

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, д. 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, д. 1/10

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол  
2024 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 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

Инв. № подл.	26.2024–УРВ					Стадия	Лист	Листов
						П	2	
	Текстовая часть					ИП Тубольцева Т.В.		
Подп. и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Взам. инв. №								

## 1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

Земельный участок площадью 1564 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 31:06:0237002:644 с видом разрешенного использования - «Для индивидуальной жилой застройки», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № д/н от 19.09.2023 г., расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Никитская, д. 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 м<sup>2</sup>. 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 разрешенный 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».

В условиях сложившейся градостроительной ситуации и роста населения проектируемый объект, имеющий торговое назначение, дополнительно обеспечит потребность населения в рабочих местах, а также при условии достаточного

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

ассортимента будет иметь значительное конкурентное преимущество перед другими предприятиями с похожим назначением, что повлечет за собой повышение качества обслуживания в районе строительства здания.

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

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\*.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	26.2024-УРВ	4

## 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)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 2.1</a> ;	2.2

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист 5
------	------	----------	-------	------	-------------	-----------

<p>земельный участок)* * – данный вид разрешенного использования предусмотрен только для сельских населенных пунктов</p>	<p>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 отдыха</p>	<p>2.3</p>
<p>Предоставление коммунальных услуг</p>	<p>Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов,</p>	<p>3.1.1</p>

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						6

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

	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)	
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 медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и	3.5.1

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



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

	<p>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</p>	
Среднее и высшее профессиональное образование	<p>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</p>	3.5.2
Объекты культурно - досуговой деятельности	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев</p>	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 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 велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских	12.0.1

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						9

	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	
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
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
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного	1.1

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

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

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 1.2-1.6</a>	
Питомники	Выращивание и реализация подростов 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
Малозэтажная 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	3.2.2

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						11

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

	вопросам оказания социальной 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 в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.7.1-3.7.2</a>	3.7.
Амбулаторное ветеринарное	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.10.1

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						12

обслуживание	оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
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	4.3

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						13

	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 видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.0, 4.0</a> , 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.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						14

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 использования с <a href="#">кодами 3.1.1, 3.2.3</a>	6.8
-------	---	-----

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						15



### 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.

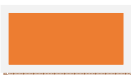
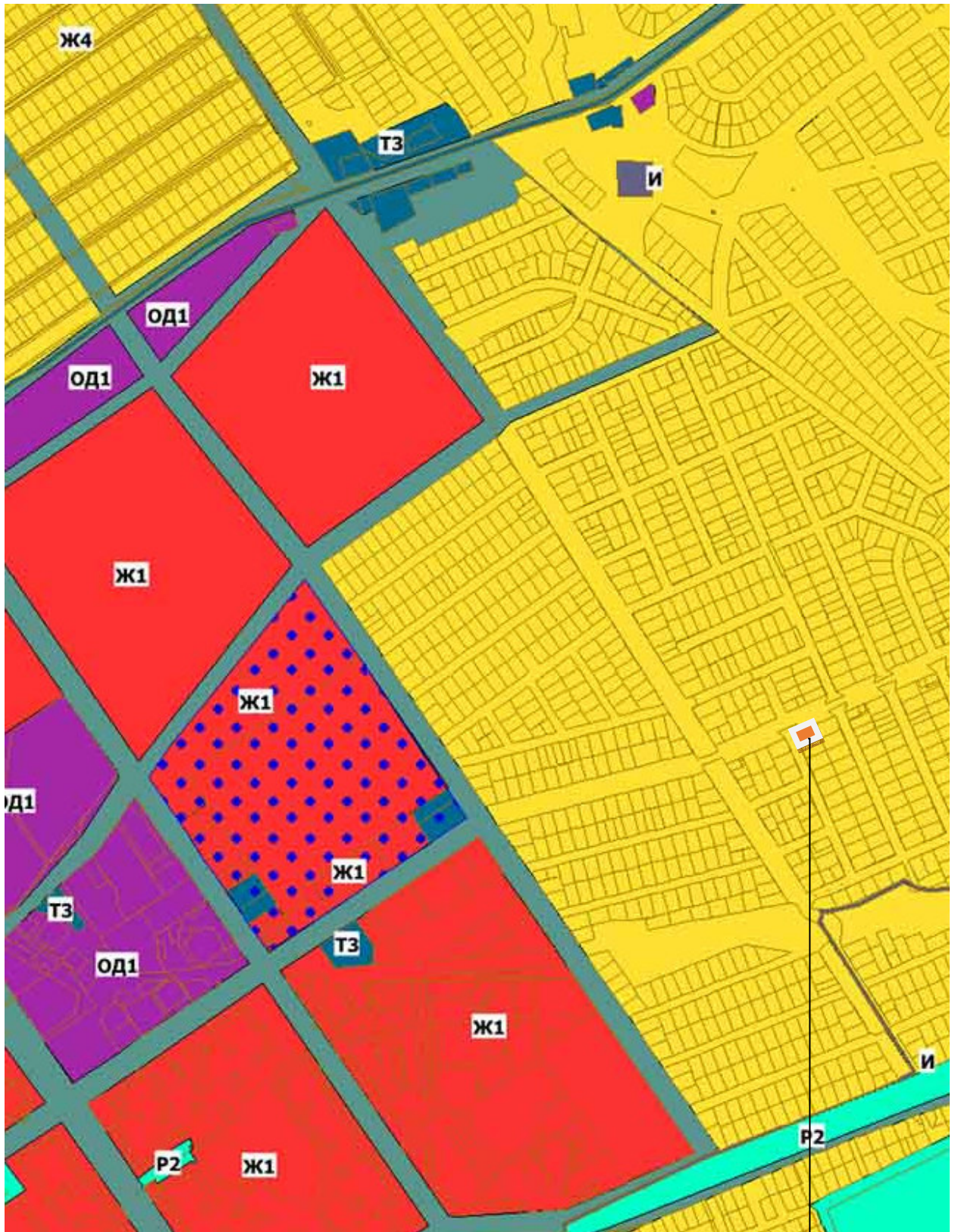
В целях дальнейшего развития территории и в соответствии с действующими на территории Старооскольского городского округа, документами территориального планирования – Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0237002:644, с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки» расположенного по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Никитская, д. 1/10. Следующие виды разрешенного использования: «Магазины»

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	26.2024-УРВ	Лист
											16

## 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

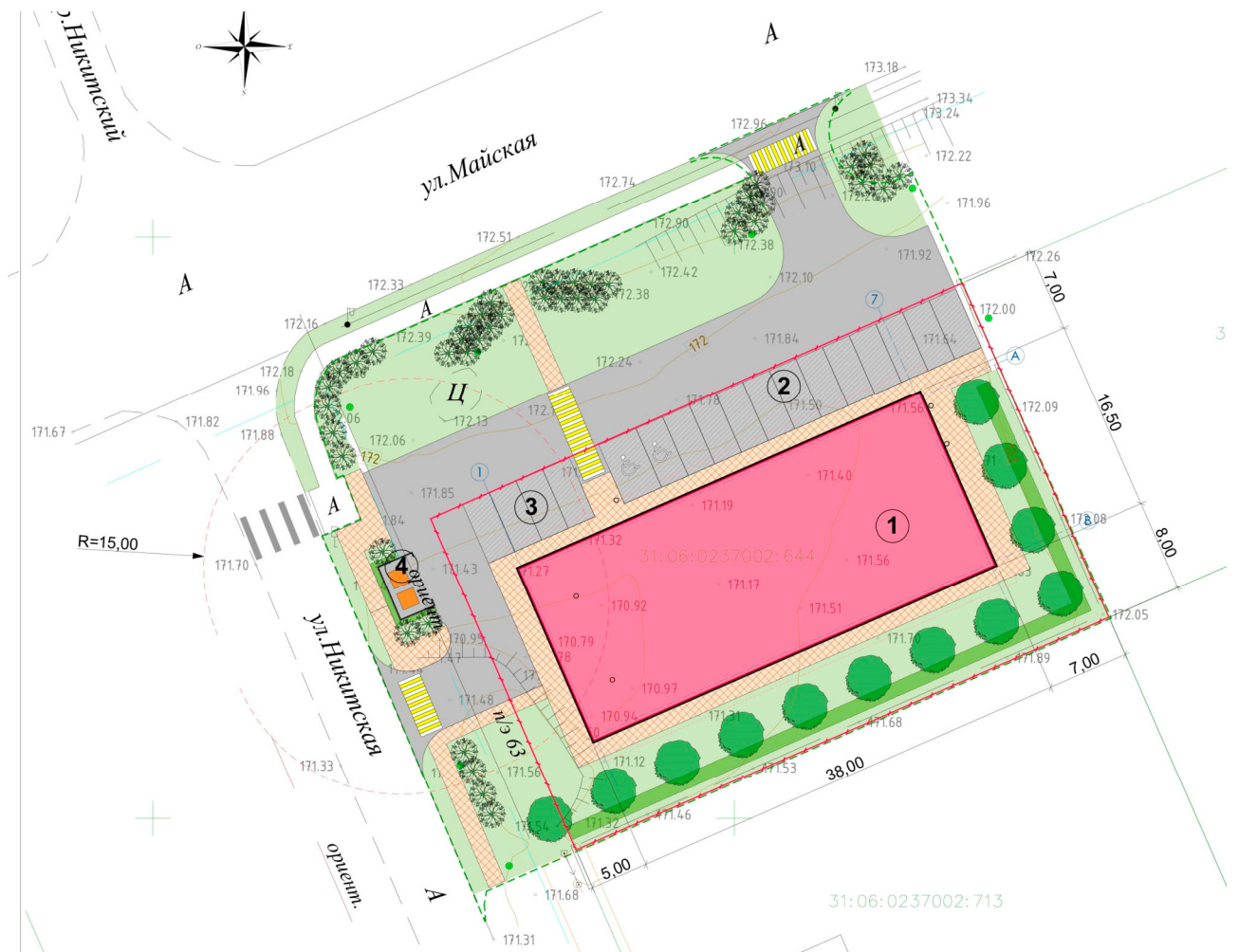
4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.



Рассматриваемый участок

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

### 4.3. 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
- ССЗ площадки ТБО (15м)\*

#### Экспликация зданий и сооружений

Номер помещ.	Наименование	Площадь м2
1	Проектируемое здание	
2	Автостоянка на 13 м/мест (в т.ч. 2 МГН)	
3	Автостоянка на 4 м/мест	
4	Площадка ТБО (конт. закрытого типа)	

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

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

26.2024-УРВ

#### 4.4. Общие виды планируемого здания.

Магазин



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

Лист	Изм.	№ док.м.	Подп.	Дата	26.2024-УРВ	Лист
						20