

ИП Тубольцева Т.В.

Заказчик: ООО «Домус»

Обоснование предоставления разрешения
на условно разрешенные виды
использования земельного участка с
кадастровым номером 31:06:0308001:4

по адресу: Российская Федерация,
Белгородская область, Старооскольский
городской округ, г. Старый Оскол,
мкр. Весенний, 12а

г. Старый Оскол
2024 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления разрешения на
условно разрешенные виды использования
земельного участка с кадастровым номером
31:06:0308001:4

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Старооскольский городской округ,
г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 12а

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Старый Оскол
2024 г.

Содержание

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенные виды..... 3

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж4..... 5

3. Выводы:..... 12

4. Приложения..... 12

 4.1. Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа..... 13

 4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории..... 14

 4.3. Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров существующего объекта капитального строительства, расположенного на данном участке..... 15

 4.4. Общие виды планируемого здания..... 15

Инф. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №									
Инф. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №							27.2024-УРВ		
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть		
			Исполнитель		Ефремов						
			Проверил		Тудольцева						
						Стадия	Лист	Листов			
						П	2				
						ИП Тудольцева Т.В.					

Земельный участок площадью 1888,0 м² с кадастровым номером 31:06:0308001:4, с видом разрешенного использования «Для обслуживания пиццерии; оказание социальной помощи населению», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.09.2024 г. № 8/н, принадлежит на праве собственности №31:06:0308001:4-31/068/2024-2 от 13.06.2024 г. ООО «Домус», расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 12а.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа земельный участок расположен в территориальной зоне – «Зона многоэтажной жилой застройки (Ж1)».

На рассматриваемом земельном участке застройщиком предусматривается реконструкция существующего здания площадью 1776,3 м² в нежилое здание – хостел. В данной территориальной зоне виды разрешенного использования «Гостиничное обслуживание и Деловое управление» отнесены к условно разрешенным видам использования. В связи с чем и в соответствие 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 разрешенные виды использования земельного участка – Гостиничное обслуживание и Деловое управление с кодами видов разрешенного использования 4.7 и 4.1 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412).

Участок расположен в юго-западной части города, в районе улицы Матросова.

В условиях сложившейся градостроительной ситуации и роста населения проектируемый объект, имеющий гостиничное назначение, дополнительно

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	хотел. В данной территории зона виды разрешенного использования					
					«Гостиничное обслуживание и Деловое управление» отнесены 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					
					разрешённые виды использования земельного участка – Гостиничное обслуживание					
					и Деловое управление с кодами видов разрешенного использования 4.7 и 4.1					
					согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков,					
					утверждённом приказом Федеральной службы государственной регистрации					
					кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412).					
					Участок расположен в юго-западной части города, в районе улицы Матросова.					
					В условиях сложившейся градостроительной ситуации и роста населения					
					проектируемый объект, имеющий гостиничное назначение, дополнительно					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	27.2024-УРВ					3

обеспечит потребность населения в рабочих местах, а также при условии достаточного количества мест для проживания 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, что на земельном участке располагается объект капитального строительства: нежилое здание с кадастровым номером 31:06:0308001:2662 площадью 1 776,3 м2 которое подлежит реконструкции в хостел. В ходе реконструкции планируется увеличение этажности здания до 5 этажей, включая 1 подземный этаж, а также пристройку его к глухой стене существующего административного здания, принадлежащего ООО «Домус», в целях устранения нарушений пожарных норм, при этом обеспечить степень огнестойкости здания II и класс конструктивной пожарной опасности С0. Площадь застройки после реконструкции увеличится до 973 м2, а общая площадь здания до 4750 м2.

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					
	Взам. инв. №					
	Инв. № дубл.					
	Подп. и дата					
	Инв. № подл.					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	27.2024-УРВ	Лист
						4

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1

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:

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
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № докл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		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	
					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
					Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	27.2024-УРВ		Лист
							6

<div>Подп. и дата</div> <div>Взам. инв. №</div> <div>Инв. № докл.</div> <div>Подп. и дата</div> <div>Инв. № подл.</div>	<div>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</div>					<div>Лист</div> <div>7</div>	
	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; 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					2.3
	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей,					2.7.1
					<div>27.2024-УРВ</div>		
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

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
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 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

	размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
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
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
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
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	Взам. инв. №	Инв. № дубл.		использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8–4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
				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
				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	4.9
					27.2024–УРВ	Лист
						9
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

	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.
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
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

	зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	
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

[illegible]

3. Выводы:

В соответствие со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, заявитель вправе обратиться в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка.

В целях дальнейшего развития территории и в соответствии с действующими на территории Старооскольского городского округа документами градостроительного зонирования – Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа, считаем возможным земельному участку с кадастровым номером 31:06:0308001:4, с видами разрешенного использования «Для обслуживания пиццерии; оказание социальной помощи населению», расположенному по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Весенний, 12а установить следующие условно-разрешенные виды использования земельного участка: «Гостиничное обслуживание» и «Деловое управление».

Инв. № подл.		Подп. и дата		Инв. № докл.		Взам. инв. №		Подп. и дата		Наименование вида разрешенного использования земельного участка		Описание вида разрешенного использования земельного участка		Код вида разрешенного использования земельного участка	
										Гостиничное обслуживание		Размещение гостиниц		4.7	
										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	

4. Приложения.

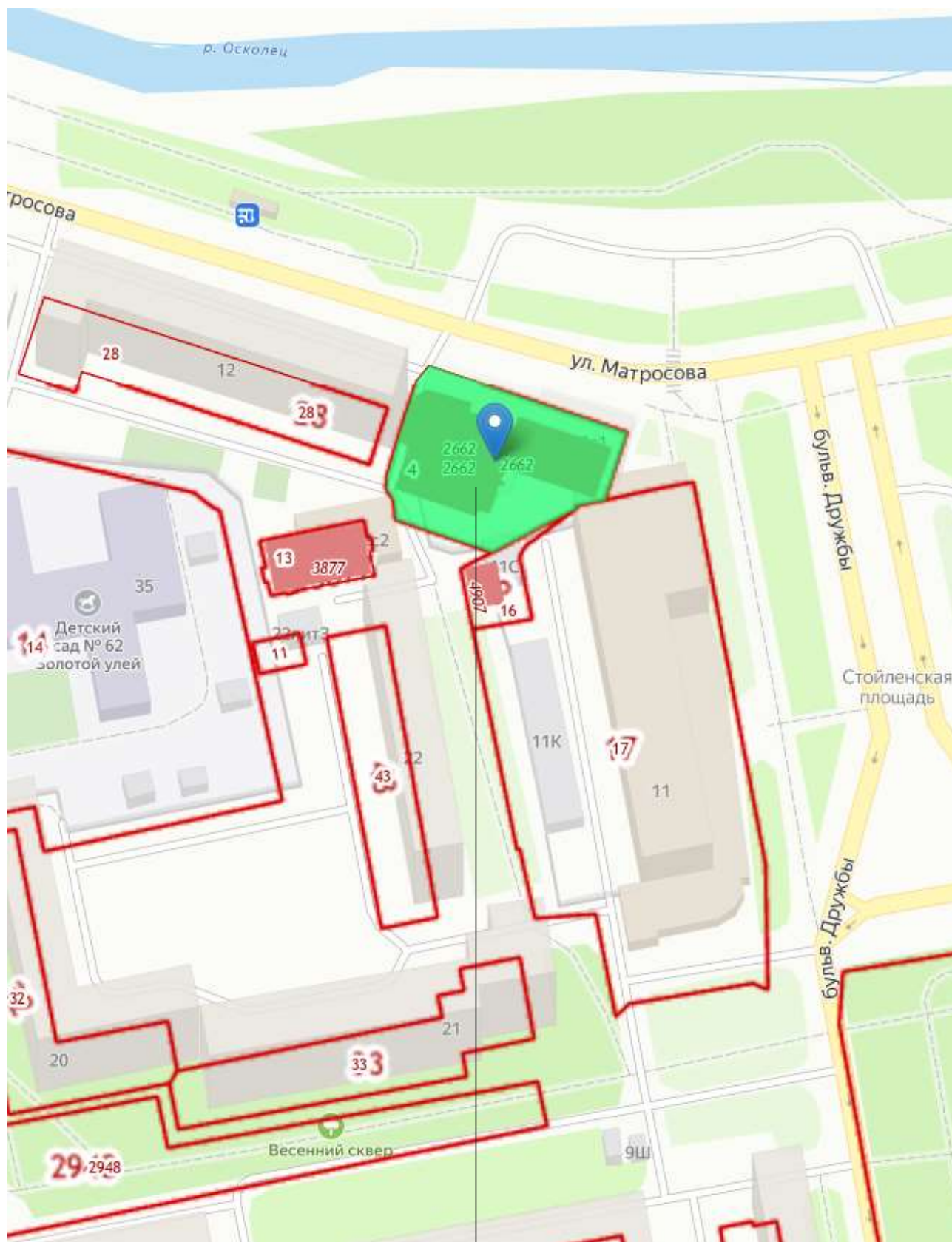
4.1. Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки
Старооскольского городского округа.




● - рассматриваемый земельный участок

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

4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

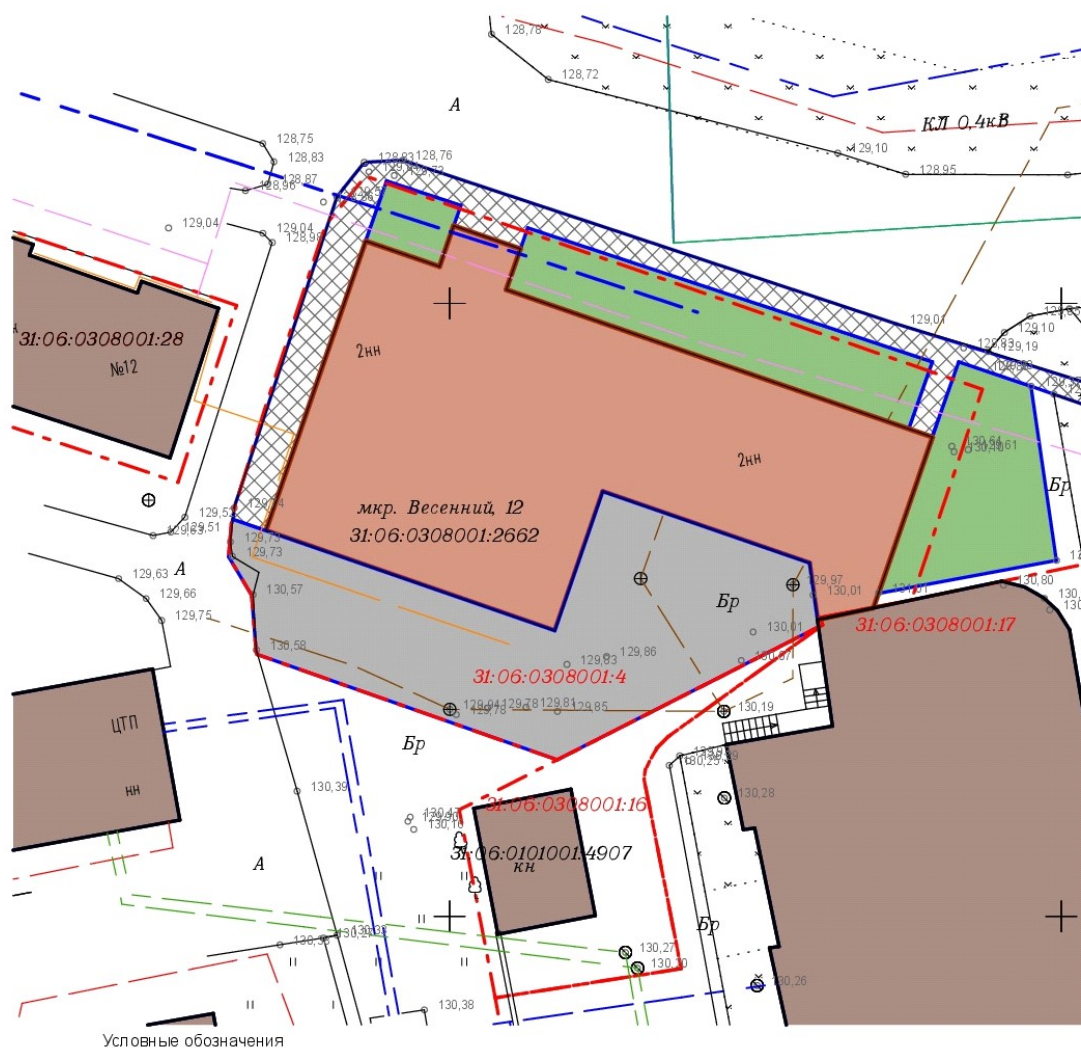


Рассматриваемый участок

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

					27.2024-УРВ	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		14

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



- Реконструируемое здание
- Существующие здания
- Граница земельного участка

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лист	Изм.	№ докum.	Подп.	Дата
27.2024-УРВ				Лист
				15

4.4. Общие виды планируемого здания.

Гостиница



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