

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:10:0805001:2

по адресу: Белгородская обл.,
Яковлевский р-н, с. Кривцово

г. Строитель
2024 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:10:0805001:2

по адресу: Белгородская обл.,
Яковлевский р-н, с. Кривцово

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Строитель
2024 г.

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

В целях развития производства на участке 31:10:0805001:2 и смежном с ним 31:10:0805001:199 планируется строительство здания для разведения рыбной культуры в установках замкнутого водоснабжения.

Согласно постановлению Правительства РФ от 6 апреля 2022 г. N 603 "О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков" строительство объекта капитального строительства на двух и более земельных участках допускается при выполнении следующих условий:

- указанные земельные участки являются смежными;
- указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства;
- указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства;

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-235224798 от 16.10.2023 земельный участок 31:10:0805001:199 имеет вид разрешенного использования - Рыбоводство.

Земельный участок площадью 8000 м² с кадастровым номером 31:10:0805001:2, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.06.2023 г., местоположение: Белгородская область, Яковлевский р-н, в границах СПК им. «Мичурина» крестьянское

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

хозяйство «Лура» имеет вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства

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 расположен в территориальной зоне – «Зоны для размещения природного ландшафта (Пл1).

Согласно Выпуске из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) земельный участок 31:10:0805001:2 расположен в территориальной зоне – зона для размещения природного ландшафта (Пл1) основным видами разрешенного использования не предусматривается размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры), вид использования земельных участков – рыбоводство (1.13).

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

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Пл1 – Зона для размещения природного ландшафта

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:		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Питомники	Выращивание и реализация подроста 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
Предоставление коммунальных	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод	3.1.1

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

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

услуг	канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, 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)	
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
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:		
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения	1.12

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 6
------	------	----------	-------	------	-------------	-----------

	и первичной переработки продукции пчеловодства	
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
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
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
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	3.7.1
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
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 5 000 кв. м	4.4
Общественное	Размещение объектов капитального	4.6

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

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

питание	строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
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
Отдых и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений, размещение конно-спортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных виду разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а	4.9

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

	также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
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 кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
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 виду 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

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

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.

В целях дальнейшего развития территории, в соответствии с действующими на территории Яковлевского городского округа документами территориального планирования - Правилами 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, а так же в связи с тем, что смежный участок с кадастровым номером 31:10:0805001:199 с видом разрешенного использования: Рыбоводство принадлежит одному собственнику, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка, с кадастровым номером 31:10:0805001:2, с видом разрешенного использования «Для размещения природного ландшафта» расположенному по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, с. Кривцово, - «Рыбоводство».

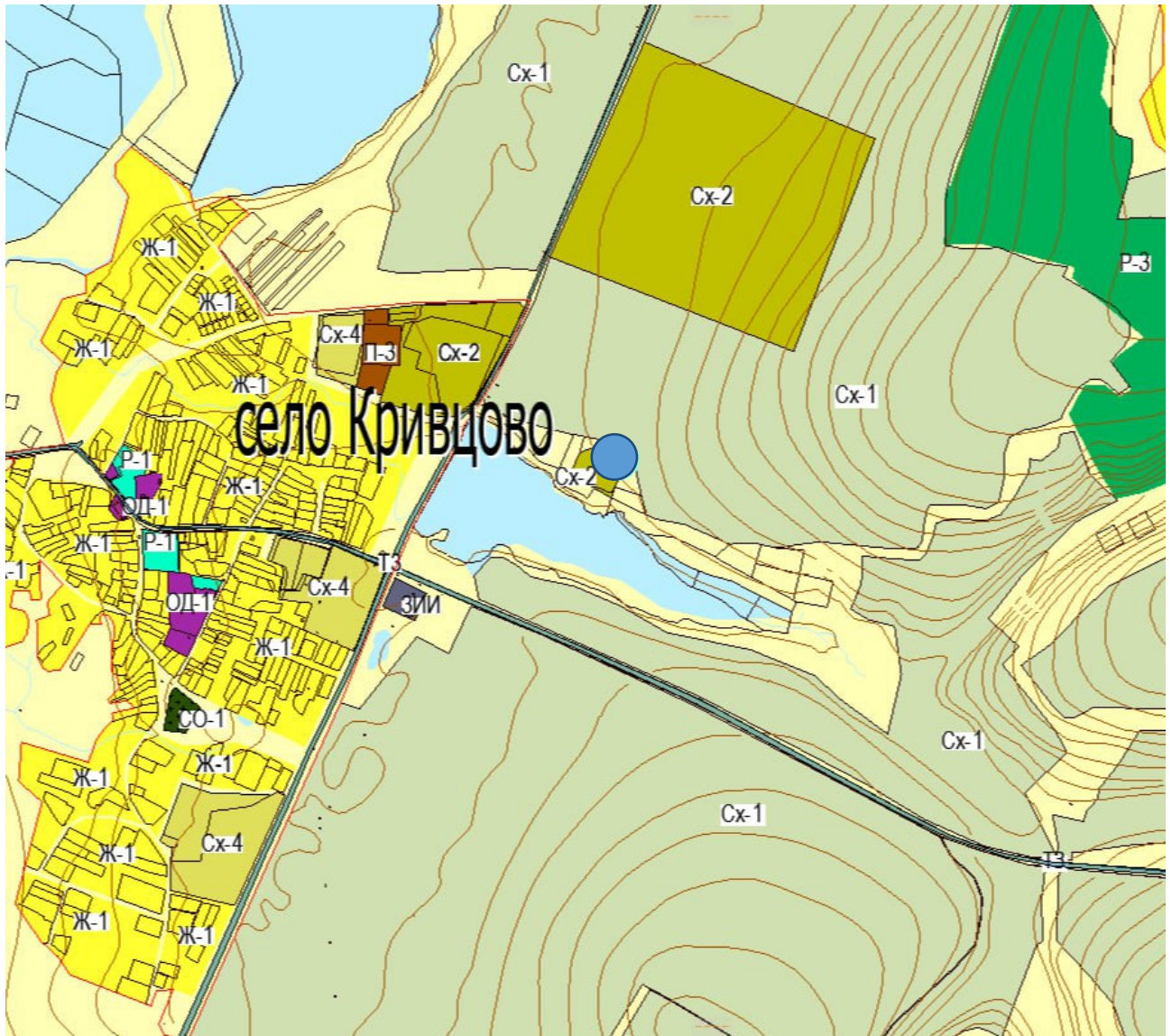
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
-------------	--	------

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
						10

4. Приложения.

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

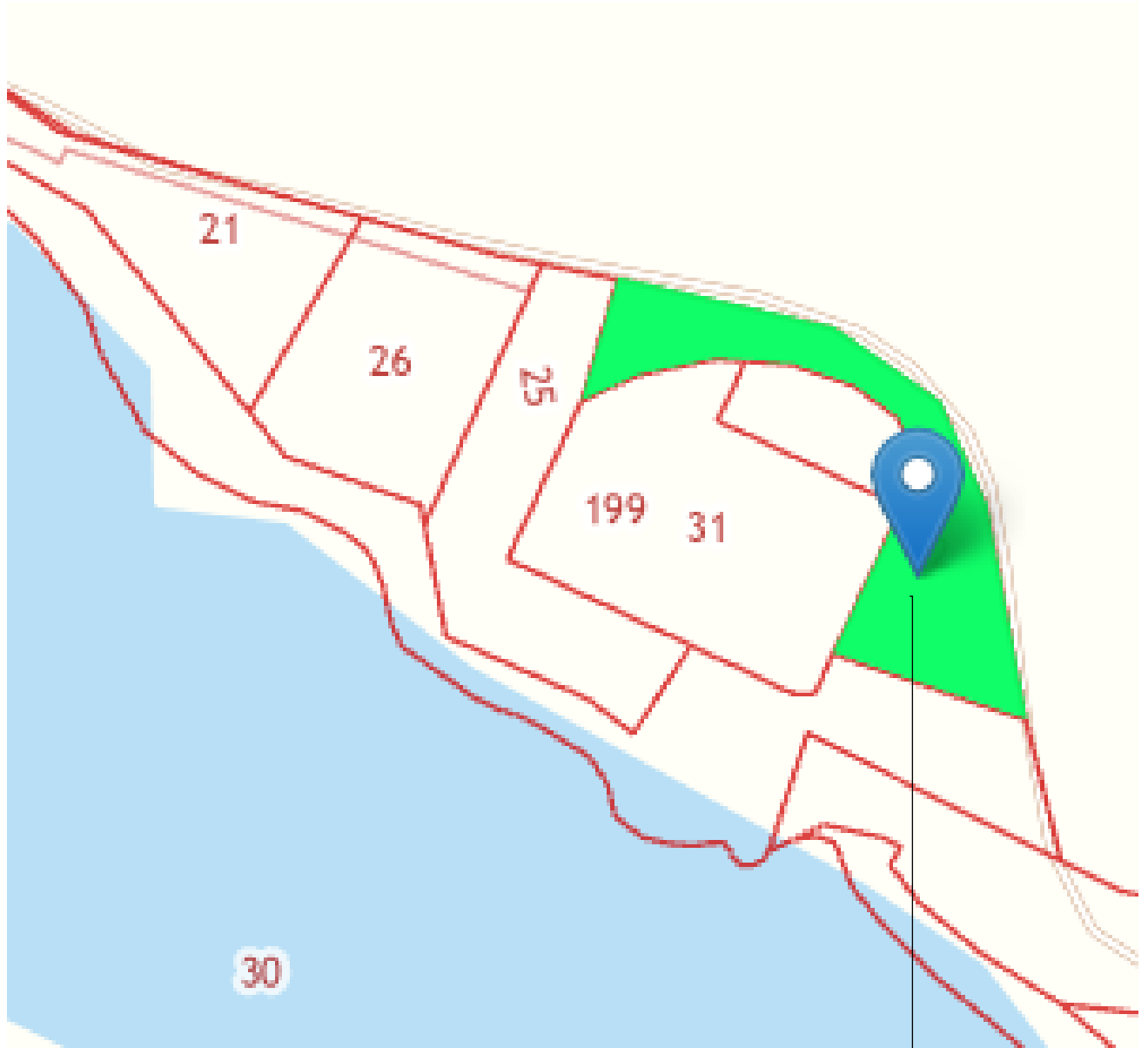


● - рассматриваемый земельный участок

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

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

4.2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.



Рассматриваемый участок

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

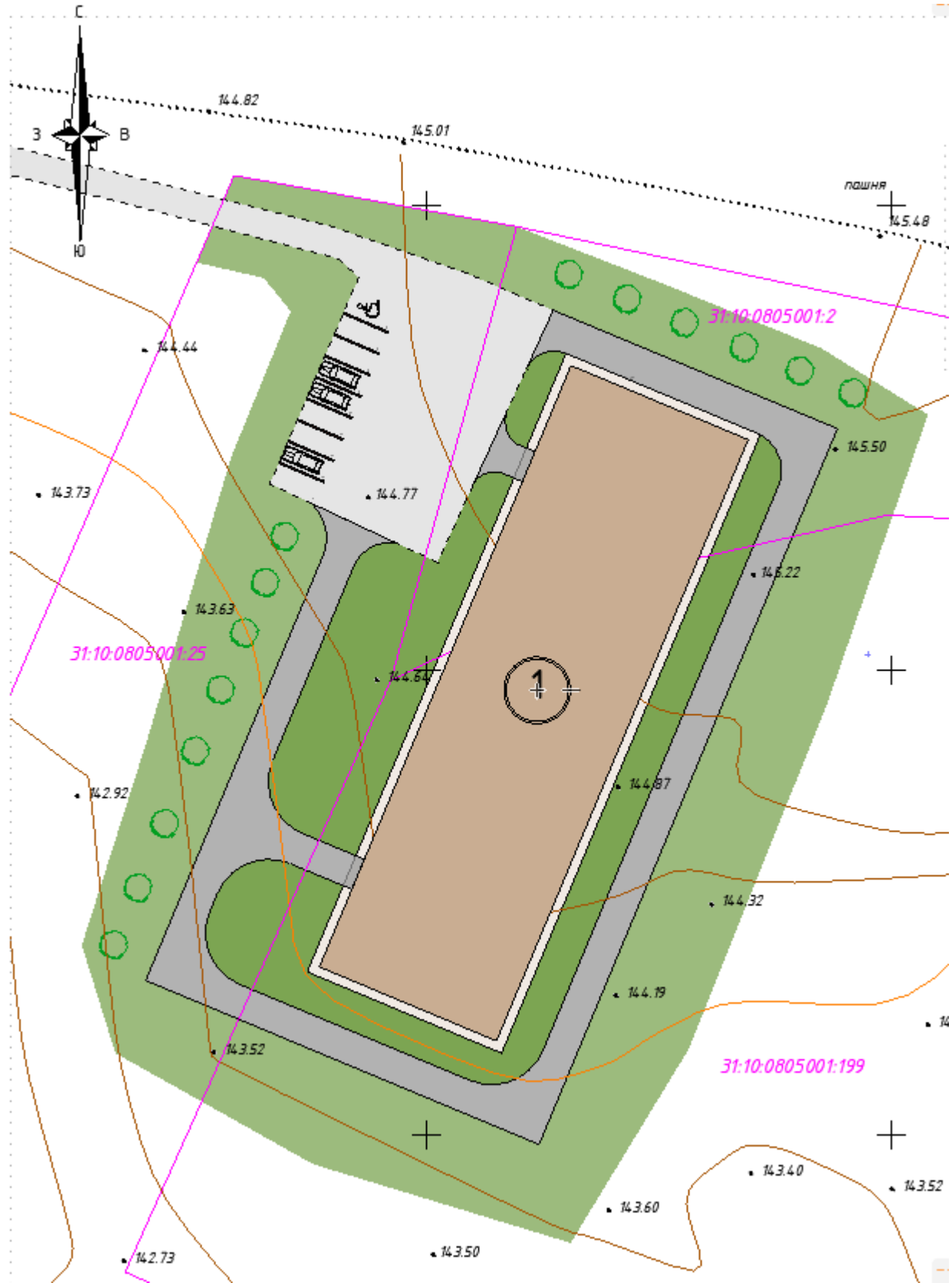
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

26.2024-УРВ

Лист

12

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










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

26.2024-УРВ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№№ п/п	Наименование	Примечание
1	Производственное здание	Проектируемое

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Кадастровая граница участка
-  - Проектируемое здание
-  - Покрытие асфальтобетонное (существующее)
-  - Покрытие асфальтобетонное (проектируемый пожарный проезд)
-  - Отмостка (проектируемая)
-  - Газон
-  - Временные стоянки автомобилей

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

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

4.4. Фотофиксация существующего состояния участка



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

Лист	Изм.	№ док-м.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

26.2024-УРВ

4.5. Ообщу вид.



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дудл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	26.2024-УРВ	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		16