

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: Сметана Юрий Яковлевич

**Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:06:0129001:156**

**по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол,
ул. Пролетарская, 167**

г. Старый Оскол
2023 г.

ИП Тубольцева Т.В.

**Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:06:0129001:156**

**по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол,
ул. Пролетарская, 167**

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2023 г.

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

Земельный участок площадью 1404 м² с кадастровым номером 31:06:0129001:156 с видом разрешенного использования – «Для обслуживания выставочного зала ритуальных принадлежностей», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.12.2016, принадлежит на праве собственности Сметана Юрию Яковлевичу, расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Пролетарская, 167.

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

При визуальном осмотре участка установлено, что в границах вышеуказанного земельного участка расположены объекты капитального строительства: нежилое здание – Здание ритуальных услуг с кадастровым номером 31:06:0129001:160 и нежилое здание – здание выставочный зал ритуальных принадлежностей с кадастровым номером 31:06:0117003:12, наименование согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости. Фактически на земельном участке располагается здание выставочный зал ритуальных принадлежностей с кадастровым номером 31:06:0117003:12, а в здании с кадастровым номером 31:06:0129001:160 располагается объект общественного питания – столовая и помещения торгового назначения (фото материалы прилагаются)

Согласно Выписке из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) основным видами разрешенного использования не предусматривается размещение объектов бытового обслуживания, магазинов и общественного питания.

| | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|-------------|---|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Инв. № докл. | Взам. инв. № | Подп. и дата | Лист | 20.2023-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: | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | 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 | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)* * - данный вид разрешенного использования предусмотрен только для сельских населенных пунктов | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 ; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | 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, | 2.3 |

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 4 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| | 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 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-поликлинической | 3.4.1 |

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

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

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 6 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 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 внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального 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 | 8.3 |
| 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 велоспортивной 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 оборудования и оформления, малых | 12.0.2 |

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 7 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| | 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 в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| 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 | 2.1.1 |

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

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| | помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | |
| 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 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, баны, 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 в себя | 3.7. |

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 9 |

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

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 10 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Банковская 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 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 |
| 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 | 6.8 |

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 11 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| | которых предусмотрено содержанием видов разрешенного 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. № |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 12 |

3. Выводы:

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

В целях приведение вида разрешенного использования земельного участка с фактическим назначением расположенных нежилых зданий и входящих в состав нежилых помещений и не допущения нарушений в земельного законодательства (не целевое использование земельного участка), в соответствии с действующими на территории Старооскольского городского округа, документами территориального планирования - Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0129001:156, с видом разрешенного использования «Для обслуживания выставочного зала ритуальных принадлежностей», принадлежащему на праве собственности Сметана Юрию Яковлевичу, расположенному по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Пролетарская, 167. Следующие виды разрешенного использования: «бытовое обслуживание, магазины. Общественное питание»

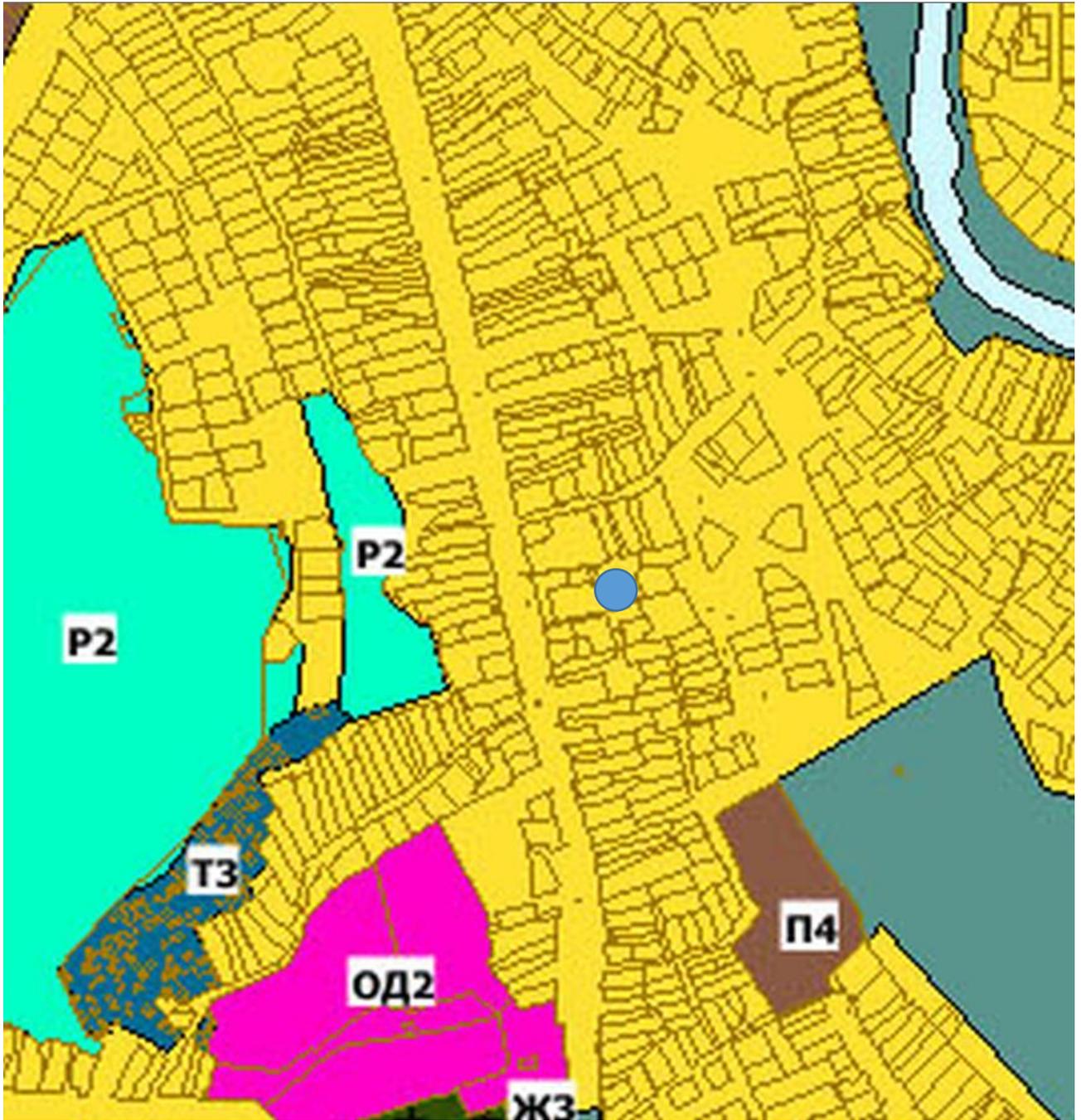
| | | |
|----------------------|---|-----|
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 13 |

4. Приложения.

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

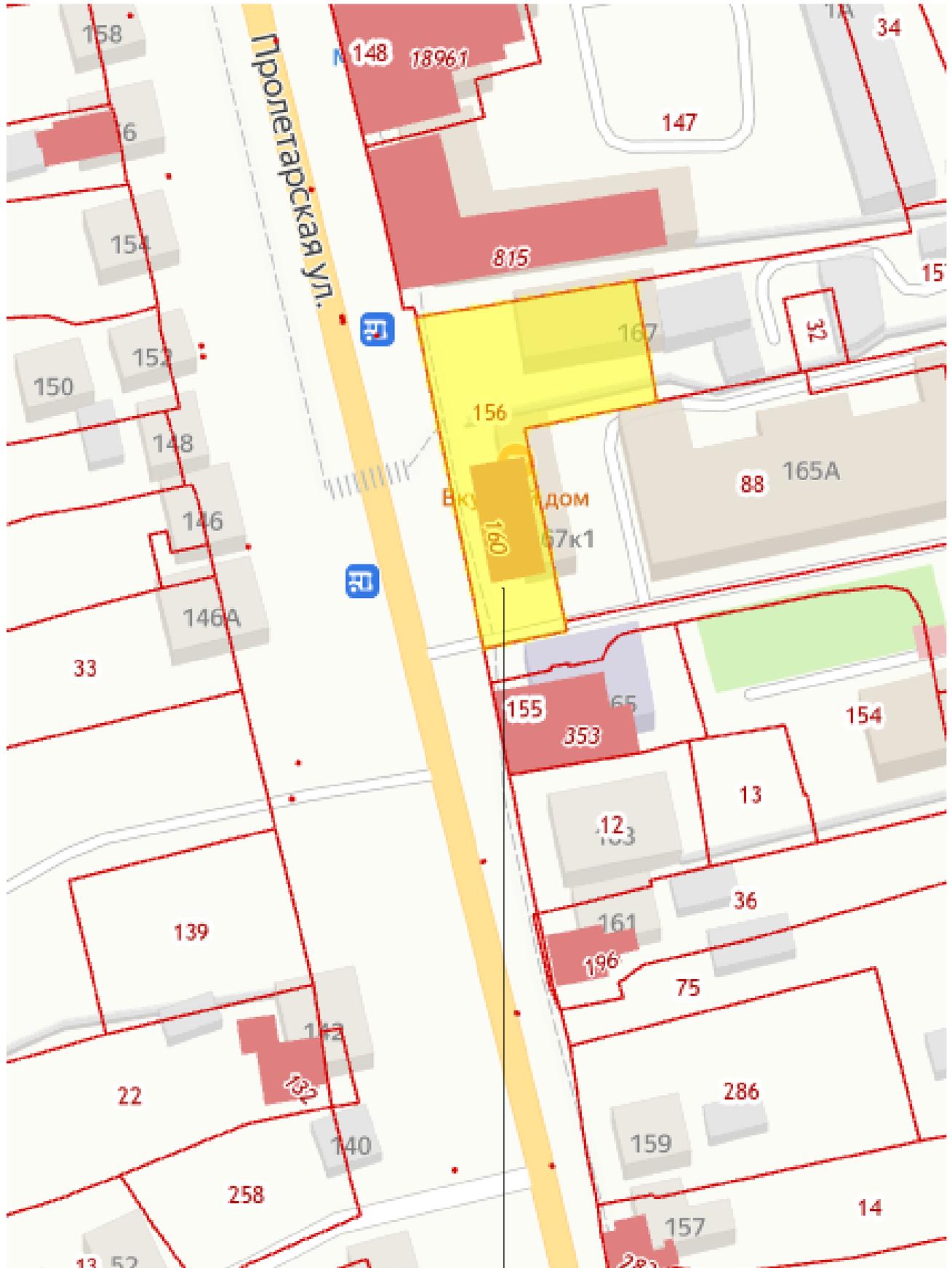


● - рассматриваемый земельный участок

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист 14 |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------------|

4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

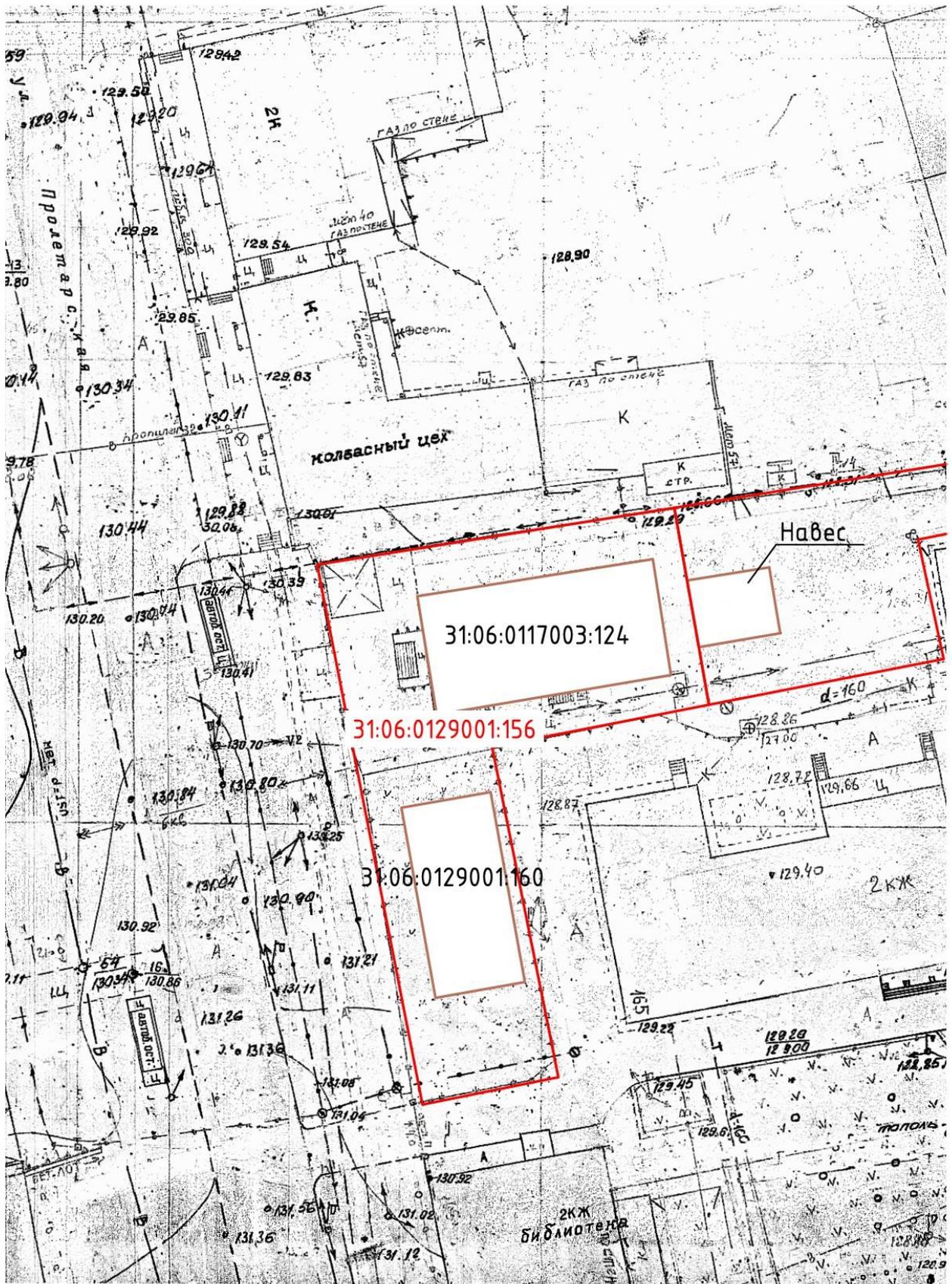


Рассматриваемый участок

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

| | | | | | | |
|------|------|----------|-------|------|-------------|------|
| Лист | Изм. | № докум. | Подп. | Дата | 20.2023-УРВ | Лист |
| | | | | | | 15 |

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



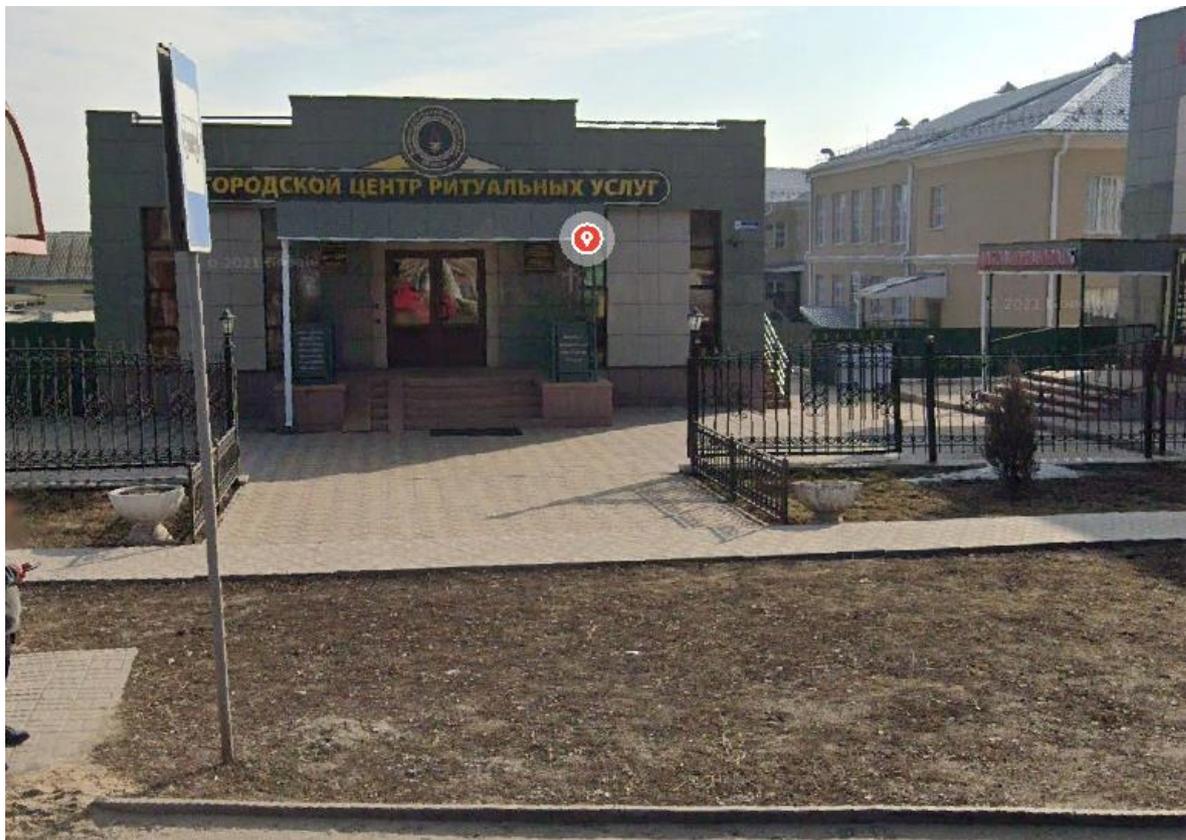
| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № докл. | Взам. инв. № |
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Лист | Изм. |
| № докум. | Подп. |
| Дата | |

4.4. Фотофиксация

Здание с кадастровым номером 31:06:0129001:160



Здание с кадастровым номером 31:06:0117003:124



| | |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |
| Инв. № дубл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата | Подп. и дата |
| Лист | Изм. |
| № докцм. | Подп. |
| Дата | |

20.2023-УРВ

Лист

17