

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:06:0328035:412

по адресу: Белгородская область,
Старооскольский городской округ,
город Старый Оскол, промышленная
зона ЮЗ п/р, площадка Гаражная,
проезд-3, земельный участок 1

г. Старый Оскол
2023 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:06:0328035:412

по адресу: Белгородская область,
Старооскольский городской округ,
город Старый Оскол, промышленная
зона ЮЗ п/р, площадка Гаражная,
проезд-3, земельный участок 1

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2023 г.

Содержание

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид.....	3
2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Пл1.....	4
3. Выводы:.....	12
4. Приложения.....	14
4.1. Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа.....	14
4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....	15
4.3. Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров существующего объекта капитального строительства, расположенного на данном участке.....	16

Взам. инв. №		Подп. и дата								
Инв. № подл.							22.2023-УРВ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Исполнитель	Ефремов								
	Проверил	Тубольцева								
							Стадия	Лист	Листов	
							П	2		
							ИП Тубольцева Т.В.			
							Текстовая часть			

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

Земельный участок площадью 12000 м² с кадастровым номером 31:06:0328035:412 с видом разрешенного использования – «Земельные участки (территории) общего пользования», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-273643125 от 05.12.2023 г., расположен по адресу: Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, промышленная зона ЮЗ п/р, площадка Гаражная, проезд-3, земельный участок 1.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 №280 (в редакции приказа управления архитектуры и градостроительства №428-ОД-Н от 27.11.2023 г.) земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зоны для размещения природного ландшафта (Пл1).

При визуальном осмотре участка установлено, на участке произрастает самосев лиственных пород, участок свободный от застройки.

Согласно Выписке из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) основным видами разрешенного использования не предусматривается размещение объектов дорожного сервиса.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
											3

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ПЛ1

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:		
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
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
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
Связь	Размещение объектов связи,	6.8

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		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	
					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	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
					Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
					Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
					Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	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	1.1
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ		Лист
							5

	содержание видов разрешенного использования с кодаму 1.2-1.6	
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	1.7

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						6

	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	
Хранение и переработка сельско-хозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
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)* - 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, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию	2.3

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

	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	
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

Инв. № подл.	Подп. и дата	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
		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
		Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	3.7
		22.2023-УРВ		Лист
				8
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

	разрешенного использования с кодаму 3.7.1-3.7.2	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодаму 4.9.1.1 – 4.9.1.4	4.9.1
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодаму 5.1.1 – 5.1.7	5.1
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,	5.1.4

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						9

	мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)				
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5			
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6			
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7			
Отдых и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3			
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5			
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 – 7.2.3	7.2			
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			
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов					
Инв. № подл.					Лист
	22.2023-УРВ				10
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

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

капитального строительства:

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
------------------	---	-----

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						11

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, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 №280 (в редакции приказа управления архитектуры и градостроительства №428-ОД-Н от 27.11.2023 г.), 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 территориального планирования – Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области №280 от 15.03.2018 г. (в редакции приказа управления архитектуры и градостроительства №428-ОД-Н от 27.11.2023 г.), считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0328035:412, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» расположенного по адресу: Белгородская область, Старооскольский городской округ, город Старый Оскол, промышленная зона ЮЗ п/р, площадка

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
											12

Гаражная, проезд-3, земельный участок 1. Следующие виды разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса»

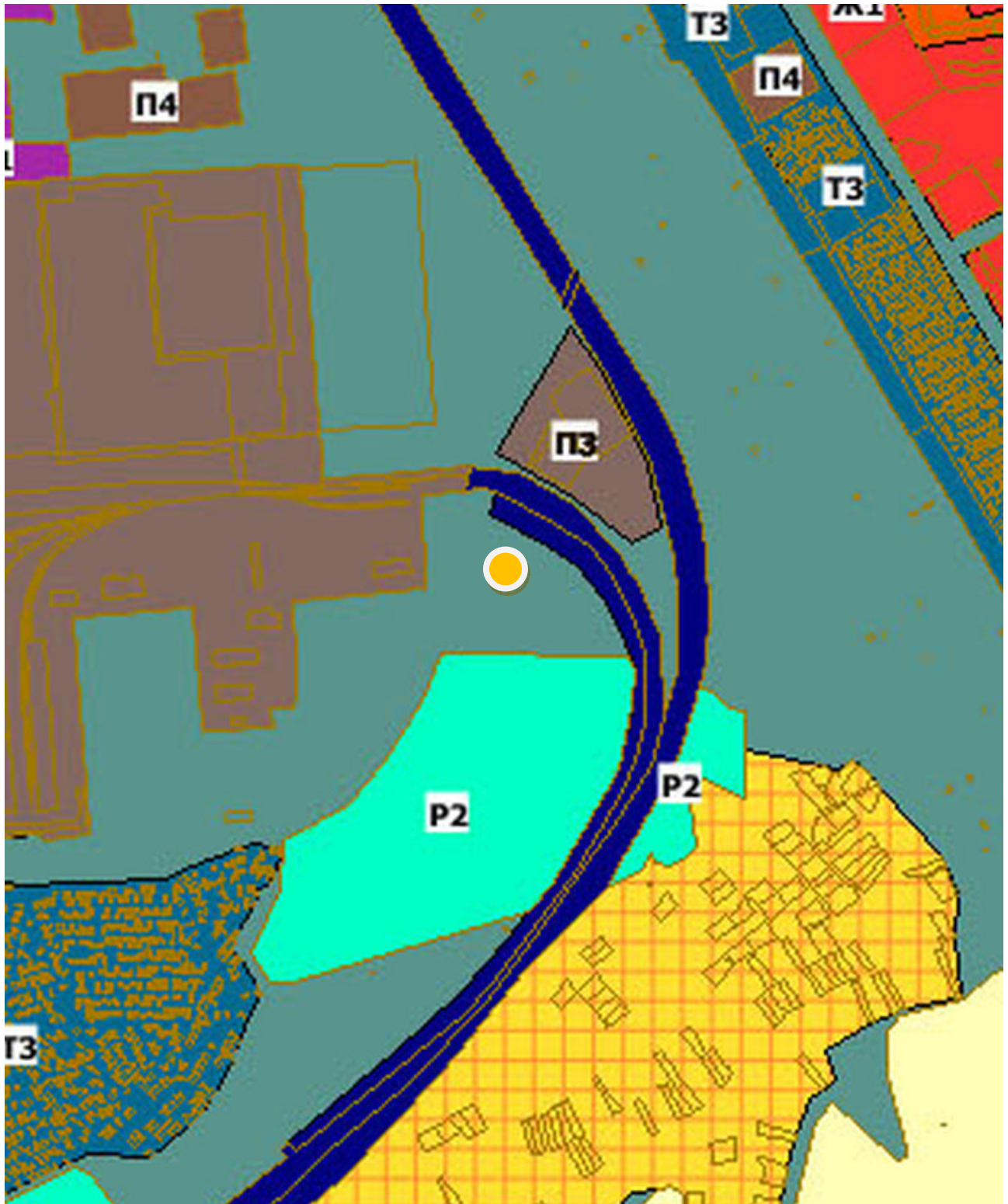
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
---------------------------	---	-------


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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						13

4. Приложения.

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

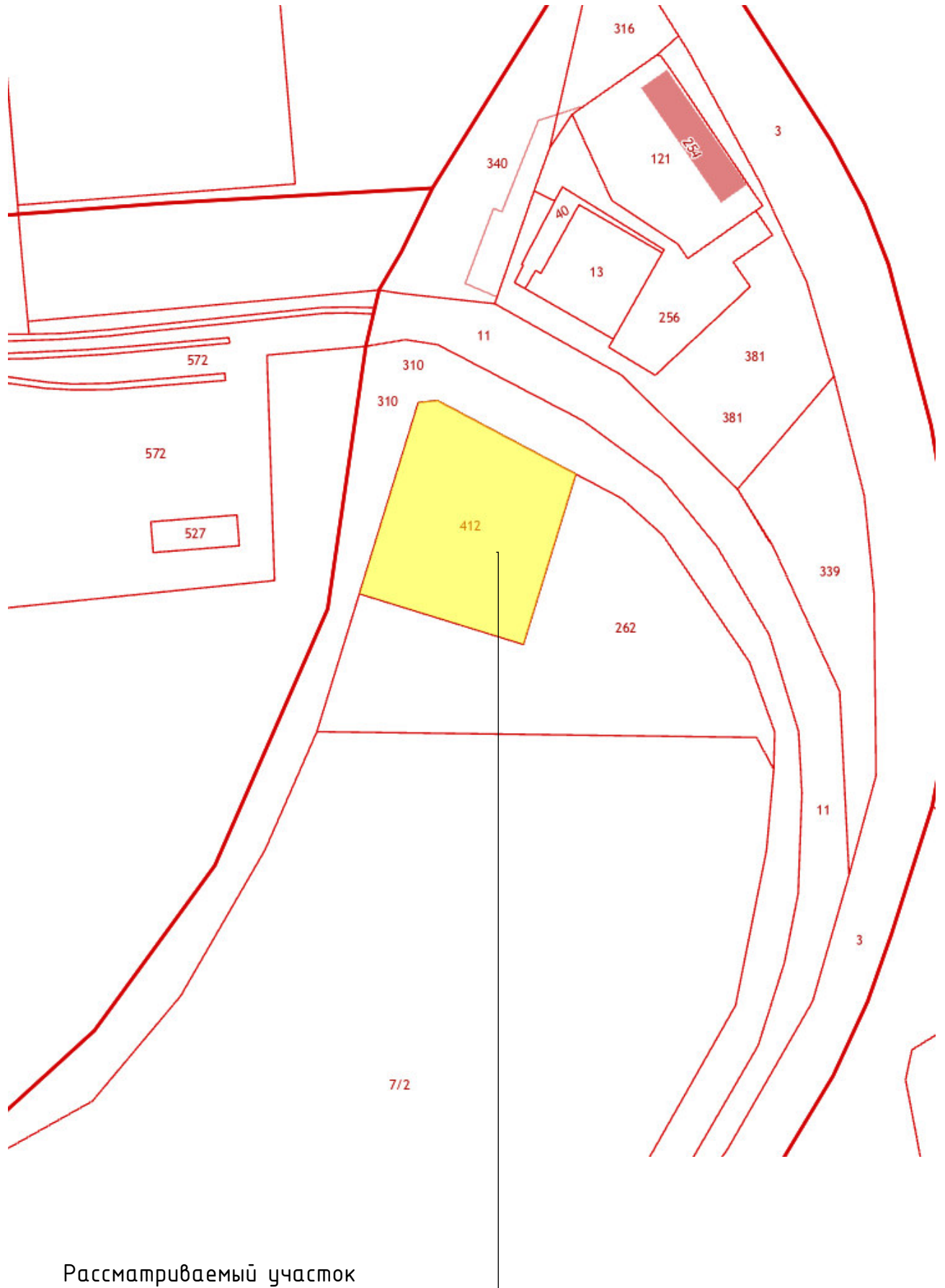


 - рассматриваемый земельный участок

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

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

4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.



Рассматриваемый участок

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

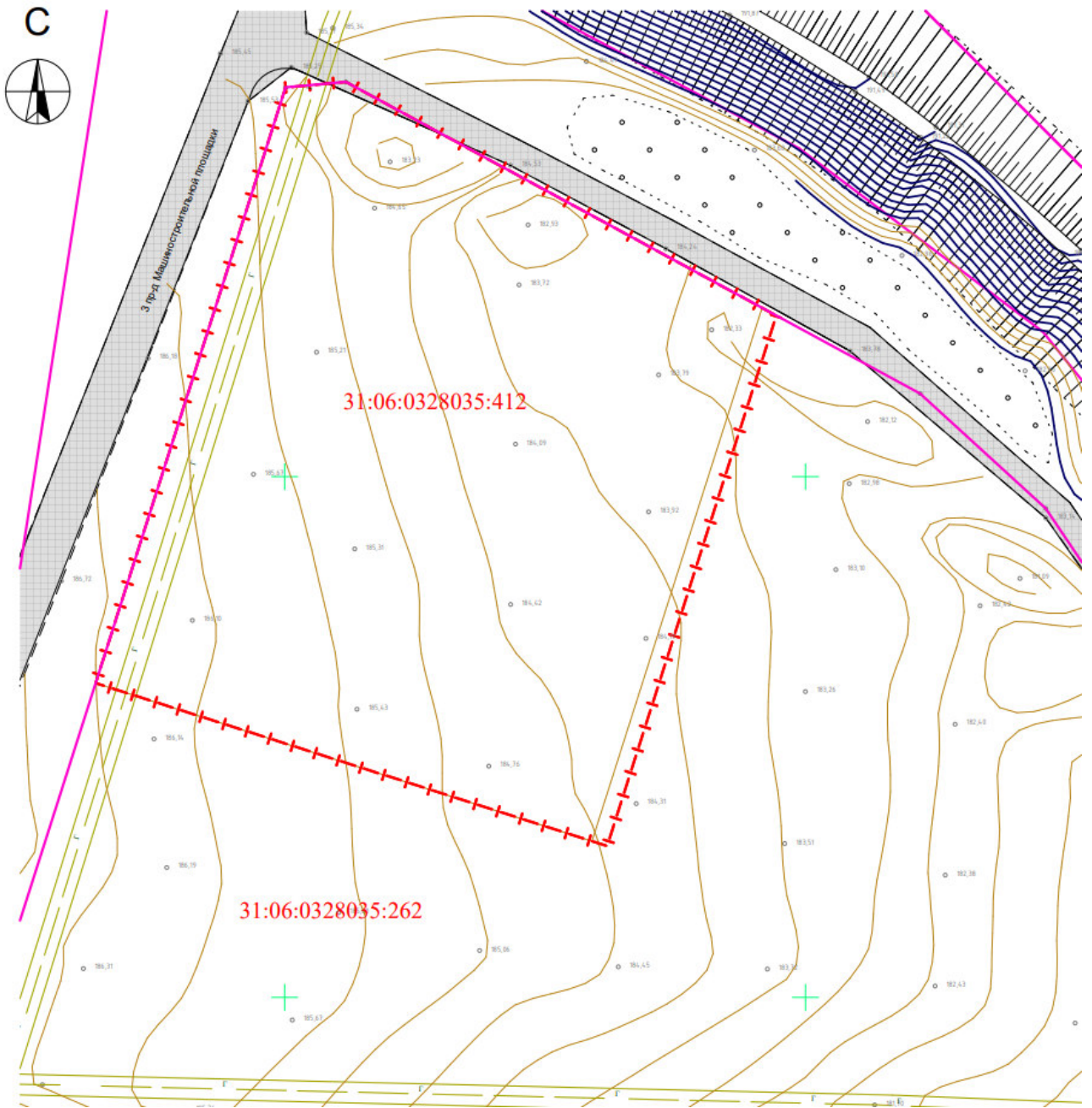
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

22.2023-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
Инв. № докл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № докл.	Взам. инв. №

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

22.2023-УРВ

Лист

16

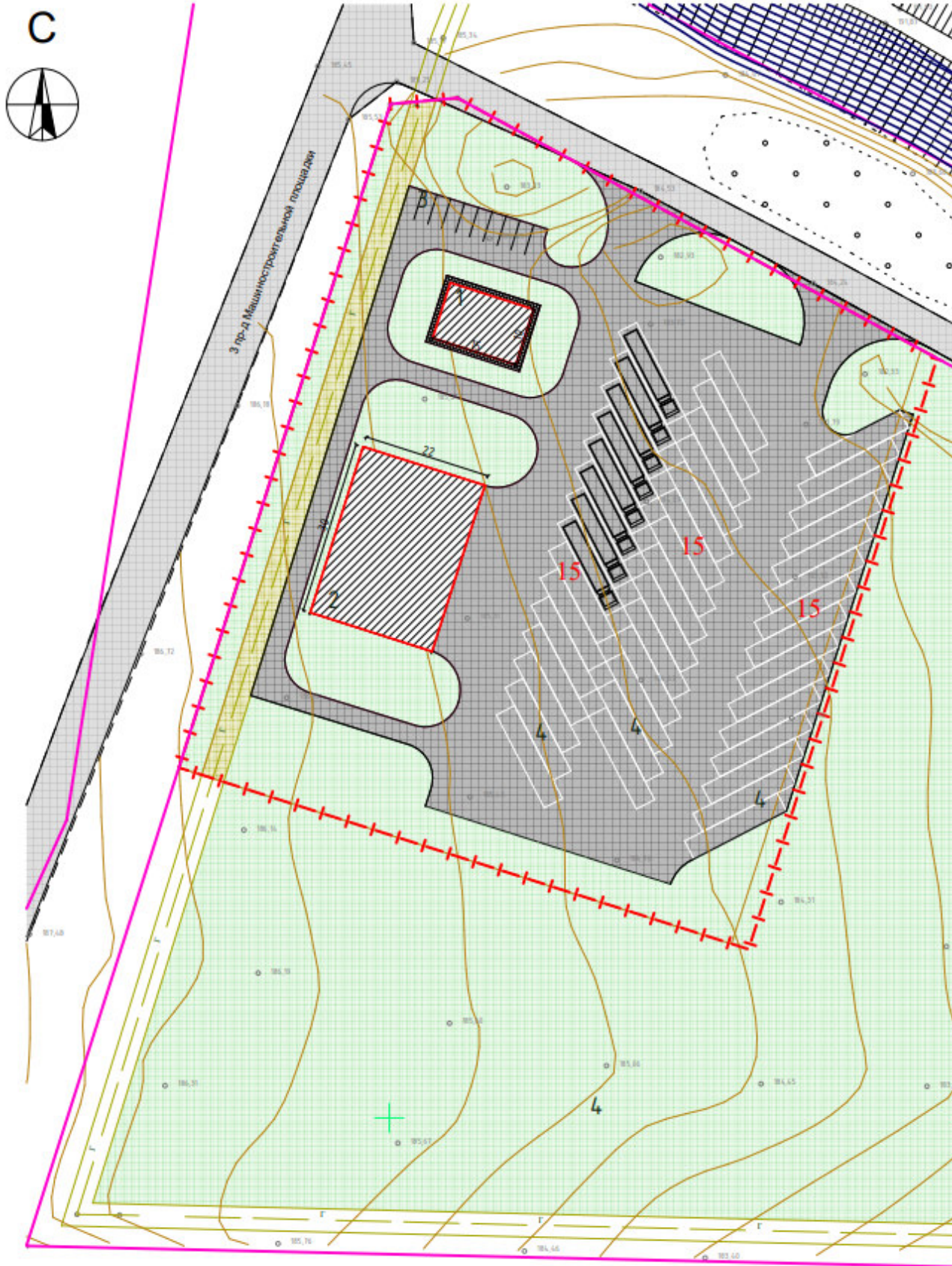
4.4. Фотофиксация существующего состояния участка



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

22.2023-УРВ

4.5. Схема планируемой организации земельного участка.



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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист 18
------	------	----------	-------	------	-------------	------------

Ведомость зданий и сооружений:

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Офис	Проектируемое
2	Бокс для ремонта	Проектируемое
3	Служебная парковка	Проектируемое
4	Парковка спецтехники	Проектируемое


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 - Граница земельного участка (по кадастровому плану)

 - Граница проектирования

 - Проектируемые здания и сооружения

 - Проектируемое асфальтовое покрытие

 - Существующее асфальтовое покрытие

 - Проектируемое озеленение

 - Существующие сети газопровода

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	22.2023-УРВ	Лист
						19

Общий вид.

Бокс для ремонта.



Офис.



Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дробл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Лист	Изм.
№ док-м.	Подп.
Дата	

22.2023-УРВ

Лист

20