



АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА

КОМИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

308007, г. Белгород, ул. Шершнева, 1-а

тел. (4722) 26-43-48

e-mail: beluag@mail.ru

№ 03/2019 № 50/13/646
на № _____ от _____

Комитет имущественных и
земельных отношений

ул. Попова, 68
пос. Октябрьский
Белгородский район
Белгородской области

ВЫПИСКА

из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

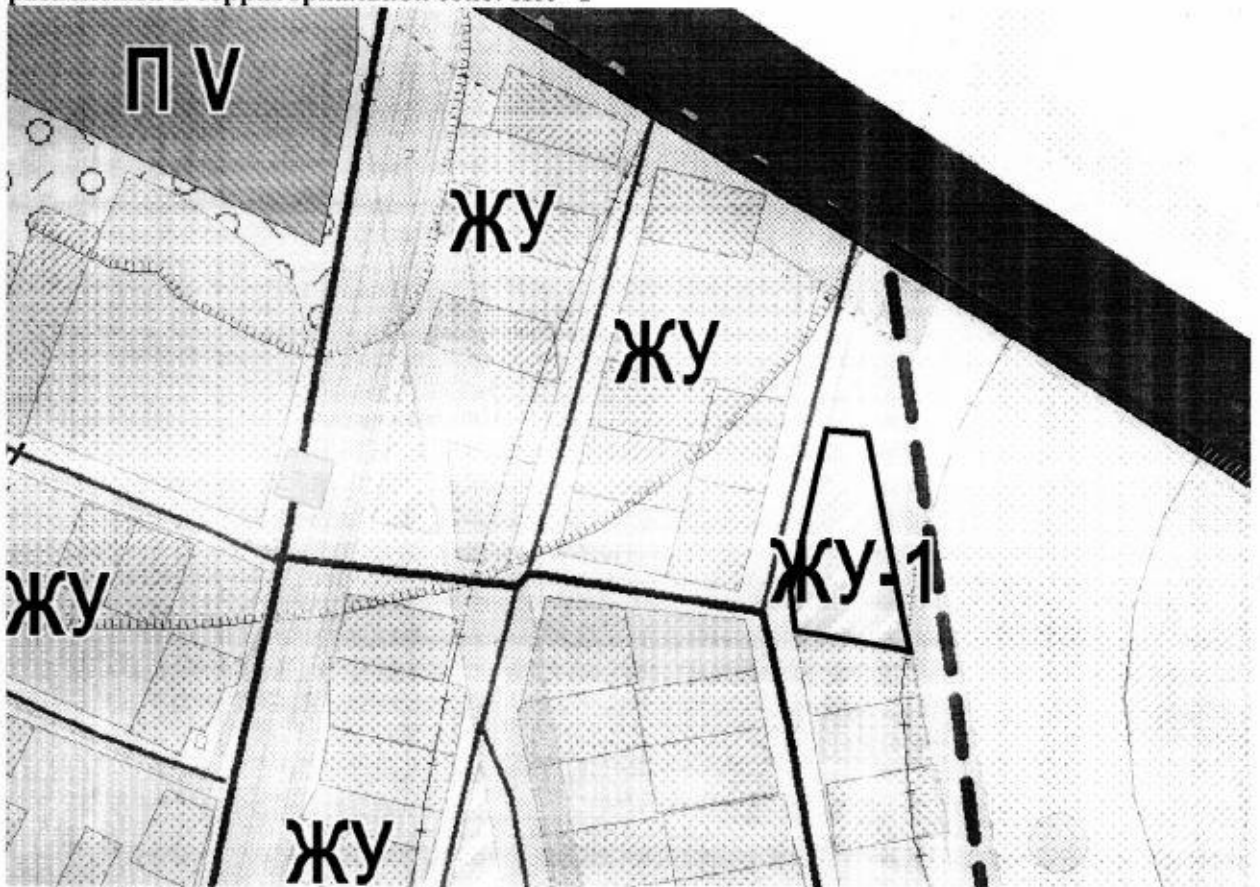
раздел IV «Правила землепользования и застройки, внесение в них изменений городского поселения «Поселок Октябрьский», утверждены решением поселкового собрания от 23.06.2017 № 277»»

(Наименование разделов ИСОГД)

Кадастровый номер: 31:15:1801004:137

площадь земельного участка: 3000 кв.м.

расположен в территориальной зоне: ЖУ-1



ЖУ-1 - Зона перспективной усадебной застройки.

Подзона ЖУ-1 выделена для обеспечения правовых условий развития вновь осваиваемых территорий - земель сельскохозяйственного назначения, включенных в границы населенных пунктов и предназначенных для размещения усадебной застройки в перспективе, и обеспечивающих формирование зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, необходимой для удовлетворения потребности жителей указанных территорий, а также создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖУ-1 даны для территорий, на которые не разрабатывались проекты планировки. После разработки и утверждения проекта планировки для данных территорий устанавливаются градостроительные регламенты зоны ЖУ.

3.1 Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖУ-1

| 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 |
| индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | -выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; |
| | | малоэтажная блокированная жилая застройка | 2.3 | |
| | | дачные дома | 13.1 | - гаражи для личного легкового автотранспорта не более чем на 2 машины; |
| | | обслуживание жилой застройки (отдельно стоящие объекты) *) | 2.7 | - подсобные строения, сооружения; |
| | | зеленые насаждения, скверы, бульвары | | гостевые парковки легкового автотранспорта |
| | | спортивные площадки | | -малые формы, элементы благоустройства |
| | | детские игровые площадки | | |
| | | площадки для отдыха взрослых | | |
| | | хозяйственные площадки | | |
| | | гостевые парковки легкового автотранспорта | | |
| | | объекты инженерной и транспортной инфраструктур**) | | |

**) 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;

- 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.

3.4 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;
для земельных участков, предназначенных для обслуживания жилой застройки – не регламентируется.

3.7 Коэффициент использования территории:

максимальный процент застройки и максимальный коэффициент плотности застройки

устанавливается согласно утвержденного проекта планировки

3.8 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

- **До границы соседнего участка** расстояния 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.

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.

3.9 Высота зданий:

Этажность основных строений - не выше 3-х 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;

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.

3.10 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.

3.11 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

3.12 Нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе жилых образований коттеджной застройки, %

| Вид жилого образования | Участки жилой застройки | Участки общественной застройки | Территории зеленых насаждений | Улицы, проезды, стоянки |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Коттеджный поселок | Не более 75 | 3,0 - 8,0 | Не менее 3,0 | 14,0 - 16,0 |
| Комплексы коттеджной застройки | Не более 85 | 3,0 - 5,0 | Не менее 3,0 | 5,0 - 7,0 |

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

Особые условия: -

Зона охраны памятников истории и культуры, охранные зоны инженерных коммуникаций, санитарно-защитные и иные сведения – земельный участок расположен в границах приаэродромной территории.

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 разрешенного 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».

**Начальник управления архитектуры
и градостроительства
администрации района**



О. Кайдалов