

Общество с Ограниченной Ответственностью «КАДАСТР»



Ассоциация «НОИ «АР». Регистр. номер в реестре членов: 881.

Ассоциация «НОП «АР». Регистр. номер в реестре членов: 777.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0240001:362

№048/2023 16 августа 2023 г.

по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.

Директор ООО «Кадастр»



Д. И. Яковенко

Архитектор

Д. С. Юдина

г. Старый Оскол,
2023 г.

Обоснование для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0240001:362 по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0240001:362, расположен по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости земельный участок на данный момент имеет вид разрешенного использования – бытовое обслуживание (размещение объекта капитального строительства, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг (парикмахерская)).

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 31:06:0240001:362 расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж1. 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, к существующему основному виду использования - бытовое обслуживание (размещение объекта капитального строительства, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг (парикмахерская) с кодом вида разрешенного использования 3.3, 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 районе со сложившейся многоэтажной жилой застройкой. Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 31:06:0240001:362 осуществляется с проезда-дублера ул. Ерошенко и пр. Алексея Угарова.

На рассматриваемом земельном участке располагается здание с кадастровым номером 31:06:0240001:378.

На этапе проектирования и строительства на рассматриваемой территории застройщиком предусматривалось строительство здания для оказания бытовых услуг-салона-парикмахерской с административными помещениями. С учетом

существующей экономической ситуации, и в связи с уменьшением объемов выручки салона-парикмахерской, застройщиком было принято решение переформатировать часть помещений здания в торговые. На данный момент магазин и парикмахерская востребованы жителями мкр. Королева. Рассматриваемый участок благоустроен, имеет декоративное озеленение и малые архитектурные формы.

Сложившаяся градостроительная ситуация не противоречит градостроительным нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.

Считаем возможным предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования с кодом вида разрешенного использования 4.4 «Магазины» к существующему основному виду использования - бытовое обслуживание (размещение объекта капитального строительства, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг (парикмахерская) с кодом вида разрешенного использования 3.3 для земельного участка с кадастровым номером 31:06:0240001:362.

Приложение:

1. Фрагмент приложения №1 к правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа;
2. Ситуационная схема;
3. Схема планировочной ситуации земельного участка;
4. Визуализация проектируемого объекта;
5. Экспозиция проекта;
6. Выписка из реестра членов СРО МРП;
7. Выписка из реестра членов СРО МРИ.

Список специальной и нормативно-технической литературы.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 г. №190-ФЗ
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.
3. Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа, Белгородской области.



■ – рассматриваемый земельный участок

						048-2023			
						Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	-	1	4
Директор		Яковенко					Фрагмент приложения №1 к правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа		
Разработал		Юдина				000 "Кадасстр"			
						Формат А4			



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Рассматриваемый объект	Проект.
2	Жилой дом №9	Проект.
3	Парковка на 5 м/м	Проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО СХЕМЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	411,0	-
2	Площадь участка в границах благоустройства	м ²	1660,0	-
в том числе:				
а	Площадь застройки	м ²	224,0	-
б	Площадь асфальтового покрытия в границах благоустройства (проезды, площадки, тротуары)	м ²	74,0	-
в	Площадь пешеходной тротуарной плитки в границах благоустройства (площадки, тротуары)	м ²	393,0	-
г	Площадь проектируемого озеленения в границах благоустройства (включая декоративное гравийное покрытие)	м ²	969,0	58%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- Граница землеотвода
- Граница благоустройства
- Тротуар из бетонной тротуарной плитки
- Декоративное гравийное покрытие
- Проектируемое асфальтобетонное покрытие (проезды)
- Тротуар из асфальтобетона
- Газон
- Существующее озеленение

048-2023

Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Директор	Яковенко					Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Юдина						-	3	
Схема планировочной организации земельного участка							000 "Кадастр"		



						048-2023			
						Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор	Яковенко						-	4	
Разработал	Юдина					Визуализация фасада	000 "Кадастр"		
						Формат А4			

Информация к публичным слушаниям по вопросу представления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0240001:362, площадью 411 м², по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.

Земельный участок площадью 411,0 кв.м. с кадастровым номером 31:06:0240001:362, с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание (размещение объекта капитального строительства, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг (парикмахерская) по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Королева, 9а.

Согласно правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1- зоны многоэтажной жилой застройки.

В данной территориальной зоне вид разрешенного использования “магазины” отнесен к условно разрешенным видам использования. В связи с этим и в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса РФ, собственник земельного участка обратился в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – “бытовое обслуживание и магазины”.

Визуализация объекта недвижимости



Фрагмент приложения №1 к правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа



– рассматриваемый земельный участок

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



– рассматриваемый земельный участок

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница землеводства
- граница благоустройства
- Тротуар из бетонной тротуарной плитки
- Декоративное гравийное покрытие
- Проектируемое асфальтобетонное покрытие (тротуар)
- Тротуар из асфальтобетона
- Газон
- Существующее озеленение

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Рассматриваемый объект	Проект.
2	Жилой дом №9	Проект.
3	Парковка на 5 м/м	Проект.

ПОКАЗАТЕЛИ ПО СХЕМЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка в границах землеводства	м ²	411,0	-
2	Площадь участка в границах благоустройства	м ²	1660,0	-
в том числе:				
а	Площадь застройки	м ²	224,0	-
б	Площадь асфальтобетонного покрытия в границах благоустройства (тротуары, площадки, тротуары)	м ²	74,0	-
в	Площадь пешеходной тротуарной плитки в границах благоустройства (площадки, тротуары)	м ²	393,0	-
г	Площадь проектируемого озеленения в границах благоустройства (включая декоративное гравийное покрытие)	м ²	969,0	58%