

**Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:10:1001011:166**

**по адресу: Белгородская область,
Яковлевский городской округ,
г. Строитель, мкр. Быковский-Заводской,
участок № 536**

1. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид

Земельный участок площадью 1 544 м² с кадастровым номером 31:10:1001011:166 с видом разрешенного использования – «Для индивидуального жилищного строительства», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 19.06.2024 года, расположен по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, мкр. Быковский-Заводской, участок № 536.

Согласно правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 772 от 25 декабря 2018г. в редакции № 93-ОД-Н от 4 марта 2024 г., земельный участок с кадастровым номером 31:10:1001011:166 расположен в территориальной зоне – «Зона индивидуальной и сблокированной жилой застройки» (Ж1).

На рассматриваемом земельном участке застройщиком предусматривается строительство жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. В данной территориальной зоне вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» отнесен 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 Яковлевского городского округа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «Блокированная жилая застройка», код ВРИ 2.3, согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10.11.2020 года №П/0412.

Участок расположен в северо-западной части города Строитель в районе ИЖС «Быковский-Заводской»

При визуальном осмотре участка установлено, что на участке располагается объект капитального строительства ОКС с кадастровым номером 31:10:1001011:614, а также произрастает самосев лиственных пород.

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*

						УРВ земельного участка 31:10:1001011:166	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		1

Состав проектной документации необходимый для получения разрешения на реконструкцию ОКС будет определен в соответствии с Приказом Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области № 61-ОД-Н от 21.02.2024 года «Об особенностях выдачи разрешений на строительство, реконструкцию и внесения в них изменений, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории Белгородской области в 2024 года»

						УРВ земельного участка 31:10:1001011:166	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		2

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:		
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства*	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
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,	3.1.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
	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)	
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 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
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
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	13.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использовани я земельного участка
1	2	3
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	урожая сельскохозяйственных культур 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
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 общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	2.3
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с <u>кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3</u> , если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использовани я земельного участка
1	2	3
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
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
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
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
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни,	3.7.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
	мечети, молельные дома, синагоги)	
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
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 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1

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, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
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
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
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
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	12.0.2

						УРВ земельного участка 31:10:1001011:166	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		8

оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

						УРВ земельного участка 31:10:1001011:166	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

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 Яковлевского городского округа земельный участок с кадастровым номером 31:10:1001011:166 не находится в границах территорий для которых предусматривается требования к архитектурно-градостроительному облику.

В целях дальнейшего развития территории и в соответствии с действующими на территории Яковлевского городского округа, документами территориального планирования – Правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:10:1001011:166, с видом разрешенного использования «Земли для индивидуального жилищного строительства» расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, мкр. Быковский-Заводской, участок № 536, следующий вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», код ВРИ 2.3

Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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);	2.3
--------------------------------------	---	-----

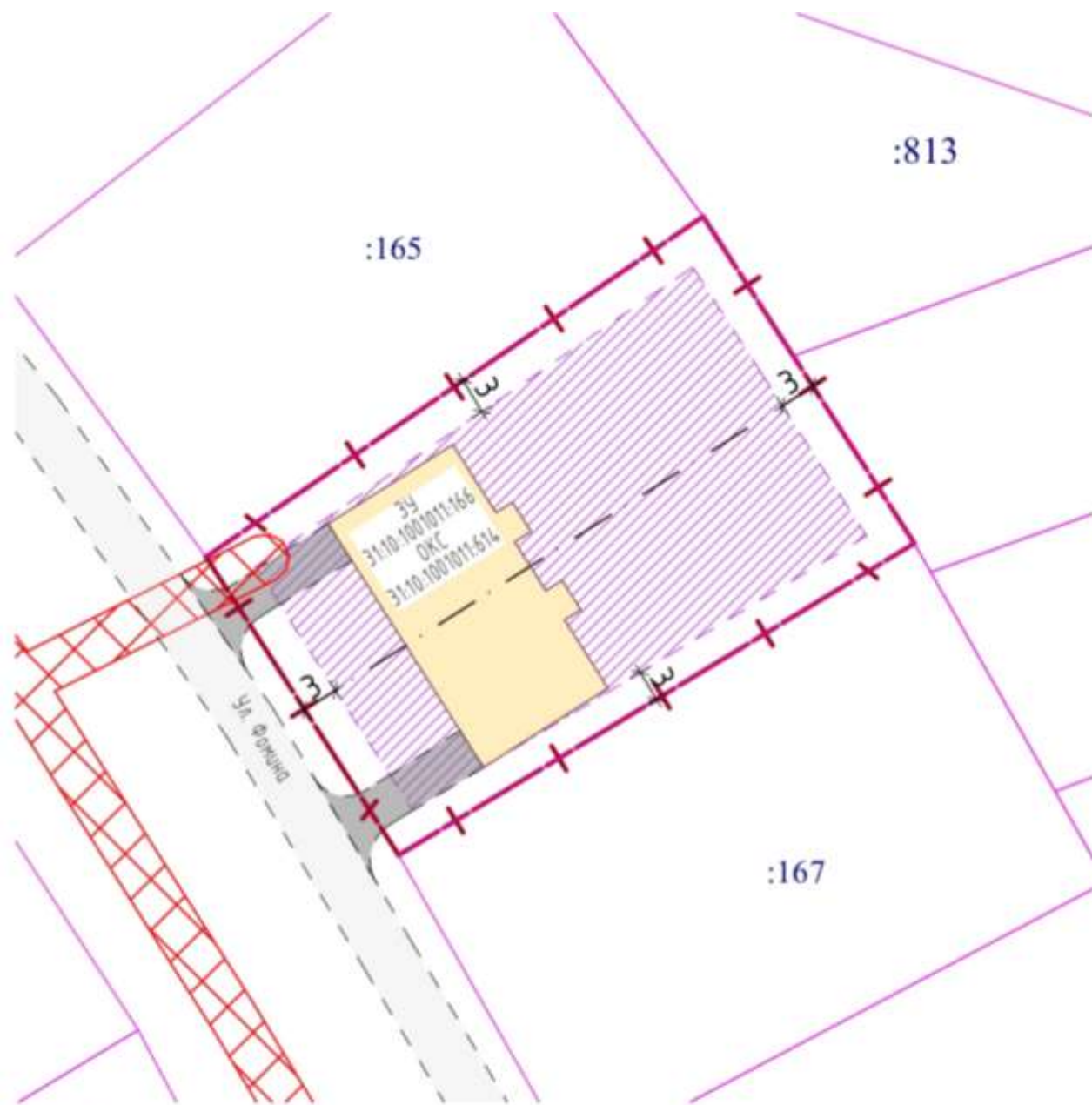
4. Приложения






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



 - рассматриваемый земельный участок

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



-  - Границы земельного участка
-  - Существующее здание
-  - Проектируемое асфальтовое покрытие
-  - Зона застройки в соответствии с градостроительными регламентами
-  - Границы охранной зоны сетей электросетевого хозяйства