

**Обоснование предоставления  
разрешения на условно разрешенный  
вид использования земельного участка  
с кадастровым номером 31:10:0502001:424**

**по адресу: Белгородская область,  
Яковлевский городской округ,  
г. Строитель, ул. Московская, 43**

## Содержание

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид.....  | 1  |
| 2.   | Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1 .....                                       | 3  |
| 3.   | Выводы.....  | 10 |
| 4.   | Приложения.....  | 11 |
| 4.1. | Фрагмент приложения №1 к правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа.....   | 11 |
| 4.2. | Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.....   | 12 |
| 4.3. | Схема планировочной организации земельного участка с указанием основных параметров существующего объекта капитального строительства, расположенного на данном участке..... | 13 |

|               |         |
|---------------|---------|
| Взам. инв. №  |         |
| Подп. и дата  |         |
| Изм.          |         |
| Кол.уч.       |         |
| Лист          |         |
| №док.         |         |
| Подп.         |         |
| Дата          | 06.2024 |
| Индв. № подл. |         |

Материалы обоснования на УРВ земельного участка с кадастровым номером 31:10:0502001:424

|                 |        |      |        |
|-----------------|--------|------|--------|
|                 | Стадия | Лист | Листов |
| Текстовая часть | П      | 1    | 1      |

## 1. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид

Земельный участок площадью 1 417 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 31:10:0502001:424 с видом разрешенного использования – «Для ведения личного подсобного хозяйства», 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, ул. Московская, 43.

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 2024г., земельный участок с кадастровым номером 31:10:0502001:424 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 восточной части города Строитель в районе ИЖС «Сретенский»

При визуальном осмотре участка установлено, что 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\*

Состав проектной документации необходимый для получения разрешения на строительство будет определен в соответствии с Приказом Управления

|      |         |      |       |       |      |  |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|--|------|
|      |         |      |       |       |      | УРВ земельного участка 31:10:0502001:424 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |  | 1    |

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 31:10:0502001:424 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |  | 2    |



| 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)   |  |
| <b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>   | 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  |
| <b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование</b>  | 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  |
| <b>Парки культуры и отдыха</b>  | Размещение парков культуры и отдыха  | 3.6.2  |
|   |  |  |
| <b>Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b> |  |  |
| <b>Ведение огородничества</b>   | 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<br>вида<br>разрешенного<br>использования<br>земельного<br>участка | Описание вида разрешенного<br>использования земельного участка  | Код вида<br>разрешенного<br>использовани<br>я земельного<br>участка |
|--|---|---|
| 1  | 2   | 3   |
| <b>Малоэтажная<br/>многоквартирная<br/>жилая застройка</b>                     | урожая сельскохозяйственных культур<br><br>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);<br>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   |
| <b>Блокированная<br/>жилая застройка</b>                                       | 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   |
| <b>Обслуживание<br/>жилой застройки</b>  | 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<br>вида<br>разрешенного<br>использования<br>земельного<br>участка | Описание вида разрешенного<br>использования земельного участка  | Код вида<br>разрешенного<br>использовани<br>я земельного<br>участка |
|--|---|---|
| 1  | 2   | 3   |
| <b>Оказание<br/>социальной<br/>помощи<br/>населению</b>                        | 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   |
| <b>Оказание услуг<br/>связи</b>  | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи  | 3.2.3   |
| <b>Общежития</b>   | 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   |
| <b>Бытовое<br/>обслуживание</b>  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)   | 3.3   |
| <b>Объекты<br/>культурно-<br/>досуговой<br/>деятельности</b>                   | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев   | 3.6.1   |
| <b>Осуществление<br/>религиозных<br/>обрядов</b>                               | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни,   | 3.7.1   |

|      |         |      |        |       |      |  |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|--|------|
|      |         |      |        |       |      | УРВ земельного участка 31:10:0502001:424 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |  | 6    |



| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка   | Код вида разрешенного использования земельного участка |
|---|---|--|
| 1   | 2   | 3  |
| <b>Религиозное управление и образование</b>                     | мечети, молельные дома, синагоги)<br>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  |
| <b>Ветеринарное обслуживание</b>                                | 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 <a href="#">кодами 3.10.1 - 3.10.2</a>  | 3.10   |
| <b>Амбулаторное ветеринарное обслуживание</b>                   | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных   | 3.10.1   |
| <b>Магазины</b>   | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  | 4.4  |
| <b>Общественное питание</b>                                     | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6  |
| <b>Спорт</b>  | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 5.1.1 - 5.1.7</a>   | 5.1  |

|  |   |        |
|--|---|--------|
| <b>Обеспечение занятий спортом в помещениях</b>  | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях  | 5.1.2  |
| <b>Площадки для занятий спортом</b>  | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)  | 5.1.3  |
| <b>Оборудованные площадки для занятий спортом</b>  | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)  | 5.1.4  |
| <b>Обеспечение внутреннего правопорядка</b>  | 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    |
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b> |   |        |
| <b>Размещение гаражей для собственных нужд</b>   | 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  |
| <b>Улично-дорожная сеть</b>  | 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;<br>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 |
| <b>Благоустройство территории</b>  | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов  | 12.0.2 |

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 31:10:0502001:424 | 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.

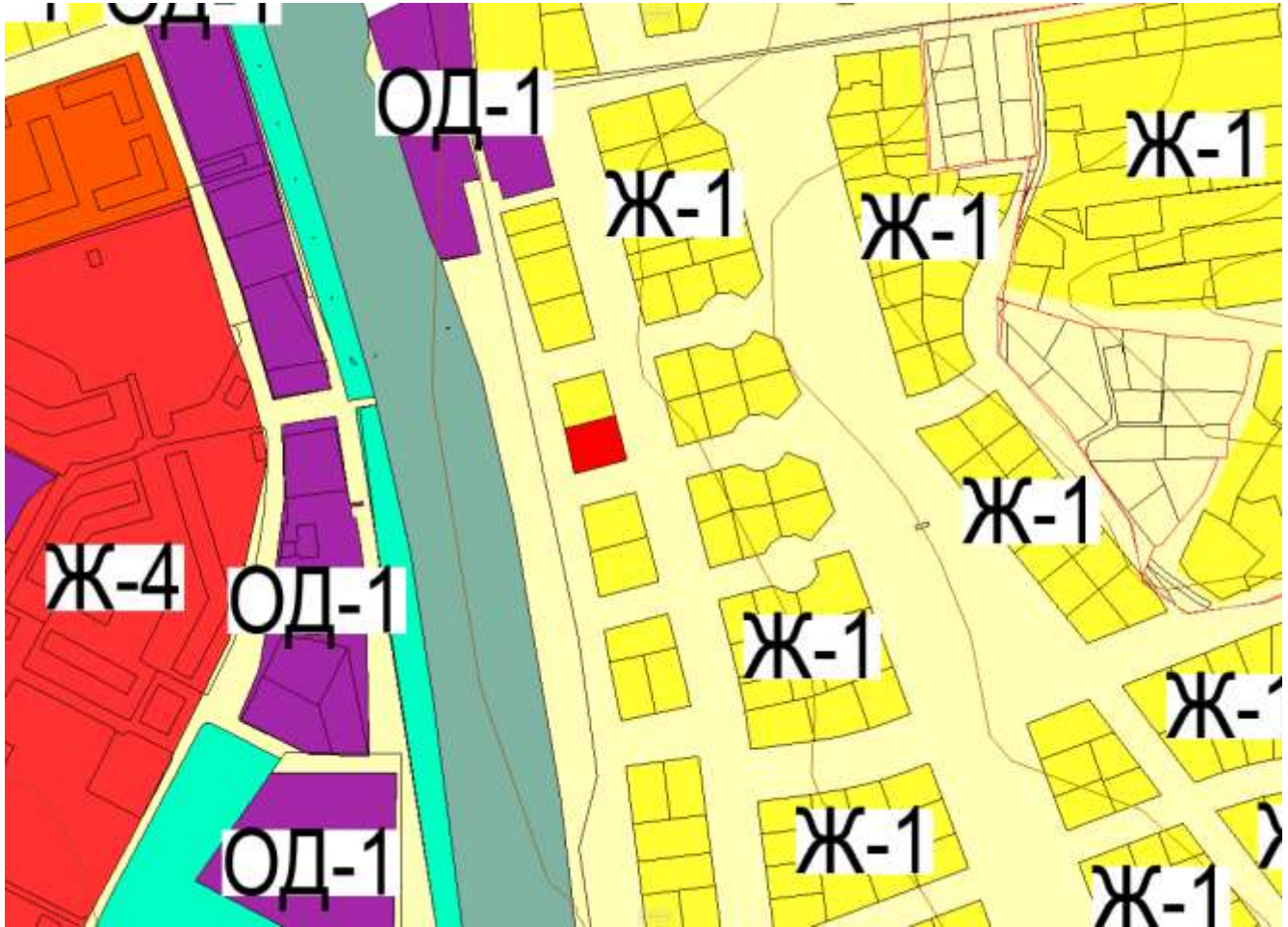
Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства не требует согласования с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства объекта капитального строительства т.к. согласно «Карте градостроительного зонирования, отображающей территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки Яковлевского городского округа земельный участок с кадастровым номером 31:10:0502001:424 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 Яковлевского городского округа, документами территориального планирования – Правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:10:0502001:424, с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Московская, 43, следующий вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», код ВРИ 2.3

|                                      |   |     |
|--------------------------------------|---|-----|
| <b>Блокированная жилая застройка</b> | 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



## 4.2 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории








Рассматриваемый земельный участок

|      |         |      |       |       |      |  |      |
|------|---------|------|-------|-------|------|--|------|
|      |         |      |       |       |      | УРВ земельного участка 31:10:0502001:424 | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |  | 12   |

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



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