

1. Введение

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования - «Магазины» (4.4) для земельного участка с кадастровым номером 31:15:0308002:2717, расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, р-н Белгородский, п. Северный, ул. Лесная, 50.

Градостроительное обоснование включает в себя графическую часть, пояснительную записку, введение и заключение.

Цель градостроительного обоснования - определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 31:15:0308002:2717 с видом условно разрешенного использования «Магазины» (4.4).

Общие сведения об объекте

Земельный участок с кадастровым номером 31:15:0308002:2717, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, р-н Белгородский, п. Северный, ул. Лесная, 50, имеет следующие виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2), земельные участки общего пользования (12.0).

Площадь земельного участка - 1500 кв. м. Участок свободен от застройки.

2.1. Описание участка в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Яковлевского городского округа Белгородской области.

Участок расположен в п. Северный, ул. Лесная, 50. Участок свободен от застройки.

В настоящее время земельный участок располагается в жилой функциональной зоне:

1) В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Северный» муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от 28.12.2024 №314-ОД-Н.

Градостроительными регламентами предусмотрены следующие виды разрешенного использования в территориальной зоне ЖУ (зона усадебной застройки):

- **основные виды разрешенного использования земельного участка:**
 - Для индивидуального жилищного строительства (2.1),
 - Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2,
 - Земельные участки общего пользования (12.0),

- **условно разрешенные виды использования земельного участка:**
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1,
 - Блокированная жилая застройка 2.3,

- Предоставление коммунальных услуг 3.1.1
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1,
- Площадки для занятий спортом 5.1.3,
- Магазины 4.4,
- Связь 6.8,

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства территориальной зоны **ЖУ (зона усадебной застройки)**:

- Минимальный отступ от границы з/у — 3м, от границы з/у со стороны красной линии — 5м,
- Максимальное количество этажей- 3 эт,
- Максимальный процент застройки земельного участка — 40%.

Выводы: в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Северный» муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от 28.12.2024 №314-ОД-Н., допускается использование земельного участка с кадастровым номером 31:15:0308002:2717, расположенного в зоне ЖУ (зона усадебной застройки) с условно разрешенным видом использования - «Магазины» (4.4).

3. Заключение

Ввиду вышеизложенного, предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (4.4) для указанного земельного участка не нарушает требования технических регламентов.