

**Обоснование предоставления  
разрешения на условно разрешенный  
вид использования земельного участка  
с кадастровым номером 31:10:1103001:904**

**по адресу: Белгородская область,  
Яковлевский городской округ,  
г. Строитель, ул. Изумрудная, № 41**

## 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. №		Подл. и дата							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы обоснования на УРВ земельного участка с кадастровым номером 31:10:1103001:904			
					03.2024	Стадия	Лист	Листов	
						П	1	2	
Инв. № подл.						Текстовая часть			

# 1. Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид

Земельный участок площадью 1 615 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 31:10:1103001:904 с видом разрешенного использования – «Земли для индивидуального жилищного строительства», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 28.07.2021 года, расположен по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Изумрудная № 41.

Согласно правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 772 от 25 декабря 2018г. в редакции № 172-ОД-Н от 20 июня 2023г., земельный участок с кадастровым номером 31:10:1103001:904 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 северной части города Строитель в районе ИЖС «Крапивенский-3»

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 31:10:1103001:904	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 31:10:1103001:904	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
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</b>		
<b>Для индивидуального жилищного строительства</b>	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
<b>Для ведения личного подсобного хозяйства*</b>	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
<b>Предоставление коммунальных услуг</b>	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

						Лист
УРВ земельного участка 31:10:1103001:904						3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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 вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использовани я земельного участка
1	2	3
<b>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</b>	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
<b>Блокированная 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 жилой застройки</b>	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами <u>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
<b>Оказание социальной помощи 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 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 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 культурно- досуговой 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 религиозных обрядов</b>	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
<b>Религиозное управление и образование</b>	мечети, молельные дома, синагоги) 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; 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 31:10:1103001:904	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.

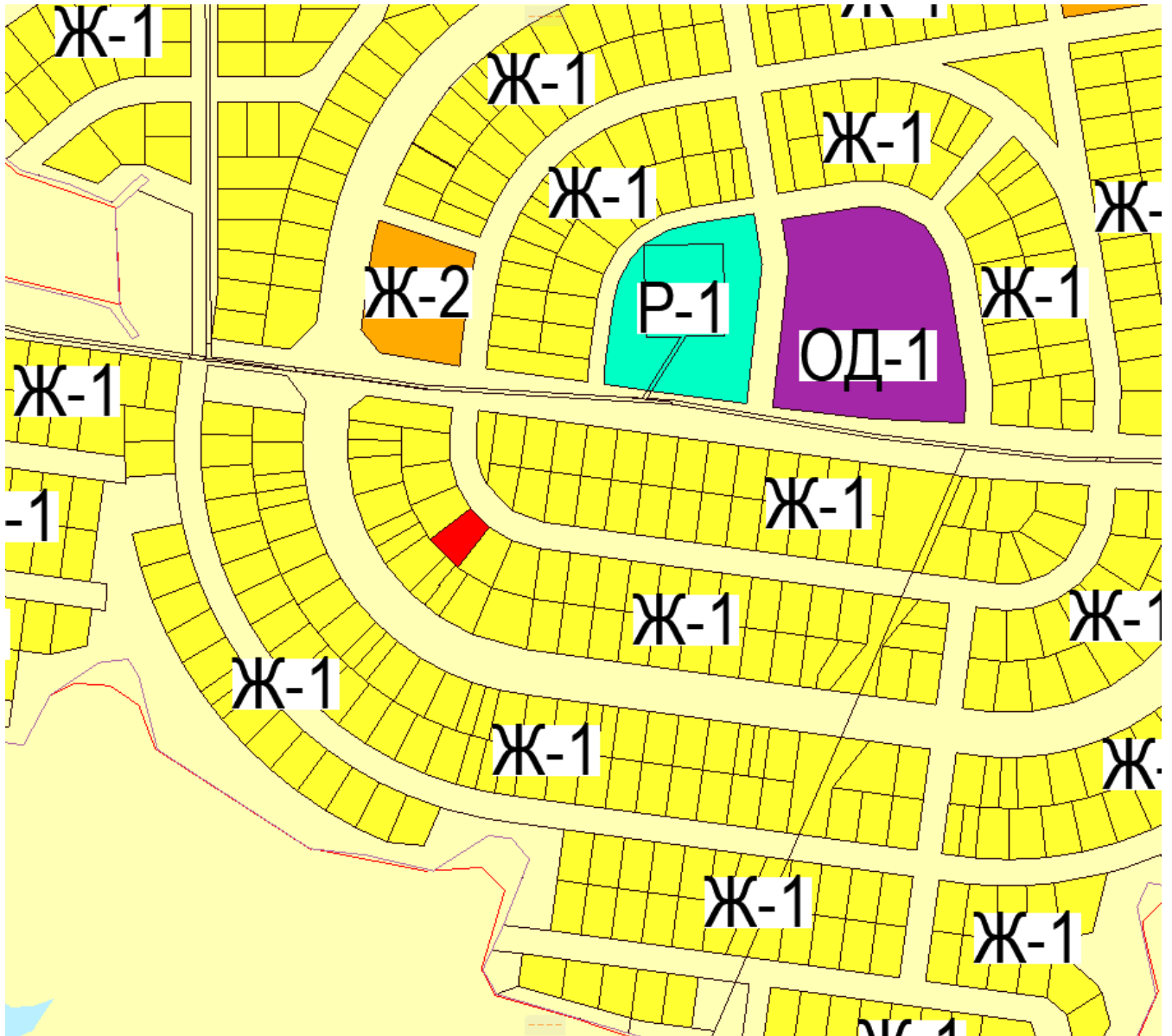
Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства не требует согласования с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства объекта капитального строительства т.к. согласно «Карте градостроительного зонирования, отображающей территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки Яковлевского городского округа земельный участок с кадастровым номером 31:10:1103001:904 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 31:10:1103001:904, с видом разрешенного использования «Земли для индивидуального жилищного строительства» расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский городской округ, г. Строитель, ул. Изумрудная, № 41, 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

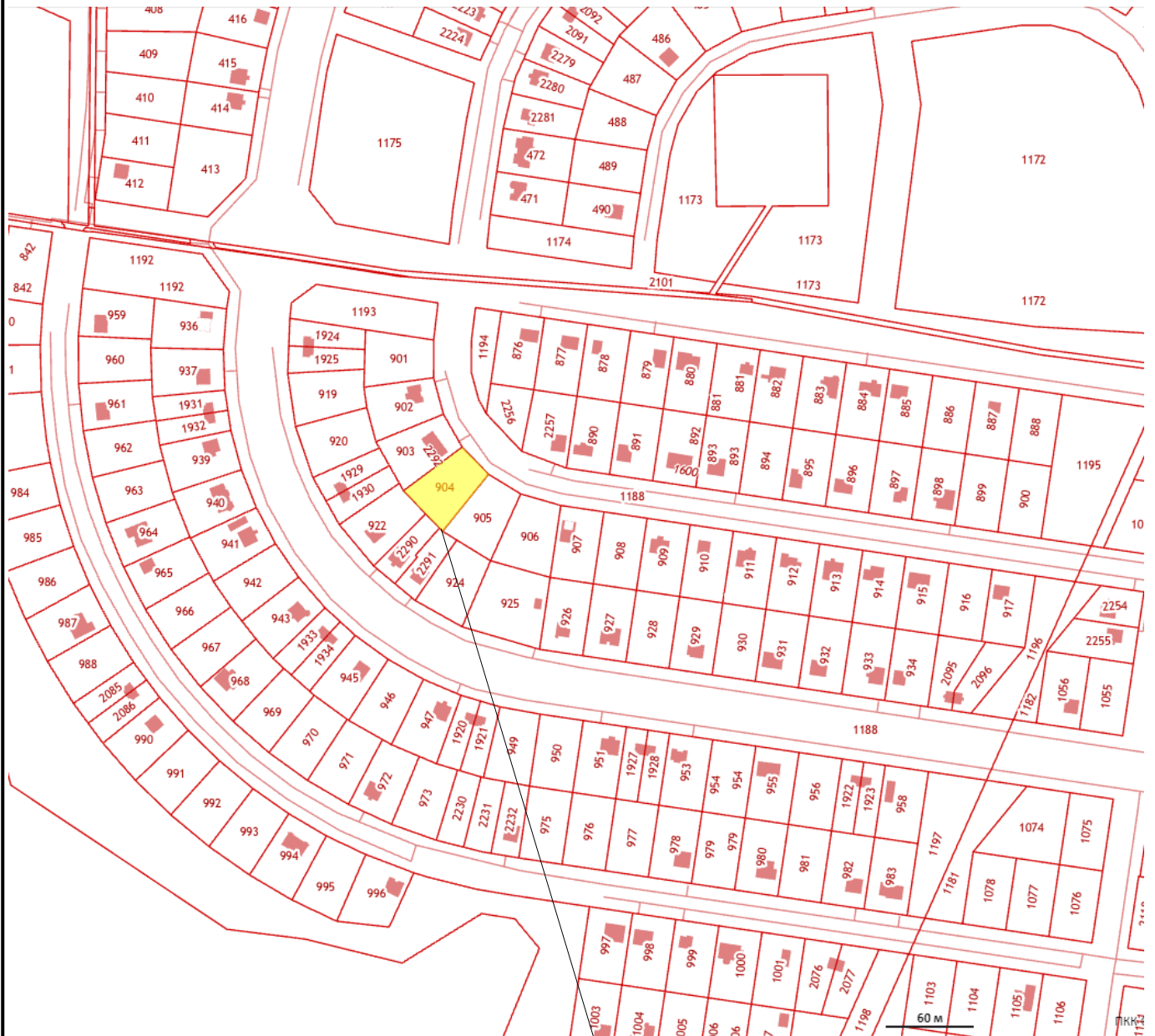
### 4.1 Фрагмент приложения № 1 к Правилам землепользования и застройки Яковлевского городского округа



- рассматриваемый земельный участок

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	УРВ земельного участка 31:10:1103001:904				11

## 4.2 Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Рассматриваемый земельный участок

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата



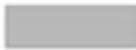


УРВ земельного участка 31:10:1103001:904

Лист

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

УРВ земельного участка 31:10:1103001:904