

ВЫПИСКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ГИСОГД)

На земельный участок с кадастровым номером 31:16:0206020:1044 площадью 3983 кв. м, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Калинина.

Раздел 5 «Градостроительное зонирование»

Информация подготовлена на основании Правил землепользования и застройки городского округа «Город Белгород» Белгородской области, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 29.05.2018 г. № 440, в редакции приказа управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 15.10.2024 г. № 273-ОД-Н (далее – Правила).

Земельный участок расположен в территориальной районной общественно-деловой зоне (Ц2).

Согласно схеме строительных ограничений Карты градостроительного зонирования, земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны для действующего объекта «АО «Стройматериалы» Производство строительных материалов». Не допускается использование участков в границах санитарно-защитной зоны в целях, указанных в п. 5 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222.

Согласно схеме расположения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, Карты градостроительного зонирования земельный участок расположен в границах «Территории – 3, участвующие в формировании архитектурно градостроительного облика города».

Согласно основному чертежу Карты градостроительного зонирования земельный участок расположен в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Белгород (3, 4, 5, 6 подзоны).

Градостроительный регламент районной общественно-деловой зоны.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты	3.4.1

	здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и	3.8.1

	(или) муниципальные услуги	
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Обеспечение	Размещение объектов капитального строительства,	8.3

внутреннего правопорядка	необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с <u>кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3</u> , если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не	2.7

	нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с	3.7.2

	осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	4.6

	(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2

Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 5.1 - 5.5</u>	5.0
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Примечание: * - пункт 2 статьи 2 главы 2 части II настоящих Правил: «Виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению;

2) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- для участков общественно-деловой застройки – 50%;

- для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 20%, в условиях реконструкции существующей застройки – 26%, для подземного паркинга жилого дома – 100%;

- для участков среднеэтажной жилой застройки – 30%, в условиях реконструкции существующей застройки – 39%, для подземного паркинга жилого дома – 100%;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 главы 2 части II Правил:

«2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, расположенных в территориальных зонах с кодовым обозначением Ж1, Ж2, Ц1 и Ц2, совпадающим с красными линиями улиц и проездов:

- 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, - 3 м;

- для прочих зданий - 0 м.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков имеющих вид разрешенного использования согласно кадастровой выписке «для индивидуального жилищного строительства» или «обслуживание индивидуального жилого дома», расположенных в территориальных зонах с кодовым обозначением Ж1, Ж2, Ж3, Ц1 и Ц2:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

- от других построек (индивидуальных гаражей и хозяйственных построек)-1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.;

- индивидуальный жилой дом, хозяйственные постройки, здания, строения, сооружения должны отстоять от красной линии улиц и проездов не менее, чем на 5 м во вновь планируемых микрорайонах индивидуального жилищного строительства. Для территорий существующей застройки города линия застройки может совпадать с красной линией улицы по фактическому состоянию.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (индивидуальных гаражей и хозяйственных построек), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Указанные отступы устанавливаются на период до начала освоения территории в целях строительства, предусмотренного видами разрешенного использования территориальных зон с кодовым обозначением Ж1, Ж2, Ж3, Ц1 и Ц2.»;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 7 главы 2 части II Правил:

«Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 м и выше 3 м от уровня земли;

- в отношении крылец, входных групп и пандусов не более 1,5 м.»;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению;

6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков в соответствии со статьей 8 главы 2 части II Правил не подлежит установлению для территориальной районной общественно-деловой зоны Ц2. При

этом максимальная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, и при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса РФ указанное ограничение не подлежит установлению;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не подлежит установлению;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - 5 (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 2 части II Правил:

«1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Суммарная площадь объектов озеленения общего пользования - парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров, набережных и др. должна быть установлена местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород» и должна составлять - не менее 16 м²/чел. (пункт 3.7.2. «Обоснование уровня обеспеченности населения территориями мест массового отдыха» местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов г. Белгорода от 26.02.2015 г. № 201 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород».

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице 1.

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории
земельных участков**

№ п/п	Наименование объекта	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома*	25 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	80% - территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 85% - при площади от 1 до 5 га; 90% - при площади от 5 до 20 га; 93% - при площади свыше 20 га
3	Парки	70% - территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 80% - при площади от 1 до 5 га; 90% - при площади от 5 до 20 га; 93% - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	93% территории земельного участка
5	Пляжи	10% - территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	10% - территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	30% территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	30% территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
10	Прочие, за исключением объектов коммунального обслуживания, объектов транспорта	15% территории земельного участка
11	Объекты коммунального обслуживания, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	25% территории земельного участка

* Нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

6. Требования к размерам и озеленению СЗЗ следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка»;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 главы 2 части II Правил:

«1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

Наименование объекта		Ед. изм.	Расчетный показатель
Жилая застройка	Проектируемая многоэтажная, многоквартирная жилая застройка (центральная модель городской среды)	машино-мест на 1 квартиру	0,6*
	Проектируемая среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (среднеэтажная модель городской среды)	машино-мест на 1 квартиру	0,9*
	Проектируемая малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажная модель городской среды)	машино-мест на 1 квартиру	1,3*
	Проектируемая блокированная жилая застройка (малоэтажная модель городской среды)	машино-мест на 1 дом (блок)	1,3*
	Существующая многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, строительство которой осуществлялось до 2008 года ⁽²⁾	по уровню автомобилизации населения, машино-мест на 1000 чел. ⁽⁴⁾	292
	Существующая многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, строительство которой осуществлялось после 2008 года ⁽²⁾	машино-мест на 1 квартиру	1,5 ⁽¹⁾
	Сблокированная застройка	машино-мест на 1 квартиру	1,5 ⁽¹⁾
	Общежития, хостелы	по уровню автомобилизации населения, машино-мест на 1000 чел. ⁽⁴⁾	292
	Встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения многоквартирных жилых	машино-мест на 30 м ² общей площади	1

	домов		
Административные и коммерческо- деловые организации	Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления	1 машино-место на м ² общей площади	200 – 220 ⁽³⁾
	Административно-управленческие учреждения, иностранные представительства, представительства субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций	1 машино-место на м ² общей площади	100 - 120 ⁽³⁾
	Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	1 машино-место на м ² общей площади	50-60 ⁽³⁾
	Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения: - с операционными залами	1 машино-место на м ² общей площади	30 - 35 ⁽³⁾
	- без операционных залов	1 машино-место на м ² общей площади	55 - 60 ⁽³⁾
	Здания и комплексы многофункциональные	в соответствии с СП 160.1325800	
	Здания судов общей юрисдикции	в соответствии с СП 152.13330	
	Здания и сооружения следственных органов	в соответствии с СП 228.1325800	
Образовательные и научно-исследовательские организации	Высшее образование	1 машино-место на преподавателей, сотрудников, обучающихся, занятых в одну смену	2 - 4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов ⁽³⁾
	Общеобразовательные и дошкольные	1 машино-место на преподавателей, сотрудников, студентов, занятых в одну смену	2 - 3 преподавателя и сотрудника + 1 временное машино-место на 30 обучающихся ⁽³⁾
	Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения	1 машино-место на преподавателей, сотрудников, студентов, занятых в одну смену	2 – 3 преподавателя и сотрудника + 1 временное машино-место на 30 обучающихся ⁽³⁾
	Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для	1 машино-место на м ² общей площади	20-25 ⁽³⁾

	взрослых		
	Научно-исследовательские и проектные институты	1 машино-место на м ² общей площади	140 - 170 ⁽³⁾
Объекты производственного и коммунального назначения	Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	1 машино-место на работающих в двух смежных сменах, чел	6 - 8 ⁽³⁾
		машино-место грузового, большегрузного спец. автотранспорта	В соответствии с технологическим расчетом
	Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	1 машино-место на работающих в двух смежных сменах, чел	140 - 160 ⁽³⁾
		машино-место грузового, большегрузного спец. автотранспорта	В соответствии с технологическим расчетом
	Кладбища	1 машино-место на га территории кладбища	0,2
Объекты торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания	Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	1 машино-место на м ² общей площади	30 - 35 ⁽³⁾
	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	1 машино-место на м ² общей площади	40 - 50 ⁽³⁾
	Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	1 машино-место на м ² общей площади	60 - 70 ⁽³⁾
	Рынки постоянные:		
	- универсальные и непродовольственные	1 машино-место на м ² общей площади	30 - 40 ⁽³⁾
	- продовольственные и сельскохозяйственные	1 машино-место на м ² общей площади	40 - 50 ⁽³⁾
	Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	1 машино-место на количество посадочных мест	4 - 5 ⁽³⁾
	Бани	1 машино-место на количество одновременных	5 - 6 ⁽³⁾

		посетителей	
	Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны и др.	1 машино-место на м ² общей площади	10 - 15 ⁽³⁾
	Салоны ритуальных услуг	1 машино-место на м ² общей площади	20 - 25 ⁽³⁾
	Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	1 машино-место на количество рабочих мест приемщика	1 - 2 ⁽³⁾
	Гостиницы: - категория до 3 звезд включительно	1 машино-место на количество номеров	5 ⁽³⁾
		1 машино-место на количество работников	10
	- категория 4 звезды и выше	1 машино-место на количество номеров	3 ⁽³⁾
		1 машино-место на количество работников	10
	- мотели	1 машино-место на количество номеров	2 ⁽³⁾
		1 машино-место на количество работников	10
	Учреждения культуры, досуга и искусства, религиозные организации	Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы	1 машино-место на количество единовременных посетителей
		Театры, концертные залы: - городского значения (1-й уровень комфорта)	1 машино-место на количество зрительских мест
		- другие театры и концертные залы (2-й уровень комфорта) и конференц-залы	1 машино-место на количество зрительских мест
		Киноцентры и кинотеатры - городского значения (1-й уровень комфорта)	1 машино-место на количество зрительских мест
		- другие (2-й уровень комфорта)	1 машино-место на количество зрительских мест
		Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе	1 машино-место на количество мест
		Объекты религиозных конфессий (церкви, костелы,	1 машино-место на количество

	мечети, синагоги и др.)	единовременных посетителей	машино-мест на объект ⁽³⁾
	Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы	1 машино-место на количество единовременных посетителей	4 - 7 ⁽³⁾
	Бильярдные, боулинги	1 машино-место на количество единовременных посетителей	3 - 4 ⁽³⁾
	Дворец бракосочетания, ЗАГС	1 машино-место на количество единовременных посетителей	15-20 ⁽³⁾
Медицинские организации	Стационары регионального, зонального, межрайонного уровня (больницы, диспансеры, перинатальные центры, и др.)	1 машино-место на количество сотрудников	5-10
		1 машино-место на количество коек	5-10 ⁽³⁾
	Стационары городского, районного, участкового уровня (больницы, диспансеры, родильные дома и др.)	1 машино-место на количество сотрудников	14-20
		1 машино-место на количество коек	20 ⁽³⁾
	Поликлиники, в том числе амбулатории	1 машино-место на количество сотрудников	14-20
		1 машино-место на количество посещений	30-50 ⁽³⁾
Объекты спорта и физкультуры	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	1 машино-место на количество мест на трибунах	25 - 30 ⁽³⁾
	Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) - общей площадью менее 1000 м ²	1 машино-место на м ² общей площади	25 - 40 ⁽³⁾
	- общей площадью 1000 м ² и более	1 машино-место на м ² общей площади	40 - 55 ⁽³⁾
	Муниципальные детские физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания: - тренажерные залы площадью 150 - 500 м ²	1 машино-место на количество единовременных посетителей	8 - 10 ⁽³⁾
	- ФОК с залом площадью	1 машино-место	10 ⁽³⁾

	1000 - 2000 м ²	на количество единовременных посетителей	
	- ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000 - 3000 м ²	1 машино-место на количество единовременных посетителей	5 - 7 ⁽³⁾
	Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.)	1 машино-место на количество единовременных посетителей	3 - 4 ⁽³⁾
	Аквапарки, бассейны	1 машино-место на количество единовременных посетителей	5 - 7 ⁽³⁾
	Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3000 м ²	1 машино-место на количество единовременных посетителей	6 - 7 ⁽³⁾
Объекты транспорта	Железнодорожные вокзалы	1 машино-место на количество пассажиров дальнего следования в час пик	8 - 10 ⁽³⁾
	Автовокзалы	1 машино-место на количество пассажиров в час пик	10 - 15 ⁽³⁾
	Аэровокзалы	1 машино-место на количество пассажиров в час пик	6 - 8 ⁽³⁾
	Станции технического обслуживания, автомойки, шиномонтаж	1 машино-место на количество постов обслуживания	1 ⁽³⁾
Рекреационные территории и объекты отдыха	Пляжи и парки в рекреационных зонах отдыха	1 машино-место на количество единовременных посетителей	15 - 20 ⁽³⁾
	Парки культуры и отдыха	1 машино-место на количество единовременных посетителей	10-12 ⁽³⁾
	Лесопарки	1 машино-место на количество единовременных посетителей	7 - 10 ⁽³⁾
	Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	1 машино-место на количество единовременных посетителей	10 - 15 ⁽³⁾
	Береговые базы маломерного флота	1 машино-место на количество	10 - 15 ⁽³⁾

		единовременных посетителей	
	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	1 машино-место на количество отдыхающих и обслуживающего персонала	3 - 5 ⁽³⁾
	Предприятия общественного питания, торговли	1 машино-место на количество мест в залах или единовременных посетителей и персонала	7 - 10 ⁽³⁾
	Ботанические сады, зоопарки, аквапарки и луна-парки и т.д.	1 машино-место на количество единовременных посетителей	10 ⁽³⁾
	Кемпинги, мотели	1 машино-место на количество единовременных посетителей	По расчетной вместимости объекта

1) При проектировании и строительстве следует предусматривать:

- обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей: 1 машино-место на 1 построенную квартиру;
- обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место на 2 построенные квартиры;
- 1 машино-место на каждые 30 кв.м встроенно-пристроенных нежилых помещений.

При проектировании и строительстве арендных жилых домов следует предусматривать строительство не менее 50% открытых автомобильных стоянок от количества строящихся квартир.

2) Расчетный показатель обеспеченности жилья парковками 1,5 м/места на квартиру принят в соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 г. № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области».

3) На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно - 5%, но не менее одного места;
 - от 101 до 200 - 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100;
 - от 201 до 500 - 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;
 - 501 и более - 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500;
- 4) Количество личных автомобилей (80% от общего уровня автомобилизации) - 292 автомобиля на 1000 чел.»;

11) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 2 части II Правил:

«1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв.м на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов;
- одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1250 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв.м общей площади объектов - для складских объектов.»;

12) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 2 части II Правил:

«1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 11 главы 2 части II Правил для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков:

«3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов;

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1250 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв.м общей площади объектов - для складских объектов.».

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

13) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 2 части II Правил:

«1. Высота ограждений всех типов не должна превышать 3 м, если иное не установлено действующим законодательством, настоящими Правилами.

2. Высоту и вид ограждения для жилой застройки следует принимать в зависимости от категории улицы, на которой размещено ограждение:

- улицы и дороги местного значения на территориях с многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой - 0,5 - 2,0 м;

- улицы и дороги местного значения на территориях с малоэтажной застройкой - 1,0 - 2,0 м. Ограждение может быть прозрачное, комбинированное;

- высоту и вид ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки со стороны смежного домовладения следует принимать прозрачное или комбинированное не более 2,0 м. Более 2,0 м - по согласованию со смежными землепользователями. Высота 2,0 м может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности. Ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей - 3 м, вдоль улиц и проездов - 2,5 м.

3. Высоту и вид ограждения для зданий, сооружений и предприятий следует принимать:

- дороги и проезды промышленных и коммунально-складских районов - не более 3,0 м. Ограждение предусматривается прозрачное или комбинированное;

- высшие учебные заведения, образовательные организации (школы, училища, колледжи, лицеи и т.п.) - не более 2 м, ограждение прозрачное;

- детские сады-ясли - не более 2 м, ограждение прозрачное;

- спортивные комплексы, стадионы, катки, открытые бассейны и другие спортивные сооружения (при контролируемом входе посетителей) - не более 3,0 м, ограждение прозрачное или комбинированное;

- летние сооружения в парках при контролируемом входе посетителей (танцевальные площадки, аттракционы и т.п.) - 1,6 м, ограждение прозрачное (при необходимости охраны) или живая изгородь;
- охраняемые объекты радиовещания и телевидения - не более 2,0 м, ограждение прозрачное либо комбинированное;
- объекты, ограждаемые по требованиям техники безопасности или по санитарно-гигиеническим требованиям (открытые распределительные устройства, подстанции, скважины, водозаборы и т.п.), - 1,6 - 2,0 м, ограждение прозрачное, комбинированное либо глухое;
- хозяйственные зоны предприятий общественного питания и бытового обслуживания населения, магазинов, санаториев, домов отдыха, гостиниц и т.п.;
- не более 1,6 м, ограждение - живая изгородь, прозрачное или комбинированное (при необходимости охраны).

4. Ограждение земельных участков для размещения объектов, ограничение обзора и доступа к которым предусмотрено требованиями федерального законодательства, правилами техники безопасности, санитарно-гигиеническими требованиями, не имеющих выхода к улицам, магистралям, допускается выполнять в «глухом исполнении.»;

14) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 2 части II Правил:

«Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5-4 м;
- вдоль улиц и проездов - 2,5-3,5 м.»»;

15) коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 2 части II Правил:

«1. Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Устанавливаются следующие значения коэффициента плотности застройки в границах земельного участка (квартала) территориальных зон:

- для общественно-деловых многофункциональных зон – 3,0, в т.ч.:
- для кода вида разрешенного использования 2.5 – 1,2, в условиях реконструкции существующей застройки – 1,6, без учета подземного паркинга;
- для кода вида разрешенного использования 2.6 – 1,5, в условиях реконструкции существующей застройки – 2,0, без учета подземного паркинга;
- для общественно-деловых специализированных зон – 2,4, в т.ч.:
- для кода вида разрешенного использования 2.1 – 0,67;
- для кода вида разрешенного использования 2.5 – 1,2;

16) размер земельного участка при многоквартирном жилом доме определяется следующими размерами (без учета площади застройки):

Площадки	Размеры площадок, кв. м/чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для стоянки автомашин (50%)	0,4
Для размещения паркинга	7,3
Площадь озеленения территории	6,0
Площадь для тротуаров	0,8
Площадь для проездов	2,4

Итого	20
-------	----

17) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьями 37, 38 главы 4 части II настоящих Правил.

Раздел 7 «Планировка территории»

Земельный участок расположен в границах территории, на которую утверждена документация по планировке территории:

- распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 07.07.2020 г. № 9/1 «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах улиц Студенческая - Калинина - Меловая города Белгорода»;
- в редакции распоряжения управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 26.12.2020 г. № 538 «О внесении изменений в распоряжение управления от 07.07.2020 №9/1»;
- распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 17.09.2021 г. № 518 «О внесении изменений в документацию по планировке территории, утвержденную распоряжением управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 07.07.2020 №9/1».