со стороны смежных земельных участков – не менее 1 м;

- в условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц

- от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

3. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- количество этажей для зданий основного и условно разрешенного видов использования - не выше 3-х полных этажей. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 12м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м;

- количество этажей для всех зданий вспомогательного вида – этажность не более 1 полного этажа, высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

4. Максимальный процент застройки: - 40 %.

5. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы:

- для земельных участков, образуемых в целях их предоставления для ИЖС – 20 м;
- в условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил, ширина участка по лицевой границе устанавливается в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.

6. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (если иной показатель не установлен линией регулирования застройки, согласно утвержденного проекта планировки территории):

- усадебный дом – не менее 5м от красной линии улиц, не менее 3м от красной линии проездов;

- хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов

В условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц

До границы соседнего участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного дома – 3м (возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм).

- от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

- в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м, для одноэтажного жилого дома - 1 м, вспомогательные постройки (бани, гаражи) - 1 м.

- для существующих зданий – действуют фактически сложившиеся предельные параметры.

- допускается блокировка жилых зданий на смежных земельных участках, блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению

- в районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

7. Требования к ограждению земельных участков:

- расстояние от полотна дороги до ограждения участка - не менее 2м.

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,8 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

8. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

- подсобные сооружения этажностью не более одного этажа, площадью не более чем 200 кв. м. в том числе гаражи не более чем на 2 машины

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; а также с учетом требований к размещению хозяйственных построек

- расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, не менее 6м.

- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

При установлении границ предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами.

ЖЛ- Зона ведения ЛПХ

Зона ведения ЛПХ (приусадебный участок личного подсобного хозяйства) - выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса Российской Федерации, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЛ (приусадебный участок личного подсобного хозяйства)

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Обслуживание жилой застройки	2.7	
		Ведение огородничества	13.1	
		Блокированная жилая застройка	2.3	
		Коммунальное обслуживание	3.1	
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	

**) Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0 («Общественное использование объектов капитального строительства» и «Предпринимательство»), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка*

****) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

3.2. Предельные размеры земельных участков:

Минимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 1 500 кв.м.

Максимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 10 000 кв.м.

Минимальный для прочих зданий – не подлежит установлению.

Максимальный для прочих зданий - не подлежит установлению.

Для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил, предельные параметры земельных участков не подлежат установлению.

3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 10 м;

- для прочих зданий – со стороны красной линии - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

- усадебный (индивидуальный жилой) дом – не менее 5м от красной линии улиц, не менее 3м от красной линии проездов, со стороны смежных земельных участков – не менее 3м (возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм);

- хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов, со стороны смежных земельных участков – не менее 1 м.

- в условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц

- от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

3.4. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

количество этажей для зданий основного и условно разрешенного видов использования - не выше 3-х полных этажей. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 12м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м;

количество этажей для всех зданий вспомогательного вида – этажность не более 1 полного этажа, высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

3.5. Максимальный процент застройки:

40 %

3.6. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы:

для земельных участков, образуемых в целях их предоставления для ИЖС – 20 м;

- в условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил, ширина участка по лицевой границе устанавливается в соответствии со сложившимися фактическими параметрами.

3.7. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (если иной показатель не установлен линией регулирования застройки, согласно утвержденного проекта планировки территории)

усадебный дом – не менее 5м от красной линии улиц, не менее 3м от красной линии проездов;

хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов

В условиях сложившейся застройки для земельных участков, предоставленных в собственность до момента утверждения настоящих Правил допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц

До границы соседнего участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

от усадебного дома – 3м (возможно сокращение отступа до 1 м, при согласовании с землепользователями смежных участков и при условии соблюдения противопожарных норм).

от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;

от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м, для одноэтажного жилого дома - 1 м, вспомогательные постройки (бани, гаражи) - 1 м. Для существующих зданий – действуют фактически сложившиеся предельные параметры.

Допускается блокировка жилых зданий на смежных земельных участках, блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

3.8. Требования к ограждению земельных участков:

Расстояние от полотна дороги до ограждения участка - не менее 2м.

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,8 метров;

ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

3.9. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

Подсобные сооружения этажностью не более одного этажа, площадью не более чем 200 кв. м. в том числе гаражи не более чем на 2 машины

Хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

Расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

Требования к размещению хозяйственных построек для содержания и разведения сельскохозяйственных животных:

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений:

одиночные или двойные - не менее 10 м;

до 8 блоков - не менее 25 м;

свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм. При этом пристройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

При установлении границ предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами.

ЖМ - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона ЖМ выделена для обеспечения правовых условий функционирования кварталов комфортного жилья на существующих территориях малоэтажной смешанной застройки с невысокой плотностью использования территории (преимущественно многоквартирные 3-5-этажные жилые дома, отдельные участки ИЖС, ЛПХ, а также существующие объекты социального и культурно-бытового обслуживания поселенческого значения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

4.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖМ

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	
		Хранение автотранспорта	2.7.1	
Блокированная жилая застройка	2.3	Образование и просвещение	3.5	
Обслуживание жилой застройки	2.7	Коммунальное обслуживание	3.1	
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	

**) Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, (код зоны 3.0 или 4.0), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

Объекты обслуживания жилой застройки могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

****) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

4.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 1 500 кв.м.

Максимальный (для усадебного (индивидуального жилого) дома – 10 000 кв.м.

Минимальный для прочих зданий – не подлежит установлению

Максимальный для прочих зданий - не подлежит установлению

4.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 10 м;

для зданий, выходящих на магистральные улицы от границы земельного участка примыкающего к магистрали – 6м, от границы смежных с другими земельными участками – 3 м.

для зданий, выходящих на прочие улицы и проезды – 3м.

4.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Не более 4 полных этажей, включая мансардный этаж (в случае выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования среднеэтажная жилая застройка (жилые дома высотой не выше 8 этажей, включая подземные) код 2.5 – не более 8 полных этажей)

- этажность основных строений - не выше 4-х этажей, включая мансардный. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 14м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 11 м
- для всех вспомогательных строений – этажность не более 1 эт., высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

4.5 Максимальный процент застройки:

40 %

Пределные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются согласно утвержденного проекта планировки территории.

4.6 Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 м.;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3м.;

для прочих зданий – 0 метров.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов

4.7 Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

Открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

ЖГ- Зона гаражей

Зона ЖГ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения гаражей для хранения личного автотранспорта граждан, проживающих в смежных жилых зонах

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

6.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖГ

основные	виды	разрешенного	условно	разрешенные	виды	вспомогат
----------	------	--------------	---------	-------------	------	-----------

использования земельных участков и объектов капитального строительства		использования земельных участков и объектов капитального строительства		ельные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Хранение автотранспорта	2.7.1	Коммунальное обслуживание	3.1	
Автомобильные мойки	4.9.1.3			

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

В случае, если земельные участки объектов малого бизнеса входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами власти Белгородской области в соответствии с законами Белгородской области и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Белгородской области, издаваемыми в соответствии с федеральными законами.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются при разработке индивидуального проекта с учетом нормативных требований по обеспечению СЗЗ и соблюдении санитарных норм размещения объектов в зависимости от класса опасности.

6.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный - не подлежит установлению

6.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

со стороны территорий общего пользования - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

6.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3 полных этажа.

6.5 Максимальный процент застройки:

80 %.

6.6 Правила организации и застройки территорий постоянного хранения автомобильного транспорта.

В пределах селитебных территорий предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки - не более 1500 м.

В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов. Гаражи боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других мототранспортных средств, принадлежащих инвалидам, следует предусматривать в радиусе пешеходной доступности не более 200 м от входов в жилые дома.

В зонах коттеджной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1-2 автомобиля на один коттедж, размещаемые, как правило, на участке самого коттеджа.

ОЦ - Зона общественного центра

*Зона общественного центра **ОЦ** выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, выполняющих роль многофункционального общественно-делового центра поселенческого значения.*

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

1.2 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЦ

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Коммунальное обслуживание	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
Социальное обслуживание	3.2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
Бытовое обслуживание	3.3	Рынки	4.3	
Здравоохранение	3.4	Служебные гаражи	4.9	
Образование и просвещение	3.5	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	

Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	Связь	6.8	
Парки культуры и отдыха	3.6.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
Религиозное использование	3.7	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
Государственное управление	3.8.1			
Обеспечение научной деятельности	3.9			
Ветеринарное обслуживание	3.10			
Деловое управление	4.1			
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2			
Магазины	4.4			
Банковская и страховая деятельность	4.5			
Общественное питание	4.6			
Гостиничное обслуживание	4.7			
Развлекательные мероприятия	4.8.1			
Спорт	5.1			

**) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

1.3 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный - не подлежит установлению

1.4 Минимальные отступы от границ земельных участков:

- для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 10 м;

- для прочих зданий – со стороны красной линии - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

1.5 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Количество этажей (ДОУ) – 2 полных этажа;

Количество этажей (школы) – 3 полных этажа;

Количество этажей (среднеэтажная жилая застройка) – не более 8 полных этажей;

Количество этажей (прочие здания) – 3 полных этажа;

фоновая застройка – до 8 метров;

доминанты – до 10 метров.

1.6 Максимальный процент застройки:

Для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 50 %.

Для прочих зданий – 80 %.

1.7 Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 м.;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3м.;

для прочих зданий – 0 метров.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов

1.8 Требования к вспомогательным строениям:

Открытые стоянки, отдельно стоящие и встроенные гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами.

ОН - Зона объектов науки, образования и просвещения

*Специальные зоны для учреждений образования **ОН** выделены для обеспечения правовых условий осуществления специализированных видов деятельности, преимущественно некоммерческого назначения. Виды разрешенного использования - для размещения учреждений дошкольного образования; начального, среднего общего и среднего специального образования; учреждений специального образования; общества знаний;*

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

2.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОН*)

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Образование и просвещение	3.5	Религиозное использование	3.7	
Амбулаторно-	3.4.1	Объекты культурно-	3.6.1	

поликлиническое обслуживание		досуговой деятельности		
		Коммунальное обслуживание	3.1	
		Общественное питание	4.6	
		Общежития	3.2.4	

**) объекты не могут находиться в пределах санитарно-защитных зон предприятий*

****) могут размещаться только объекты, связанные с основной функцией зоны, для обслуживания учащихся, преподавателей и обслуживающего персонала*

****) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

2.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный - не подлежит установлению

2.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

- для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 10 м;

- для прочих зданий – со стороны красной линии - 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

2.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Количество этажей (ДОУ) – 2 полных этажа;

Количество этажей (школы) – 4 полных этажа;

Количество этажей (прочие здания) – 3 полных этажа

2.5 Максимальный процент застройки:

Для учреждений образования и воспитания (ДОУ, школы) – 50 %.

Для прочих зданий – 80 %.

80 МБ – Зона делового и коммерческого назначения

Зона МБ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов малого бизнеса и иной предпринимательской деятельности.

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны МБ

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов	вспомогательные виды использования
---	--	------------------------------------

строительства		капитального строительства		ия земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Деловое управление	4.1	Коммунальное обслуживание	3.1	
Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Социальное обслуживание	3.2	
Магазины	4.4	Рынки	4.3	
Банковская и страховая деятельность	4.5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
Общественное питание	4.6			
Гостиничное обслуживание	4.7	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	
Развлекательные мероприятия	4.8	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
Служебные гаражи	4.9	Государственное управление	3.8.1	
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Ветеринарное обслуживание	3.10	
Бытовое обслуживание	3.3	Связь	6.8	
Спорт	5.1	Парки культуры и отдыха	3.6.2	
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	
		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	

1.2 Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

В случае если земельные участки объектов малого бизнеса входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами власти Белгородской области в соответствии с законами Белгородской области и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Белгородской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

Существующие предприятия IV-V класса опасности, которые находятся в непосредственной близости от территории жилой застройки и в пределах СЗЗ которых находятся жилые дома, детские образовательные учреждения, больницы и амбулатории должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих соблюдение санитарных норм

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются при разработке проекта планировки, с учетом нормативных требований по обеспечению СЗЗ и соблюдении санитарных норм размещения объектов в зависимости от вида и класса опасности.

1.3 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

1.4 Минимальные отступы от границ земельных участков:

со стороны территорий общего пользования – 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

1.5 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3 полных этажа.

1.6 Максимальный процент застройки:

80 %.

60 П IV Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

Зона П-IV выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Существующие предприятия IV класса вредности, которые находятся на территории жилой застройки и в СЗЗ которых находятся жилые дома, детские образовательные учреждения, больницы и амбулатории должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих соблюдение санитарных норм (СЗЗ 100м).

Возможно уменьшение размеров СЗЗ при надлежащем обосновании, для чего, в первую очередь, необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны.

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П IV

основные	виды	разрешенного	условно	разрешенные	виды	вспомогательны
----------	------	--------------	---------	-------------	------	----------------

использования земельных участков и объектов капитального строительства		использования земельных участков и объектов капитального строительства		е виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Производственные объекты IV, V класса вредности		Магазины	4.4	
Недропользование	6.1	Общественное питание	4.6	
Легкая промышленность	6.3	Коммунальное обслуживание	3.1	
Пищевая промышленность	6.4	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.1 5	
Строительная промышленность	6.6	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.1 8	
Связь	6.8			
Склады	6.9			

1.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

1.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

со стороны красной линии – 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

1.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

1.5 Максимальный процент застройки:

60 %.

2. II V Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

Зона II V выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Существующие предприятия V класса вредности (АЗС, СТО, ветлечебницы, складские здания и др.), которые находятся на территории жилой застройки и в СЗЗ которых находятся жилые дома, детские образовательные учреждения, больницы и амбулатории должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих соблюдение санитарных норм (СЗЗ 50м), либо требуется при надлежащем обосновании согласование с соответствующими организациями («Роспотребнадзор»).

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

2.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П V

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	
Производственные объекты класса вредности	V	Магазины	4.4		
		Общественное питание	4.6		
		Служебные гаражи	4.9		
Легкая промышленность	6.3	Коммунальное обслуживание	3.1		
Пищевая промышленность	6.4	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.1 5		
Строительная промышленность	6.6	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.1 8		
Связь	6.8				
Склады	6.9				

2.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

2.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

со стороны красной линии – 5 метров, со стороны смежных участков – 3 м.

2.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

2.5 Максимальный процент застройки:

60 %.

ТА Зона автомобильного транспорта

Зоны объектов автомобильного транспорта выделены для условий формирования территорий объектов транспортной инфраструктуры, обслуживающих поселение и транзитных автодорог, проходящих по территории сельского поселения.

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

2.5 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ТА

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Автомобильный транспорт	7.2	Служебные гаражи	4.9	
Заправка транспортных средств	4.9.1.1	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	
		Коммунальное обслуживание	3.1	

1.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

1.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

1 м.

1.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

2 полных этажа.

1.5 Максимальный процент застройки:

80 %.

40 РС – Зона объектов физкультуры и спорта

Зона РС выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

2.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны РС

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Спорт	5.1	Магазины	4.4	
Парки культуры и отдыха	3.6.2	Общественное питание	4.6	
Природно-познавательный туризм	5.2	Гостиничное обслуживание	4.7	
Охота и рыбалка	5.3	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
Туристическое обслуживание	5.2.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. **2.2**

Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

2.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

не подлежат установлению

2.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

2.5 Максимальный процент застройки:

40 %

Баланс территории

Территории	Разделение территории, %
Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы	65-70
Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	25-28
Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки	5-7

40 РП Зона объектов отдыха и прогулок (детские игровые площадки)

Зона **РП** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования ценных в природном отношении территорий в целях кратковременного массового отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, осуществления необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

3.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны РП

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код	наименование	код	наименование

	вида		вида	
Отдых (рекреация)	5.0	объекты культуры	3.6	
охрана природных территорий	9.1	Развлекательные мероприятия	4.8.1	
Парки культуры и отдыха	3.6.2	Религиозное использование	3.7	
Улично-дорожная сеть	12.0.1	Коммунальное обслуживание	3.1	
Благоустройство территории	12.0.2			
		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
		Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	

**)допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.*

***)Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования.*

3.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

не подлежат установлению

3.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

3.5 Максимальный процент застройки:

40 %

СхО Зона сельскохозяйственных объектов

Цель выделения зоны СхО – сохранение и развитие существующих сельскохозяйственных объектов, предотвращение их использования для других видов деятельности

3.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СхО

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
Животноводство	1.7	Питомники	1.17	

научное обеспечение сельского хозяйства	1.14			
обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18			
пчеловодство	1.12			
Ветеринарное обслуживание	3.10			

3.5 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков:

не подлежат установлению

3.4 Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

3.5 Максимальный процент застройки:

не подлежит установлению

ЗР – Зона резервных территорий

В состав зон специального назначения предназначены для выделения зон, занятых кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЗР

		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование
ЗР	Зоны резервных территорий	Запас	12.3	не подлежит установлению		

Параметры для зоны резервных территорий ЗР:

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный - не подлежит установлению

2. Минимальные отступы от границ земельных участков: 1 м

3. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки: 90 %

Предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются согласно утвержденного проекта планировки территории.

При подготовке проектной документации обязательно учитывать нормы технологического проектирования для соответствующих видов использования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования; земель запаса (резерва)

СК - Зоны кладбищ

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования; земель запаса (резерва)

Для земельных участков, общей площадью более 1 га, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области, планируемых для застройки жилыми домами, до момента освоения в соответствии с утвержденными проектами планировок и межевания данной территории, с целью обеспечения рационального использования земель в соответствии со ст. 12 Земельного Кодекса РФ, вид разрешенного использования следует определять исходя из фактического сельскохозяйственного использования земельного участка и применять регламенты территориальной зоны СхУ (зона сельскохозяйственных угодий), либо регламенты территориальной зоны РП (зона объектов отдыха и прогулок) без разрешения какого либо строительства на этой территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СК

		основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
		наименование	код вида	наименование	код вида	наименование	
СК	Зона кладбищ	Ритуальная деятельность	12.1	Магазины	4.4		
		Религиозное использование	3.7	Бытовое обслуживание	3.3		
		Благоустройство территории	12.0.2				

1.2 Параметры для зоны кладбищ СК:

1.3 Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный – не подлежит установлению

1.4 Минимальные отступы от границ земельных участков:

1 м

1.5. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

не подлежит установлению

1.6 Максимальный процент застройки:

90 %

1.7 Предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются согласно утвержденного проекта планировки территории.

При подготовке проектной документации обязательно учитывать нормы технологического проектирования для соответствующих видов использования.

Особые условия: -

Зона охраны памятников истории и культуры, охранные зоны инженерных коммуникаций, санитарно-защитные и иные сведения – кадастровые кварталы расположены в границах приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций и в санитарно-защитных зонах.

В соответствии с требованиями ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Строительство на земельном участке объектов в соответствии со вспомогательным видом использования не допускается при отсутствии на земельном участке объектов, предусмотренных основным видом разрешённого использования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях».

**Заместитель руководителя комитета –
начальник управления архитектуры и
градостроительства комитета строительства
администрации Белгородского района –
главный архитектор района**



А.С. Костоглодов