

Белгородская область
Администрация муниципального района
«Волоконовский район»

ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

309650 Белгородская область, Волоконовский район, п. Волоконовка, ул. Ленина, 60
т. (8 47 235) 5-32-31; E-mail: volarhitektura@yandex.ru

№77 от 11 марта 2024 года

**ВЫПИСКА ИЗ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ИСОГД)**

Информация подготовлена на основании распоряжения департамента строительства и транспорта Белгородской области от 17.01.2019г. №5 «Об утверждении правил землепользования и застройки Голофеевского сельского поселения муниципального района «Волоконовский район» Белгородской области» с изменениями от 25.05.2021г. № 209.

земельный участок площадью 70,51 га.

кадастровый квартал: 31:20:0609002

расположен в территориальных зонах: Ж1, Т1, СХ1, Сх101, Р3



Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами **Ж1** – выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих, строящихся и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие 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.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж1

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
условно разрешенные виды использования	
Обслуживание жилой застройки *)	2.7
вспомогательные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
Благоустройство территории	12.0.2
Примечание: *) Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования («Обслуживание жилой застройки»), 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. **) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельных участков для ИЖС – 1500 кв м;
- минимальная площадь земельных участков для ЛПХ – 500 кв м;
- минимальная площадь земельных участков для блокированной застройки – 200 кв м;
- максимальная площадь земельных участков для ИЖС – 20000 кв.м.;
- максимальная площадь земельных участков для ведения ЛПХ – 20000 кв.м.;
- максимальная площадь земельных участков для блокированной застройки – 1500 кв м;
- Земельные участки образованные при разделе существующего земельного участка для ИЖС должны быть площадью не менее 1500 кв.м и иметь самостоятельный выезд на улицу.
- минимальная площадь земельного участка для условно разрешенного вида использования земельного участка - 100 кв.м.
- максимальная площадь земельного участка для условно разрешенного вида использования земельного участка – 20 000 кв.м.
- Предельные размеры земельных участков (длина, ширина) не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Наименование объекта капитального строительства	От границ земельного участка	От границ земельного участка со стороны красных линий улиц	Для блокированной застройки - отступ от границ земельного участка со стороны общей стены с соседним блоком
Основной объект капитального строительства	1м	0 м	0 м
при условии соблюдения противопожарного разрыва между домами не менее 6 м			
Хозяйственные постройки (за исключением построек для содержания скота и птицы)	1м	5м	
Постройки для содержания скота и птицы	4м	5м	

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков

Наименование	от границы земельного участка со стороны красной линии улицы	Расстояние от зданий учреждений и предприятий до стен жилых зданий
объект капитального строительства	6 м	на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей объектов капитального строительства – 3 этажа.
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха парапета или (конька) кровли не более – 12м, от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 9,9 м.
- Для вспомогательных построек – 1 этаж
- максимальная высота вспомогательных строений (гараж, сарай, беседка, летняя кухня, навес) от уровня земли до верха плоской кровли – 4 м., до конька скатной кровли не более 7 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- максимальный процент застройки – 60%.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к ограждению земельных участков:

- 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.

Требования к вспомогательным строениям, сооружениям и зеленым насаждениям:

- Количество машино/мест гаража не более двух;
- Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках,

должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – не менее 7 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.
- Расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Содержание ограничения в оборотоспособности отнесенные к земельным участкам – не относятся к землям, ограниченного оборота, в соответствии с гражданским законодательством и ст. 27 ЗК РФ.

Т1 Зона автомобильного транспорта

Зоны Т1 автомобильного транспорта выделены для условий формирования территорий объектов транспортной инфраструктуры, обслуживающих сельское поселение и транзитных автодорог, проходящих по территории.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Т1

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
основные виды разрешенного использования	
Служебные гаражи	4.9
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Автомобильный транспорт	7.2
условно разрешенные виды использования	
Хранение автотранспорта	2.7.1
Бытовое обслуживание	3.3
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
вспомогательные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	3.1
Связь	6.8
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Примечание:
**) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.;

Для условно разрешённых видов использования:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.;
 - максимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м.;
 - минимальная площадь земельного участка для гаража на 1 машину (код 2.7.1) - 18 кв.м;
 - максимальная площадь земельного участка для гаража на 1 машину (код 2.7.1) - 50 кв.м;
 - предельные размеры земельных участков (длина, ширина) не подлежат установлению.
- 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**
- от границ участка до стен зданий, строений, сооружений - 1 метров;
 - для автозаправочных станций, согласно требования пожарной безопасности (НПБ 11-98) минимальное расстояние – 12 м.
- 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**
- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков одноэтажные. Допускается проектирование двухэтажных зданий I или II степени огнестойкости класса С0 общей площадью не более 150 м².
 - максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8,5 м.
- 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**
- максимальный процент застройки – 40%.
 - максимальный процент застройки для условно разрешенного вида – 60%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков составляет 14 % от территории земельного участка.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

- на территории земельных участков устанавливается:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Промышленные предприятия	100 работающих в двух смежных сменах	7-10
Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м ²	100 м торговой площади	5-7
Рестораны и кафе общегородского значения	100 мест	10-15
Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения, местного значения:	100 работающих	5-7
Гостиницы высшего разряда	100 мест или единовременных посетителей	10-15

Площади машино-мест для хранения:

- Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.
- Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв. м. на одно место.

- Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания:

- Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей *не нормируется*.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Содержание ограничения в оборотоспособности отнесенные к земельным участкам автомобильных дорог федерального, регионального, межмуниципального и местного значения – относятся к землям, *ограниченного оборота*, в соответствии с гражданским законодательством и ст. 27 ЗК РФ.

Сх1 Зона сельскохозяйственных угодий (за границами населенного пункта).

Согласно ГрК РФ статьи 36 п. 6 градостроительные регламенты **не устанавливаются** для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Сх101 Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства

Цель выделения зоны Сх101 - сохранение и развитие земель сельскохозяйственного использования, предназначенных для садоводства и огородничества жителей сельского поселения и дачного хозяйства.

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

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
основные виды разрешенного использования	
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2
Пчеловодство	1.12
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
Питомники	1.17
условно разрешенные виды использования	
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции*)	1.15
Обеспечение сельскохозяйственного производства*)	1.18
вспомогательные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	3.1

Примечание:

**) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к дорогам всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

***) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.;
- максимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м.;
- предельные размеры земельных участков (длина, ширина) не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.
- от границ земельного участка со стороны красной линии – 5 м.

1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей - не выше 1-ого этажа,
- максимальная высота садового дома от уровня земли до верха плоской кровли не более – 4м, до конька скатной кровли не более – 7м.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- максимальный процент застройки – 20%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к ограждению земельных участков:

- 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.

Минимальные отступы от границ земельных участков вспомогательных объектов и зеленых насаждений.

- от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м; от кустарника – 1м;
- при возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.
- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен садового дома и хозяйственных построек (гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – в соответствии с расчетом.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Содержание ограничения в оборотоспособности отнесенные к земельным участкам – относятся к землям, *ограниченного оборота*, в соответствии с гражданским законодательством и ст. 27 ЗК РФ.

РЗ Зона природного ландшафта.

Зона природного ландшафта РЗ выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования территорий, на которых в данное время отсутствует хозяйственная деятельность, в целях сельскохозяйственного использования, осуществления необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий, кратковременного массового

отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

Наименование вида разрешенного использования**)	Код вида
основные виды разрешенного использования	
запас	12.3
условно разрешенные виды использования	
туристическое обслуживание	5.2.1
охрана природных территорий	9.1
природно-познавательный туризм	5.2
вспомогательные виды разрешенного использования	
коммунальное обслуживание	3.1
Примечание: **) Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в таблице размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- предельные размеры земельных участков (длина, ширина) не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- от границ участка до стен зданий, строений, сооружений – 1м., при соблюдении нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

3. Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:

- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков зоны объектов физкультуры и спорта не подлежит установлению;
- максимальная высота зданий не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- максимальный процент застройки – 60%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:

	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	4
1	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Санаторные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
3	Прочие	14% территории земельного участка

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Парки культуры и отдыха	100 единовременных посетителей	5-7
Прочие гостиницы		6-8
Пляжи и парки в зонах отдыха	100 единовременных посетителей	15-20
Лесопарки и заповедники	То же	7-10
Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	То же	10-15
Береговые базы маломерного флота	То же	10-15
Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3-5
Гостиницы (туристские и курортные)	То же	5-7
Мотели и кемпинги	«	По расчетной вместимости

Площади машино-мест для хранения:

- Размер земельных участков стоянок легковых автомобилей на одно машино-место: для наземных стоянок – 25 кв.м.
- площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчёта 60 кв.м. на одно место;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. В соответствии со статьей 27 ЗК РФ земельные участки – *не относятся к землям ограниченного оборота*. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

2. Правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с соблюдением требований законодательства РФ в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных границами зон с особыми условиями использования территорий.

**Заместитель начальника отдела
архитектуры и градостроительства
администрации района**



Е.Н. Лоткова