



Белгородская область
Администрация Белгородского района

КОМИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА
УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

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

27.03.2020 № 50/13/710-исп
на № _____ от _____

Комитет имущественных и
земельных отношений

п. Новосадовый, массив №41
Белгородский район
Белгородской области

ВЫПИСКА

из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

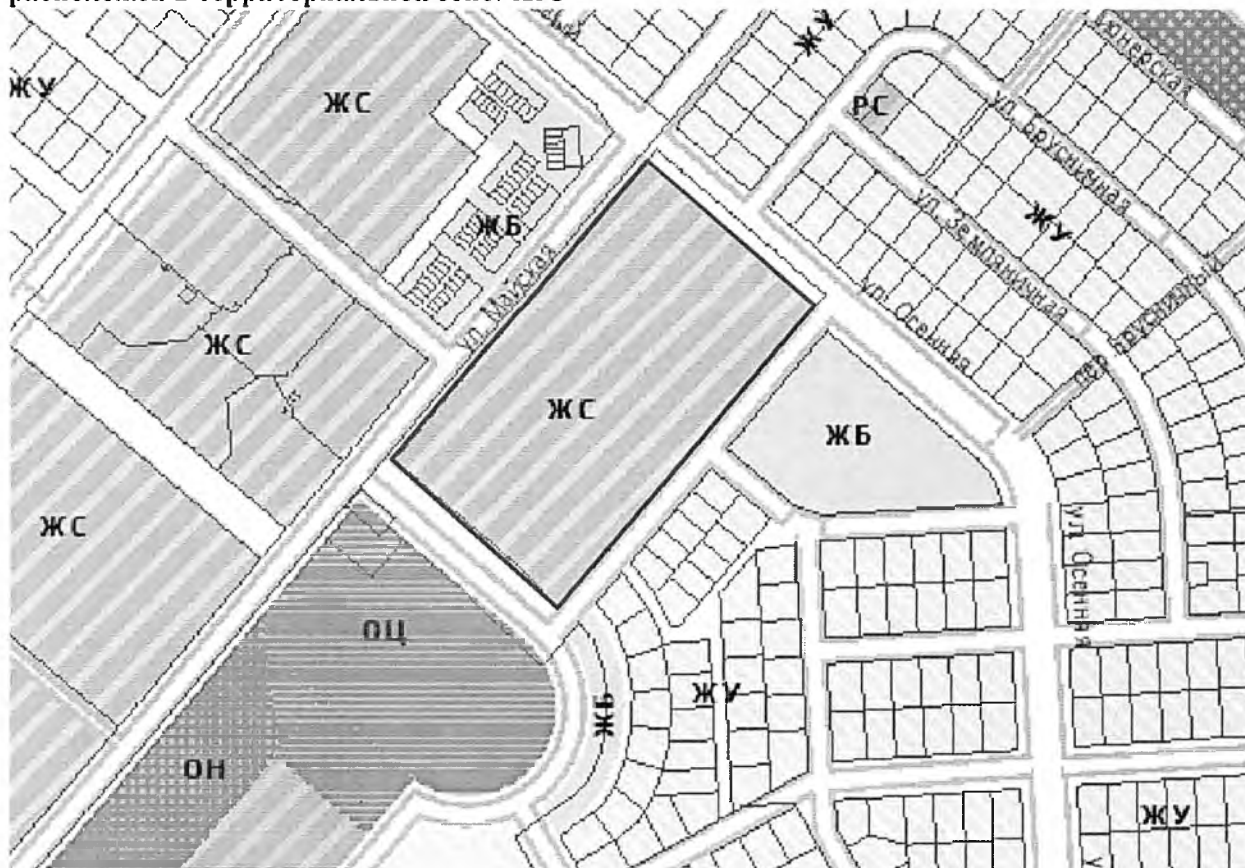
раздел IV «Правила землепользования и застройки Новосадовского сельского поселения, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 31.01.2019 № 39 (с внесенными изменениями от 26.11.2019 № 714)».

(Наименование разделов ИСОГД)

земельный участок (объект) площадью 93942 кв. м.

кадастровый номер: 31:15:0802003:936

расположен в территориальной зоне: ЖС



ЖС - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона **ЖС** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов средней этажности с высокой плотностью застройки при соблюдении принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов. Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания местного значения, размещения необходимых объектов 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 ЗК 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 ЖС

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
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	
Обслуживание жилой застройки	2.7	Образование и просвещение	3.5	
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
		Парки культуры и отдыха	3.6.2	
		Блокированная жилая застройка	2.3	

*) 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 неудобств жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.

Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение (в соответствии с п.4.10 – 4.14 СП № 54.13330

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

****) Предельные параметры жилой застройки домами повышенной этажности устанавливаются проектом планировки территории, согласовываются и утверждаются в установленном порядке.*

1. Предельные размеры земельных участков:

Минимальный – не подлежит установлению

Максимальный - не подлежит установлению

2. Минимальные отступы от границ земельных участков:

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.

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

Не более 8 полных этажей, включая мансардный этаж (в случае выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования многоэтажная жилая застройка (жилые дома высотой 9 и выше этажей, включая подземные) код 2.6 – не более 12 полных этажей).

4. Максимальный процент застройки: 40 %

5. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

площадь земельных участков для новых территорий определяется проектом планировки (согласованным и утвержденным в установленном порядке)

площадь земельных участков учреждений обслуживания определяется индивидуальным проектом, но не более 20% от площади территории зоны.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 м²

6. Высота зданий:

Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 5-8этажей. В случае размещения жилых домов повышенной этажности (условно разрешенные виды использования) -максимальное количество надземных этажей – 12эт.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, определяется проектом, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности. Максимальная высота в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка – 12-15 метров;

- доминанты – 21-24 метра, для условно разрешенных видов использования (дома повышенной этажности) - до 40 метров

7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

для многоквартирных жилых домов составляет 6 м²на одного жителя

Особые условия: -

Зона охраны памятников истории и культуры, охранные зоны инженерных коммуникаций, санитарно-защитные и иные сведения - земельный участок расположен в границах приаэродромной территории, часть земельного участка расположена в охранной зоне инженерных коммуникаций.

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**