

ИП Тубольцева Т.В.

**Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером
31:06:0237002:644**

**по адресу: Белгородская область,
г. Старый Оскол, ул. Никитская,
земельный участок 1/10**

г. Старый Оскол
2024 г.

ИП Тубольцева Т.В.

**Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:06:0237002:644**

**по адресу: Белгородская область,
г. Старый Оскол, ул. Никитская,
земельный участок 1/10**

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2024 г.

Содержание

| | |
|---|----|
| 1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид 3 | 3 |
| 2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж4..... | 5 |
| 3. Выводы:..... | 16 |
| 4. Приложения. | 17 |
| 4.1. ФРАГМЕНТ ПРИЛОЖЕНИЯ №1 к ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА..... | 17 |
| 4.2. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ..... | 18 |
| 4.3. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УКАЗАНИЕМ ОСНОВНЫХ ПАРАМЕТРОВ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ДАННОМ УЧАСТКЕ..... | 19 |
| 4.4. ОБЩИЕ ВИДЫ ПЛАНИРУЕМОГО ЗДАНИЯ..... | 20 |

| | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|------|-----------|---------|------|-----------------|--------------------|------|--------|
| Взам. инв. № | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | | | |
| Инв. № подл | | | | | | | | | |
| | | | | | | 26.2024-УРВ | | | |
| Изм. | Кол.у ч | Лист | № док. | Подпись | Дата | Текстовая часть | Стадия | Лист | Листов |
| Исполните ль | Ефремов | | | | | | п | 2 | |
| Проверил | Тубольцева | | | | | | | | |
| | | | | | | | ИП Тубольцева Т.В. | | |

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

Земельный участок площадью 1564 м² с кадастровым номером 31:06:0237002:644 с видом разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 19.09.2023 г., расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, улица Никитская, земельный участок 1/10.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки (Ж4).

На рассматриваемом земельном участке застройщиком предусматривается строительство магазина площадью 600 м². В данной территориальной зоне вид разрешенного использования «магазины» отнесён к условно разрешенным видам использования. В связи с чем и в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса РФ, правообладатель земельного участка обратился в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка – магазины, код разрешенного использования земельного участка 4.4, согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённому приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412).

Участок расположен в северо-восточной части города, в районе индивидуального жилищного строительства «Марышкин лог».

| | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | Лист |
| | Подп. и дата | | Взам. инв. № | | | |
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 26.2024-УРВ | 3 |

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж4

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| | | |
|--|---|------------|
| <p>Для индивидуального жилищного строительства</p> | <p>Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> | <p>2.1</p> |
| <p>Для ведения</p> | <p>Размещение жилого дома, указанного в</p> | <p>2.2</p> |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | |
|---|---|------------|
| <p>личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)* * - данный вид разрешенного использования предусмотрен только для сельских населенных пунктов</p> | <p>описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных</p> | |
| <p>Блокированная жилая застройка</p> | <p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); 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</p> | <p>2.3</p> |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | |
|---|---|-------|
| | отдыха | |
| 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 услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- | 3.4.1 |

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 26.2024-УРВ | Лист |
| | | | | | | 7 |

поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

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,

3.5.2

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
|------|------|----------|-------|------|

| | | |
|--|--|-------|
| | 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 | |
| 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 |
| 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 |
| Обеспечение | Размещение объектов капитального | 8.3 |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | |
|-------------------------------|---|--------|
| внутреннего правопорядка | строительства, 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 | |
| Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов | 12.0.2 |

| | |
|---------------|--------------|
| Инва. № подл. | Подп. и дата |
| Инва. № дубл. | Взам. инв. № |
| Инва. № подл. | Подп. и дата |
| Инва. № подл. | Подп. и дата |

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 26.2024-УРВ | Лист |
| | | | | | | 10 |

| | | |
|------------------------|--|------|
| | оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| | | |
|-----------------|---|------|
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 | 1.1 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых | 1.17 |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | |
|---|---|-------|
| | в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 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 | 3.2.2 |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | |
|---------------------------------------|--|-------|
| | помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | |
| 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 |
| 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 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает | 3.7. |

| | | |
|--|---|--------|
| | в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 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 |
| 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 |
| Рынки | Размещение объектов капитального | 4.3 |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
|------|------|----------|-------|------|

| | | |
|-------------------------------------|--|-----|
| | 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 | |
| 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 (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления | 4.9 |

| | |
|---------------|--------------|
| Инва. № подл. | Подп. и дата |
| Инва. № дубл. | Взам. инв. № |
| Инва. № подл. | Подп. и дата |
| Инва. № подл. | Подп. и дата |

| | | |
|---|--|--------|
| | 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 | |
| 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. |
| 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 |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| | | |
|-------|---|-----|
| 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 | 6.8 |
|-------|---|-----|

| | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Инва. № подп. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Подп. и дата |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

| | | |
|--------------------------|---|-----|
| | использования с кодами 3.1.1 , 3.2.3 | |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |

| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подп. и дата |
| | | | | |

| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

3. Выводы:

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, заявитель вправе обратиться в комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

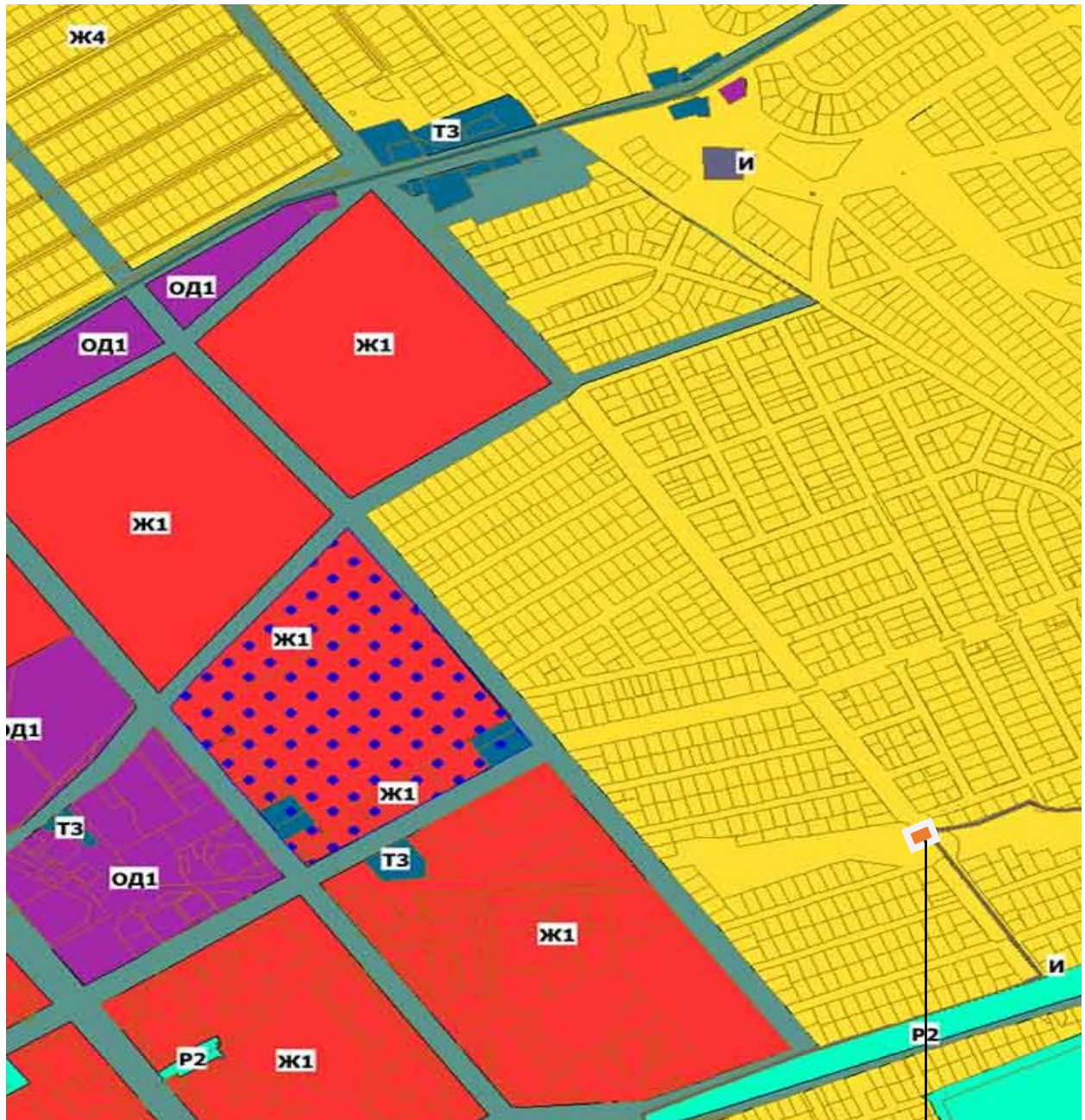
Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства не требует согласования с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства объекта капитального строительства т.к. согласно «Карте градостроительного зонирования, отображающей территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа земельный участок не находится в границах территорий для которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику.

В целях дальнейшего развития территории и в соответствии с действующими на территории Старооскольского городского округа, документами градостроительного зонирования - Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования - «Магазины» земельному участку с кадастровым номером 31:06:0237002:644, расположенному по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, улица Никитская, земельный участок 1/10.

| | |
|---------------|--------------|
| Инва. № подл. | Подп. и дата |
| Инва. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |

| | | | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лис | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 26.2024-УРВ | Лист |
| | | | | | | 18 |

3.1. Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа.



 рассматриваемый земельный участок

| | | |
|----------|--|-----|
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
|----------|--|-----|

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Подп. и дата |
| Взам. инв. № | Подп. и дата |

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Лис | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
|-----|------|----------|-------|------|

3.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.



| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |

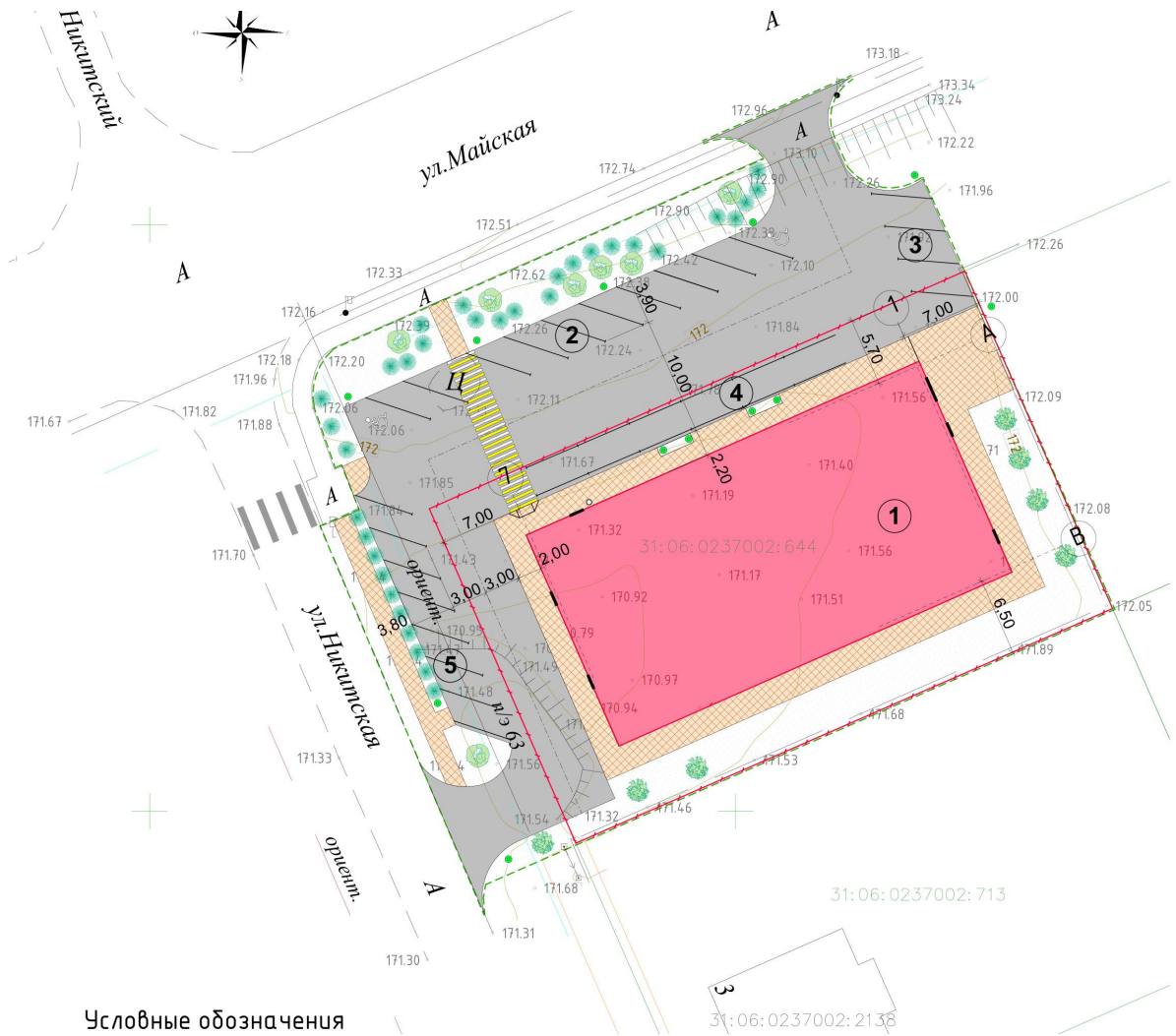
| | | | | |
|------|------|----------|-------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
|------|------|----------|-------|------|

26.2024-УРВ

Лист

20

3.3. Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров существующего объекта капитального строительства, расположенного на данном участке



Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница благоустройства
- Проезды проектируемые
- Проезды существующие
- Тротуар проектируемый
- Газон проектируемый
- Стоянка для инвалидов
- Урна
- Фонари уличного освещения проектируемые
- Деревья проектируемые
- Кустарники проектируемые

Экспликация зданий и сооружений

| Номер помещ. | Наименование | Площадь м ² |
|--------------|------------------------------|------------------------|
| 1 | Проектируемое здание | |
| 2 | Автостоянка на 10 машиномест | |
| 3 | Автостоянка на 4 машиномест | |
| 4 | Автостоянка на 6 машиномест | |
| 5 | Автостоянка на 7 машиномест | |
| | | |

| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |
| Лис | Изм. |
| № докум. | Подп. |
| Дата | Дата |

3.4. Общие виды планируемого здания.

Магазин



| | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Инв. № дубл. | Инв. № дубл. | Инв. № дубл. |

| | | | | |
|-----|------|----------|-------|------|
| Лис | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
| | | | | |

26.2024-УРВ

Лист

23