



**КОМИТЕТ  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
АДМИНИСТРАЦИИ  
БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

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

---

## **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН**

земельного участка,  
расположенного по адресу:

Белгородская область, Белгородский район,  
п. Разумное

Заявитель: ООО СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»

2021 г.

**Градостроительный план земельного участка**

№

Р Ф - 3 1 - 4 - 0 2 - 1 - 2 3 - 2 0 2 1 - 0 2 7 4

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**

заявления ООО СЗ «Управляющая компания ЖБК-1» от 04.03.2021 г.

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3

Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка**

Белгородская область

(субъект Российской Федерации)

Белгородский район

(муниципальный район или городской округ)

г.п. Поселок Разумное

(поселение)

**Описание границ земельного участка:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	391 977,10	1 335 597,07
2	391 990,62	1 335 624,70
3	391 996,42	1 335 669,58
4	391 997,00	1 335 675,45
5	391 992,61	1 335 681,89
6	391 988,65	1 335 682,36
7	391 994,86	1 335 733,39
8	391 994,86	1 335 735,49
9	391 993,71	1 335 737,56
10	391 991,51	1 335 739,20
11	391 976,19	1 335 741,38
12	391 973,79	1 335 742,60
13	391 971,85	1 335 744,40
14	391 959,24	1 335 641,92
15	391 954,02	1 335 599,64

**Кадастровый номер земельного участка**

31:15:1002002:4169

**Площадь земельного участка**

4089 кв. м.

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

Объекты капитального строительства отсутствуют

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) Отсутствует**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

Решение поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» третьего созыва от 02.11.2015 г. № 230

«Об утверждении проектов планировки и проектов межевания территорий в п. Разумное Белгородского района Белгородской области / строительство бассейна и обустройство парковой зоны, массив ИЖС – 81; комплекс жилых домов квартала № 1 массива ИЖС – 54/

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Костоглодовым А.С. Заместителем руководителя комитета - начальником управления архитектуры и градостроительства комитета строительства администрации Белгородского района - главным архитектором района

(Ф.И.О. должностное лицо, наименование органа или организации)

М.П.



(подпись)

А.С. Костоглодов

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 12.03.2021 г.  
(ДД.ММ.ГГГГ)

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**  
Земельный участок расположен в территориальной зоне: ЖЭ- Зона застройки многоэтажными жилыми домами.  
Установлен градостроительный регламент

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**  
Распоряжение департамента строительства и транспорта Белгородской области от 05.07.2018 № 506 (с внесенными изменениями от 20.07.2020 № 35) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Разумное» муниципального района «Белгородский район» (далее - Правила).

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

Виды разрешенного использования земельных участков, указанные в статье 7 части 3 Правил, приняты в соответствие с приказом Министерства экономического развития РФ от 01 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями от 30.09.2015 г. и от 06.10.2017 г.)

Зона ЖЭ выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов многоэтажной застройки 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 ЖЭ

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
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
Образование и просвещение	3.5	Обслуживание жилой застройки	2.7	
Здравоохранение	3.4	Блокированная жилая застройка	2.3	
		Коммунальное обслуживание	3.1	
		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
		Парки культуры и отдыха	3.6.2	

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

Объекты обслуживания 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.

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					

		<p>Минимальный – не подлежит установлению Максимальный - не подлежит установлению.</p>	<p>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. От красной линии (если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 м.; для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3м.; для прочих зданий – 0 метров.</p>	<p>Не более 13 полных этажей, включая мансардный этаж. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 9-13этажей. В случае размещения жилых домов повышенной этажности (условно разрешенные виды использования) - максимальное количество надземных этажей – 13эт. (См. прим. ***) 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 – 15-18 метров; доминанты – 27-39 метров, для условно разрешенных видов использования (дома повышенной этажности) - до 40 метров</p>	40 %	-	В соотв. со статьями 4,5,6 части 3 Правил
<p>Предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются согласно утвержденного проекта планировки территории. 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 м<sup>2</sup></p>							



**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки и в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия  
 Письмо УГООКН  
 № \_\_\_\_\_ от 12.03.2021 № 22-17/727, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

\_\_\_\_\_ (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
 регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса РФ, Согласно Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» вводятся ограничения: п.58 «Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в схеме территориального планирования соответствующего субъекта Российской Федерации «Согласно Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. № 60 ФЗ вводятся ограничения: ст.46 «Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц по согласованию с собственником аэродрома», зона с особыми условиями использования приаэродромной территории. Адрес: Белгородская область, Белгородский район, Яковлевский район, Прохоровский район, Ивнянский район, зона с особыми условиями использования территорий, 31.00.2.386, Воздушный кодекс Российской Федерации № 60-ФЗ от 19.03.1997.

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Отсутствует	-	-	-

**7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов** Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок** Микрорайон многоэтажной жилой застройки (Жилой район)



9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа ТУ подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

электроснабжение	-
водоснабжение, водоотведение	
газоснабжение	

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

Решение поселкового собрания городского поселения «Поселок Разумное» от 24.01.2019 № 47 (с внесенными изменениями от 10.12.2019 №52) «Об утверждении Правил благоустройства городского поселения «Поселок Разумное»

**11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
13	391 971,85	1 335 744,40
14	391 959,24	1 335 641,92
15	391 954,02	1 335 599,64
1	391 977,10	1 335 597,07

