

ОБОСНОВАНИЕ

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 31:06:0309001:3107

Настоящие материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым 31:06:0309001:3107, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Приборостроитель, 6а, «Магазины» (код вида 4.4) подготовлены на основании письма-заявки, Тебекина Д.В.

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Настоящие материалы являются приложением к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: с кадастровым 31:06:0309001:3107, Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Приборостроитель, 6а, «Магазины» (код вида 4.4).

Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения па условно разрешенный вид использования земельного участка

Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка

В соответствии с Генеральным планом Старооскольского городского округа, утвержденным Распоряжением департамента строительства транспорта Белгородской области от 14.03.2018 г. № 184 (далее Генеральный план) земельный участок с кадастровым номером 31:06:0309001:3107, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Приборостроитель, 6а, в отношении которого, испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, расположен в жилой застройке.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Старооскольского городского округа, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж2 - зоны среднеэтажной жилой застройки.

Основными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж2 являются:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)
- среднеэтажная жилая застройка (2.5.)

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1.)
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1.)
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2.)
- парки культуры и отдыха (3.6.2.)
- площадки для занятия спортом (5.1.3.)
- улично-дорожная сеть (12.0.1.)
- благоустройство территории (12.0.2.)

Условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж2 являются:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6.)
- хранение автотранспорта (2.7.1.)
- размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2.)
- оказание социальной помощи населению (3.2.2.)
- общежития (3.2.4.)
- бытовое обслуживание (3.3.)
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2.)
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1.)
- религиозное использование (3.7.)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1.)
- деловое управление (4.1.)
- **магазины (4.4.)**
- общественное питание (4.6.)
- гостиничное обслуживание (4.7.)
- служебные гаражи (4.9.)
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1.)
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2.)
- оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4.)

Исходя из вышеуказанного, условно разрешенным видом использования земельного участка в зоне Ж-2 является вид 4.4. «Магазины», предусматривающий возможность размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв., если:

- их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан
- не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию
- не нарушает права жителей

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 31:06:0309001:3107 имеет вид разрешенного использования земельного участка – для обслуживания нежилого здания (административное).

Площадь земельного участка – 1892 кв.м.

В соответствии с Генеральным планом Старооскольского городского земельного участка расположен вдоль улицы местного значения (проспект Губкина).

Квартал, в котором расположен, застроен объектами капитального строительства, соответствующими разрешенному использованию в зоне Ж-2 (среднеэтажная жилая застройка).

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Данная часть жилого квартала, в границах которого расположен земельный участок составляют единое, общегородское торговое пространство.

В непосредственной близости к земельному участку расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 31:06:0308002:3805, площадью 1400 кв.м. категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для обслуживания и эксплуатации нежилого здания под торговый центр «Лунный свет» и находящийся на нем объект капитального строительства с кадастровым номером 31:06:0308002:3805, площадью 2 682,7 кв.м., назначение – нежилое здание торгового центра, адрес: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Молодогвардеец, д. 11б;

- земельный участок с кадастровым номером 31:06:0309001:19, площадью 1043 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для обслуживания здания магазина и находящееся на нем нежилое здание с кадастровым номером 31:06:0309001:2894, площадью 1150,1 кв.м., назначение – магазин, по адресу: Российская Федерация, Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Приборостроитель, № 4а.

Данные торговые объекты имеют разную ассортиментную специализацию и обеспечивают потребность населения квартала в объектах торговли с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Таким образом.

- размещение магазина необходимо для обслуживания жилой застройки;

- магазин относится к объектам, которые не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию населения;

- в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» магазины не относятся к объектам, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны. Поэтому, размещение магазина не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

ВЫВОД

На основании всего вышеприведенного приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0309001:3107, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Приборостроитель, 6а «Магазины» (код вида 4.4.).

Тех. директор
ООО «СпецПроектРеконструкция»



А.И. Демьянов

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ



