

Обоснование для изменения вида разрешенного использования земельного участка

Адрес: Ленинградская область,
Всеволожский район,
Бугровское сельское поселение,
дер. Мистолово,
ул. Центральная

Кадастровый квартал: 47:07:0703002;
Кадастровый номер участка: 47:07:0703002:315

Правообладатель земельного участка: Несвит А. А.

1. Введение

Обоснование выполнено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка, площадью – 1611 кв.м., для индивидуального жилищного строительства на вид разрешенного использования – «Магазины».

Для обоснования представлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН;
- Топографическая съемка;
- Ситуационный план;
- Фрагмент карты градостроительного зонирования;
- Заключение Администрации МО «Бугровское сельское поселение»;
- Технические условия на подключение к сетям газораспределения.

При обосновании были использованы следующие нормативные документы:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство, планировка зданий и застройка городских и сельских поселений;
 - Постановление № 1300 от 03.12.2014 г
 - Приказ Комитета по Архитектуре и градостроительству ЛО № 39 от 13.06.2018г.
 - СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
 - ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты»;
 - СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
 - СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;
- Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004г. «Градостроительный кодекс РФ»;
Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
Приказ МЧС России от 31.05.2012 г. № 306;
Постановление Правительства РФ от 25.04.2014 г. № 390 «О противопожарном режиме».

Предельные размеры участка установлены и выделены в соответствии с нормами отвода земли для конкретного вида деятельности (ИЖС), а так же правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией - площадью – 1611 кв.м.

2. Общие данные

Схема планировочной организации земельного участка выполнена для предполагаемого изменения разрешенного вида использования с ИЖС на «Магазины».

Земельный участок, площадью – 1611 кв.м. расположен к северу от Центральной улицы в дер. Мистолово и имеет прямоугольную форму.

Участок граничит:

- с западной стороны - земельный участок для ИЖС, принадлежащий также собственнику (Несвит А.А.) рассматриваемого участка для изменения вида разрешенного использования;
- с восточной стороны – существующий проезд, шириной 6.00 м, и земельный участок, относящийся к зоне общественно - делового назначения;
- с северной стороны - земельный участок для ИЖС, принадлежащий также собственнику (Несвит А.А.) рассматриваемого участка для изменения вида разрешенного использования;
- с южной стороны - ул. Центральная.

На территории земельного участка, вдоль южной его границы имеется охранная зона инженерных сетей.

По нормам отвода земли для данного вида деятельности («Магазины») и эксплуатации объектов требуется по минимальным показателям:

- Проезды для погрузочно – разгрузочных работ и пожарных машин;
- Площадки для погрузочно – разгрузочных работ и разворота грузового автотранспорта и пожарных машин;
- Площадка для стоянки легкового автотранспорта;
- Строения торгового назначения;
- Удобный подход и подъезд к торговому зданию.

3. Архитектурно – планировочные решения

Градостроительными нормативами приняты следующие соотношения при формировании планировочной организации участка (Техничко-экономические показатели):

- площадь участка	- 1611.00 кв.м. (100 %)
- площадь под строениями	- 200.00 кв.м. (12 %)
- площадь мощения	- 800.00 кв.м. (50 %)
- прочая территория (газон)	- 611.00 кв.м. (38 %)

На земельном участке, после изменения вида разрешенного использования предполагается разместить:

- здание магазина;
- стоянку для легкового транспорта;
- погрузочно-разгрузочную площадку;
- газорегуляторный пункт шкафной;
- скважину с пожарным гидрантом;
- септик.

Организация движения автотранспорта по территории:

- въезд (выезд) на территорию будет осуществляться с южной стороны земельного участка с улицы Центральной;
- при проектировании обеспечена возможность проезда автотранспорта и пожарной машины по всей территории и подъезда к зданию магазина;
- ширина дороги и площадь площадок позволяют проезду и развороту легкового и грузового транспорта.

Согласно противопожарным требованиям (СП 18.13330.2016):

- к зданиям, строениям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей;
- автоматическую пожарную сигнализацию в зданиях и навесах следует предусмотреть в соответствии с НПБ 110;
- приемно-контрольные приборы пожарной сигнализации должны быть установлены в помещении дежурного персонала торгового здания ;
- следует предусмотреть установку насосной станции противопожарного водопровода согласно СНиП 2.04.02 и ПЭУ-88.

Вывод: Земельный участок, площадью – 1611 кв.м., оформленный в собственность для ИЖС, после изменения вида разрешенного использования позволит его владельцу осуществить проектирование и строительство здания магазина, выполненного в современном архитектурном стиле, с четким разграничением зон функционального назначения и дальнейшую эксплуатацию строения и территории.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка не окажет негативного воздействия на ближайшую застройку и окружающую среду.

Генеральный директор
ООО «Землеустройство»



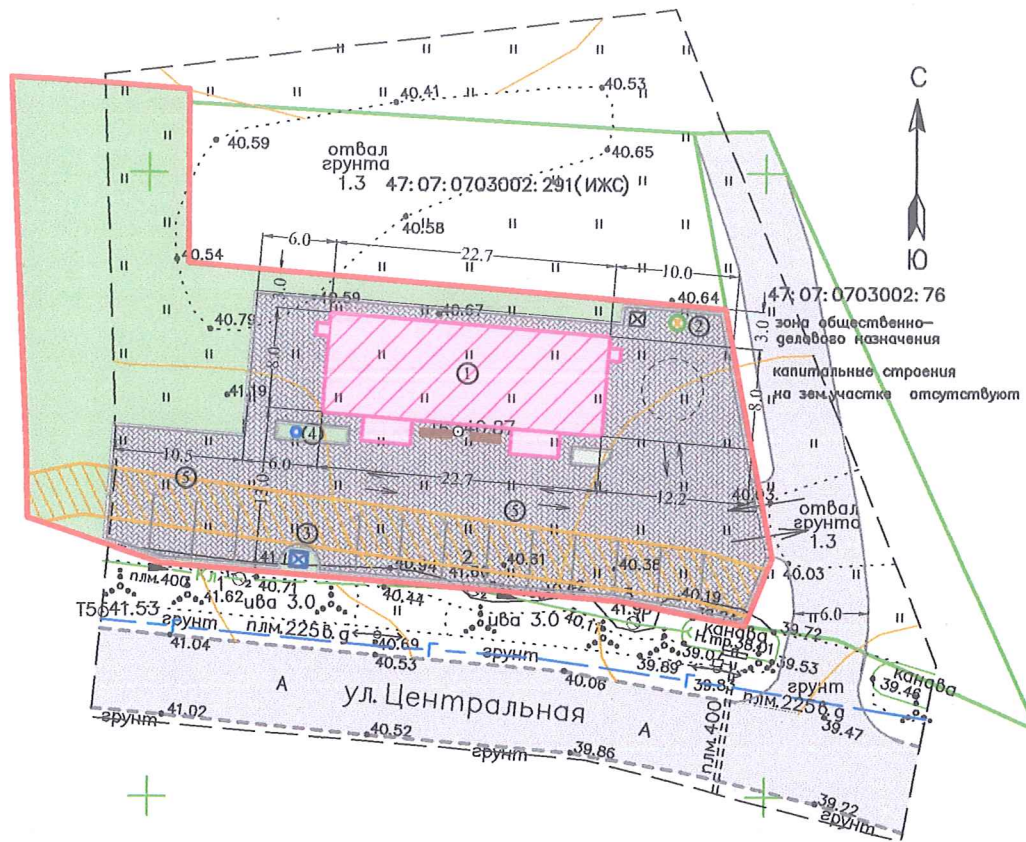
К. В. Рудко

Архитектор
ООО «Землеустройство»
тел. +7(911)224-30-98



И. В. Пискунова

Схема планировочной организации земельного участка.



Технико-экономические показатели:

Условные обозначения:

- - граница земельного участка
- - граница смежных земельных участков
- охранный зона инженерных сетей
- проектируемое здание магазина
- мощение тротуарной плиткой
- озеленение (газон)
- - движение ТС
- ⊗ - септик
- ⊗ - газорегуляторный пункт шкафной
- ⊙ - скважина с пожарным краном
- ⊠ - контейнер для ТБО

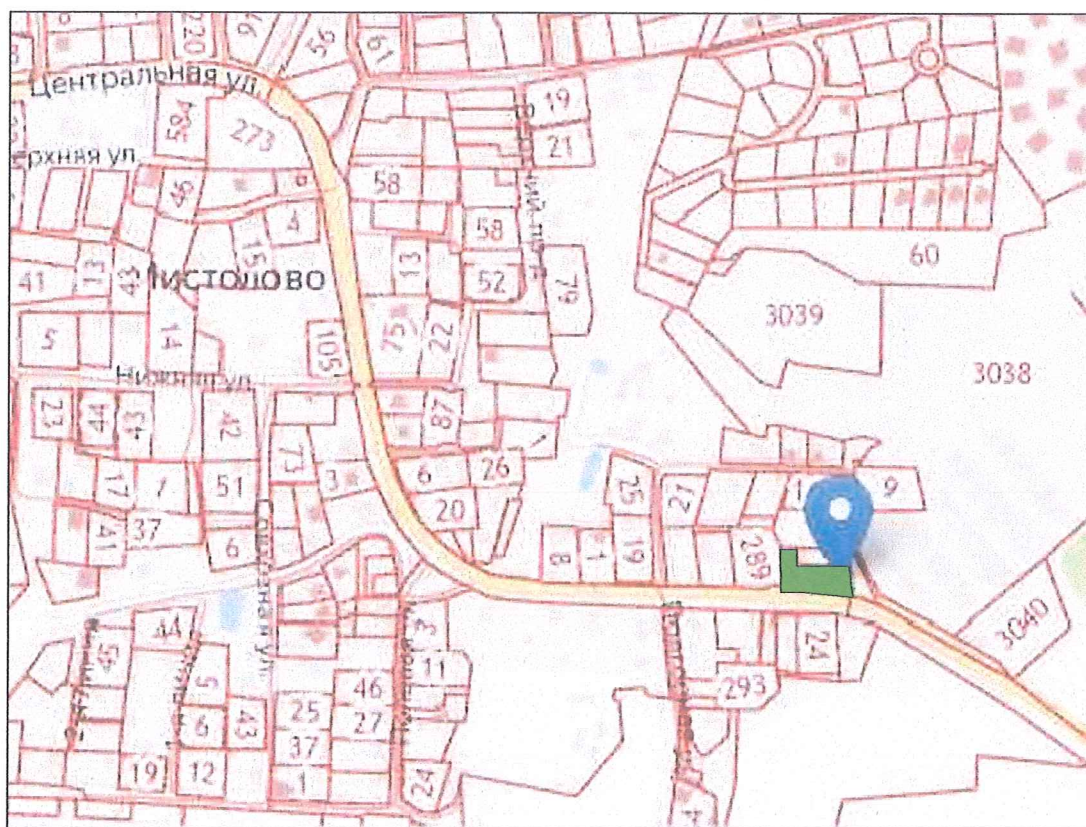
№	Наименование	Ед.изм.	Площадь
1	Площадь участка	кв.м.	1611.0
2	Площадь под строением	кв.м.	200.0
3	Площадь под бетонной тротуар.плиткой	кв.м.	800.0
4	Прочая территория (газон)	кв.м.	611.0

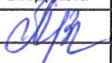
Экспликация зданий и сооружений:

№	Наименование	Примечание
1	Здание магазина	Проектируемое
2	Септик	Проектируемый
3	Газорегуляторный пункт шкафной.	Проектируемый
4	Скважина с пожарным краном	Проектируемая
5	Стоянка для автомобилей	Проектируемая

						СРО-П-161-09092010		
						Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Мистолово, ул. Центральная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист
Архитектор		Пискунова И.В.		<i>[Signature]</i>	01.04.2025			2
						М 1:500	Общество с ограниченной ответственностью "Землеустройство"	

Ситуационный план.



						СРО-П-161-09092010			
						Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Мистолово, ул. Центральная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ситуационный план земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Пискунова И.В.			21.04 2025г.			1	2
							Общество с ограниченной ответственностью "Землеустройство"		