

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером 31:10:1001025:214

по адресу: Российская Федерация, Белгородская
область, Яковлевский район, г. Строитель,
мкр. "Заводской"

г. Строитель
2025 г.

ИП Тубольцева Т.В.

Обоснование предоставления
разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка
с кадастровым номером с кадастровым номером
31:10:1001025:214

по адресу: Российская Федерация, Белгородская область,
Яковлевский район, г. Строитель,
мкр. "Заводской"

Директор



Тубольцева Т.П.

г. Строитель
2025 г.

1. Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид

Земельный участок площадью 1 370м² с кадастровым номером с кадастровым номером 31:10:1001025:214 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.02.2025 (прилагается), принадлежит на праве собственности №31:10:1001025:214-31/076/2025-5 от 04.02.2025г. Думич Ольге Владимировне, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, мкр. "Заводской" с видом разрешенного использования - «Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности».

Согласно документам территориального планирования Яковлевского городского округа: Генеральному плану округа, утвержденному распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 24.12.2018 №769 (в редакции 2024года.) и Правилам землепользования и застройки городского округа, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 25.12.2018 №772 (в редакции 2024года.) расположен в территориальной зоне - «Коммунально-складская зона» - «Зоны для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации предприятий (ПЗ)».

Ранее было выдано разрешение на строительство № RU31101131-087513 от 30.12.2013 г. нежилого здания производственного назначения (цех по производству пластиковых окон).

Для вовлечения земельного участка в градостроительный оборот и достройки объекта незавершенного строительства, застройщиком принято решение осуществить реконструкцию объекта незавершенного строительства с изменением

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
												3

его назначения, ввиду нецелесообразности размещения цеха на данной территории.

Так как объект незавершенного строительства в настоящее время примыкает к нежилому зданию – автомобильная мойка, то застройщик планирует достроить здание с кадастровым номером 31:10:1001025:181 и сформировать единый кластер по услугам дорожного сервиса, состоящий из автоматической мойки, расположенной на участке с кадастровым номером 31:10:1001025:213, и автомобильного сервиса по ремонту и обслуживанию автомобилей, расположенного на участке с кадастровым номером 31:10:1001025:214.

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитная зона предприятия «...12.5.13. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей...», относящихся к V классу опасности, составляет 50 метров. Размещение вышеуказанного объекта капитального строительства не противоречит требованиям, предъявляемым к объектам капитального строительства, размещаемым в территориальной зоне ПЗ, в части размеров санитарно-защитной зоны.

Размещение объекта дорожного сервиса не противоречит сложившейся градостроительной ситуации по ул. Дорожная г. Строитель и 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	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					Лист
					33.2025-УРВ				4
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата					

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
коммунальных услуг		
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов	6.8

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
	разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
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,	3.4.1

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
1	2	3
	станции донорства крови, клинические лаборатории)	
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
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
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5 000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;	4.2

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
						8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
	Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
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 и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4	4.9.1
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

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
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
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
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
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного	4.9

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

33.2025-УРВ

Лист

10

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
	автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
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

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

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 муниципального округа земельный участок, находится в границах территорий для которых не предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику.

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитная зона предприятия «12.5.13. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей, включая мойки с количеством постов до 2 (без малярно-жестяжных работ)», относящихся к V классу опасности, составляет 50 метров. Размещение вышеуказанного объекта капитального строительства не противоречит требованиям, предъявляемым к объектам капитального строительства, размещаемым в территориальной зоне ПЗ, в части размеров санитарно-защитной зоны.

Размещение объекта дорожного сервиса не противоречит сложившейся градостроительной ситуации по ул. Дорожная г. Строитель и не противоречит градостроительным нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
						13

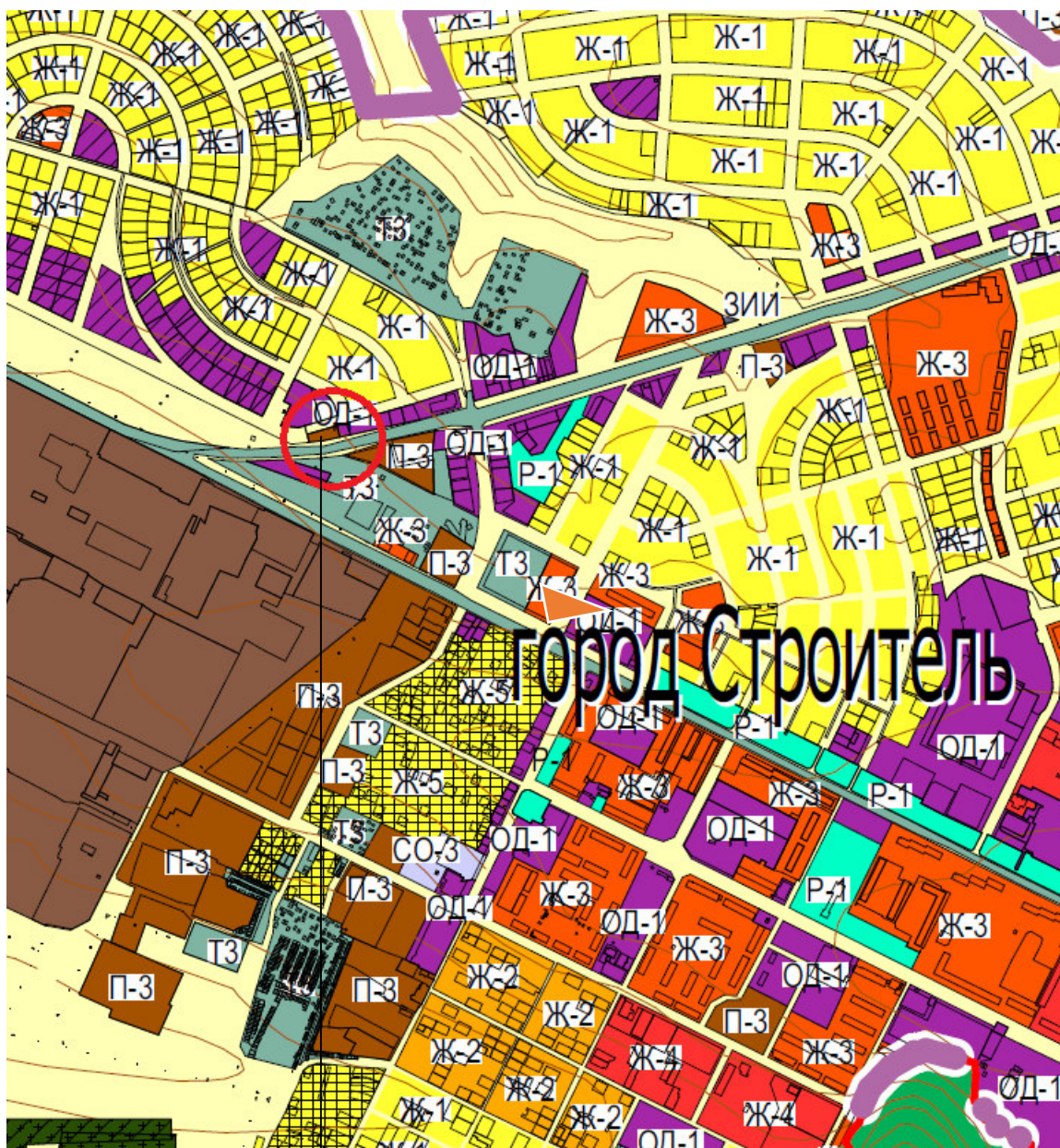
В целях дальнейшего развития территории и в соответствии с действующими на территории Яковлевского муниципального округа, документами территориального планирования – Правилам землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа, считаем возможным установить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 31:10:1001025:214 по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, мкр. «Заводской. Следующий вид разрешенного использования:

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
--------------------	---	---------

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
											14




4. Приложения.

4.1 приложения №1 Фрагмент из Правил землепользования и застройки Яковлевского муниципального округа.



 - рассматриваемый з/у

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

-  - ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I И II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (п-1)
-  - ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (п-2)
-  - ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV И V КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ (п-3)

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

4.2 приложения №2 Фрагмент из Генерального плана Яковлевского муниципального округа.



- рассматриваемый з/ц

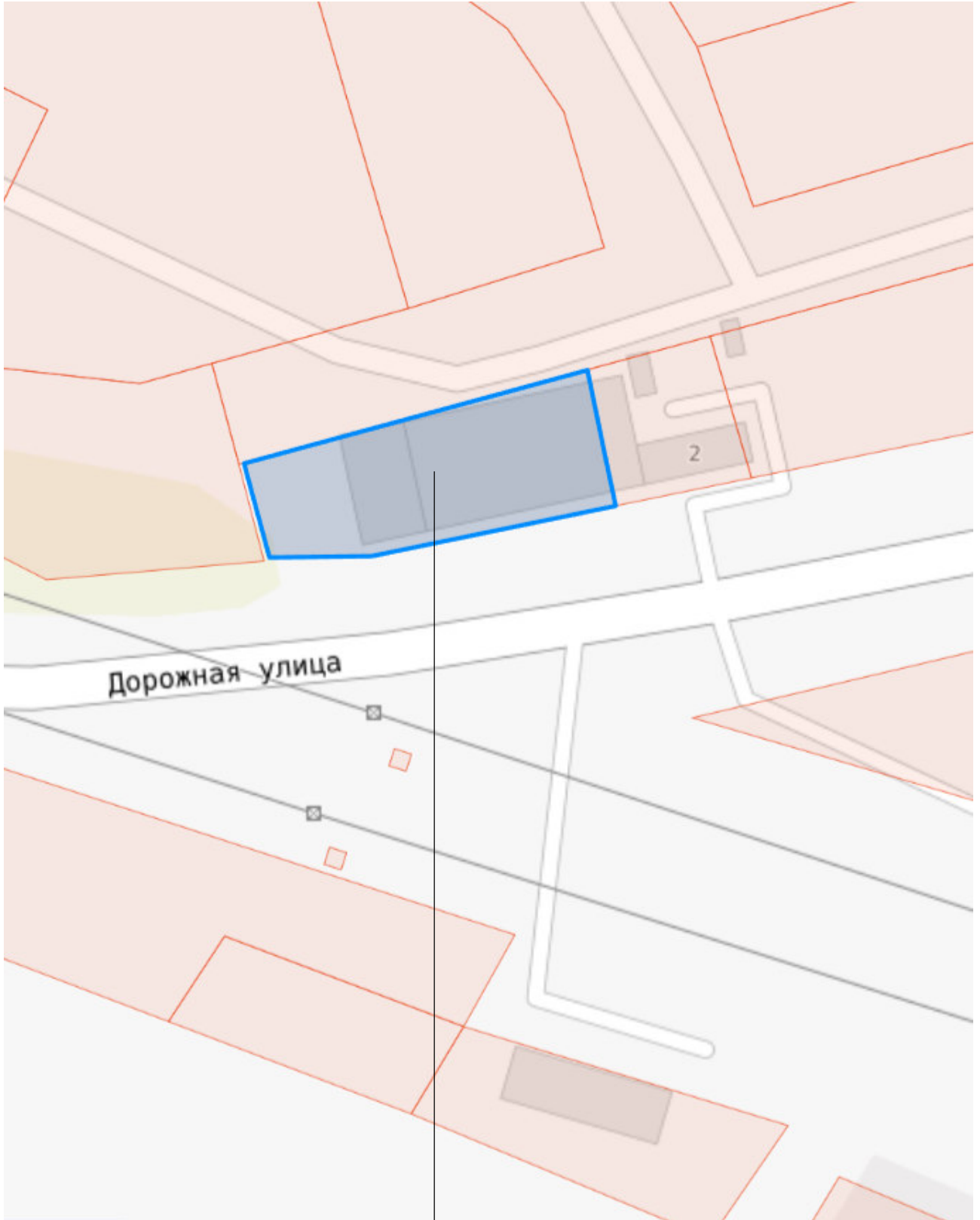
Производственные зоны

- | | | | |
|-----------|--|--|--|
| 701010401 | | | - производственная зона |
| 701010402 | | | - коммунально-складская зона |
| 701011000 | | | - иные зоны (зоны карьеров и предприятий по добыче гравия, песка, глины) |

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
						16

4.3. 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

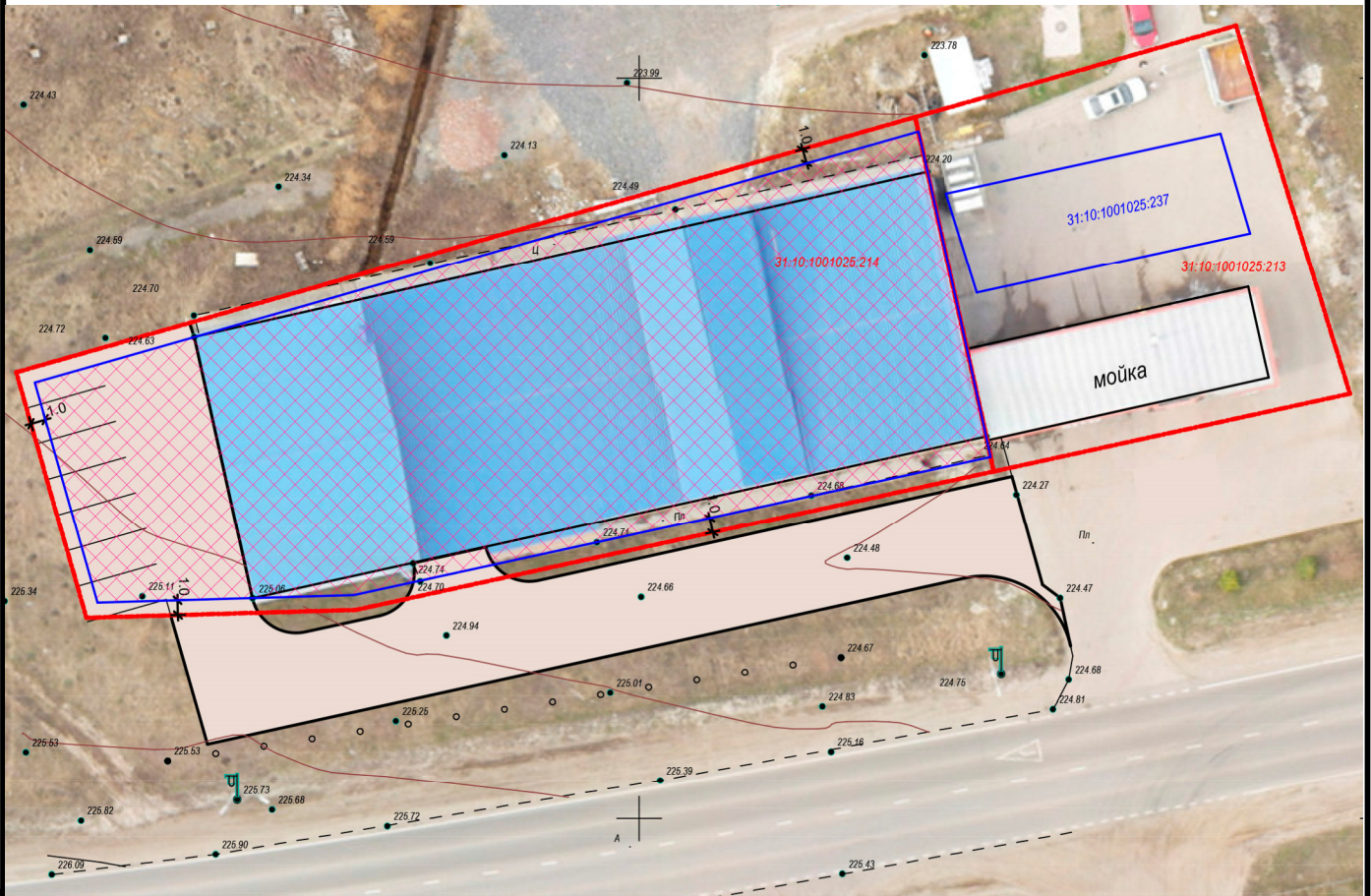
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

33.2025-УРВ

Лист

17

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



Условные обозначения

- Границы зон планируемого размещения ОКС и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Граница земельного участка
- Реконструируемое здание
- мойка - Существующая автомойка

Технико-экономические показатели реконструируемого ОКС.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примеч.
1	Площадь участка 31:10:1001025:214	м ²	1 370	
2	Площадь застройки	м ²	920	
3	Процент застройки	%	67	
4	Общая площадь здания	м ²	1080	
5	Этажность здания	эт.	2	
6	Объем здания	м ³	5400	
7	Высота	м	8,7	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № докл.						Лист
										18
					33.2025-УРВ					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

4.5. Фотофіксація



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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

33.2025-УРВ

Лист

19

4.7. Общие виды планируемого здания.



Вид вдоль улицы Дорожная.



Вид вдоль улицы Дорожная.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	33.2025-УРВ	Лист
						20



Вид со стороны улицы Майская.

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

33.2025-УРВ

Лист

21



УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
Администрация Яковлевского района

Кому Золотухину Владимиру Александровичу

(наименование застройщика)

Белгородская область, Яковлевский район,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

с. Смородино, ул. Советская, дом 4.

полное наименование организации – для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ RU 31101131-087513

Администрация Яковлевского района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, ~~реконструкцию, капитальный ремонт~~ объекта капитального строительства

(ненужное зачеркнуть)

цех по производству пластиковых окон

(наименование объекта капитального строительства)

**фундаменты – свайные железобетонные, стены – блоки, перекрытие по металлическим
фермам, кровля - металл**

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

на земельном участке площадью 1961 кв.м с кадастровым номером 31:10: 1001025:153,

расположенного по адресу **Белгородская область, Яковлевский район,**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

г. Строитель, микрорайон «Заводской».

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до **“ 30 ” декабря 20 19** г.

Главный архитектор

Яковлевского района

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

Л.К.Жмуйд

(расшифровка подписи)

“ 30 ” декабря 20 13 г.

Действие настоящего разрешения продлено до “ ___ ” _____ 20 ___ г.

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ___ ” _____ 20 ___ г.