

Обоснование

**предоставления разрешения
на условно разрешенный вид использования
для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0706001:583,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская
область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение
Бугровское, д. Энколово, ул. Набережная.**

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ	1. Пояснительная записка	
	2. Основные технико-экономические показатели	
Лист 1	Схема планировочной организации земельного участка	
Лист 2	Ситуационная схема земельного участка	

1. Пояснительная записка

Общая часть

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером **47:07:0706001:583** площадью **1725** кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Бугровское, д. Энколово, ул. Набережная (далее – Участок), выполнено на основании статьи **39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Бугровского городского поселения №182 от 12.03.2025 года Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городское поселение»** Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее ПЗЗ).

Исходная градостроительная документация:

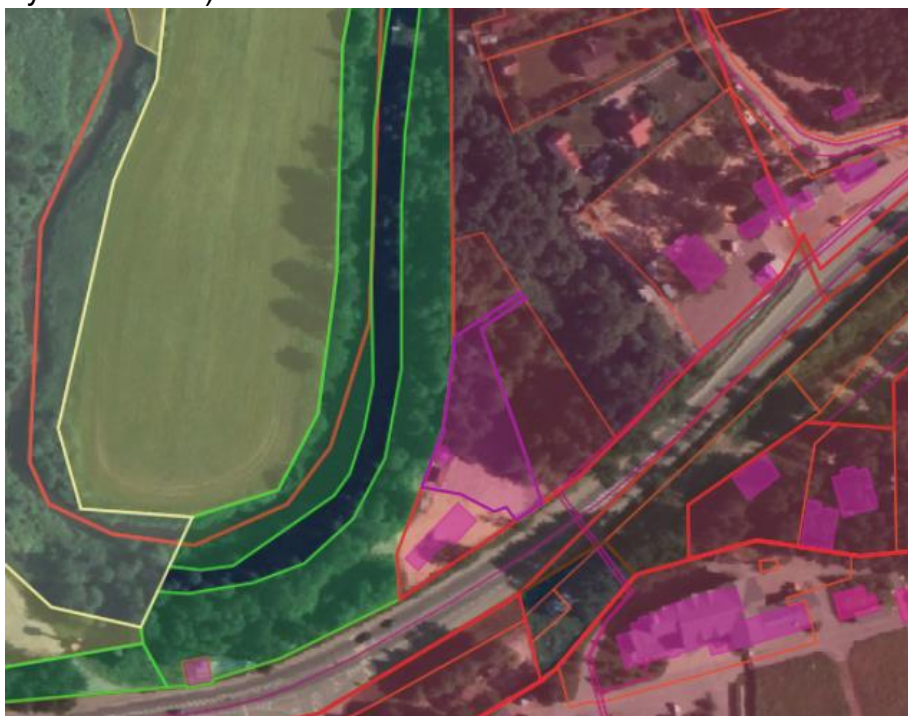
- Генеральный план
- Правила землепользования и застройки

Градостроительное обоснование

Местоположение и характеристика участка.

Участок проектирования находится в восточной части дер. Энколово и ограничен:

- с севера - земельным участком с кадастровым номером 47:07:0706001:574 для индивидуального жилищного строительства
- с запада - неокadaстренной территорией свободной от застройки
- с востока - земельным участком с кадастровым номером 47:07:0706009:44 для индивидуального жилищного строительства
- с юга - земельным участком с кадастровым номером 47:07:0706001:570 для «Магазины» и земельным участком 47:07:0000000:91518 для «строительство, реконструкция и эксплуатация проезжих частей дорог, улиц, проездов (для эксплуатации автомобильной дороги общего пользования «Юрки - Кузьмолово»))»



Площадь земельного участка 1725 кв.м.

Участок имеет геометрически неправильную форму, спокойный рельеф без резких перепадов. В самой узкой части – 3 метра, в самой широкой – 40 метров.

Участок расположен на землях населенного пункта и в настоящее время имеет вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок расположен в зоне ТЖ-1- «Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками» для которой ПЗЗ допускается условно разрешенный вид разрешенного использования:

- Магазины

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Участка.

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг Участка расположена индивидуальная жилая застройка с плотным населением, для которых в радиусе шаговой доступности мало объектов торговли.
2. Имеются спортивные здания сооружения для Обеспечение занятий спортом в помещениях.
3. При реализации проекта будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей дер. Энколово и близлежащих населенных пунктов.

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке здания магазина позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта торговли, погрузочно-разгрузочной площадки, площадки технологического отстоя грузового автотранспорта и других требуемых сооружений.
2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения объекта.
3. В границах земельного участка присутствует объект капитального строительства с кадастровым номером 47:07:0706001:576.

Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение здания магазина.

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
3. Кол-во этажей проектируемого здания - одноэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.
2. Площадь проектируемого объекта составляет 458 кв.м., - 26% от площади участка, что не превышает допустимую норму застройки по ПЗЗ.

Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения действующих градостроительных регламентов возможно размещение здания магазина данный вид разрешенного использования не нарушит пожарных, технических и др. регламентов, а также не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить здание Магазина в центральной части Участка. Въезд /выезд и проход на участок будет осуществляться с существующей дороги местного значения. Главный фасад здания обращен к дороге с южной стороны, и будет выполнен в светлых тонах с витражным остеклением.

Основные технико-экономические показатели

Площадь участка - 1725 кв.м.

Строительный объем здания - 2290 куб.м.

Площадь застройки - 458 кв.м.

Общая площадь здания - 458 кв.м.

Торговая площадь здания - 150 кв.м.

Количество работающих - 5 чел.

Планируемое единовременное кол-во посетителей - 20 чел.

Расчет парковочных мест: Согласно ПЗЗ для объекта принимается

- 1 м/м на 5 работников и 1 м/м на 10 единовременных посетителей

Итого в границах участка необходимо организовать не менее 1 машина-места для работников, и не менее 2х мест для посетителей, и не менее 1 места для маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрено 8 места для посетителей и работников, а также 1 расширенное место для МГН.

На земельном участке планируется разместить:

- здание магазина;
- площадку ТБО;
- площадку для легкового автотранспорта работников и посетителей, в том числе для маломобильных групп населения;
- площадку для разгрузки товара;
- место для временного хранения грузового транспорта

На территории запланировано благоустройство:

- устройство тротуаров и асфальтового покрытия для прохода и проезда;
- газоны;
- деревья и кустарники.

Вывод: На основании вышеизложенного считаем целесообразным установление условно разрешенного вида использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0706001:583 с условием соблюдения требований градостроительных и технических регламентов, описанных в обосновании.

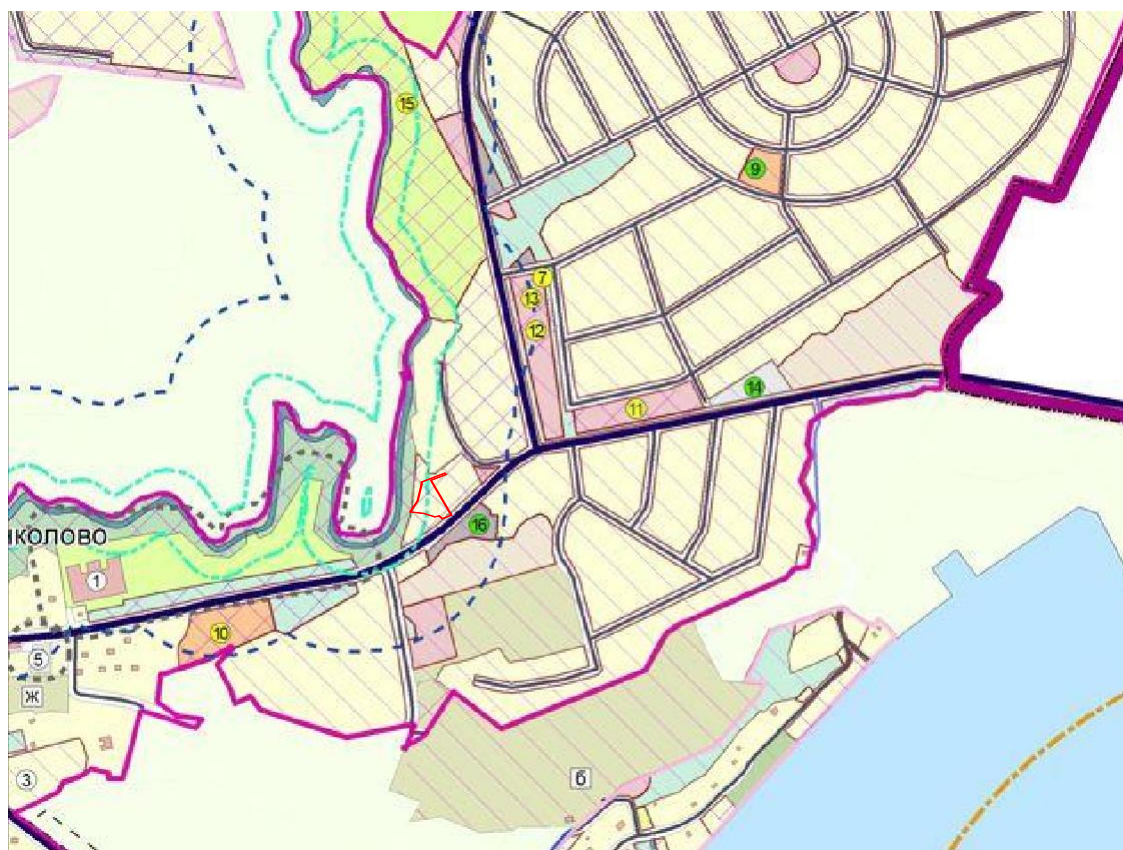


Рассматриваемый земельный участок
47:07:0706001:583

ПЗУ						Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Бугровское, д. Энколово, 47:07:0706001:583			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МАГАЗИН	Стодия	Лист	Листов
							п		
		ФИО				Ситуационный план размещения земельного участка на местности	ООО "Бозис Гео"		
Составил		Левада П.Ю.			26.08.2025				
Проверил		Павлов А.С.			26.08.2025				

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Фрагмент схемы границ функциональных зон



Условные обозначения



местоположение земельного участка с кадастровым номером 47:07:0716001:583

Функциональные зоны:

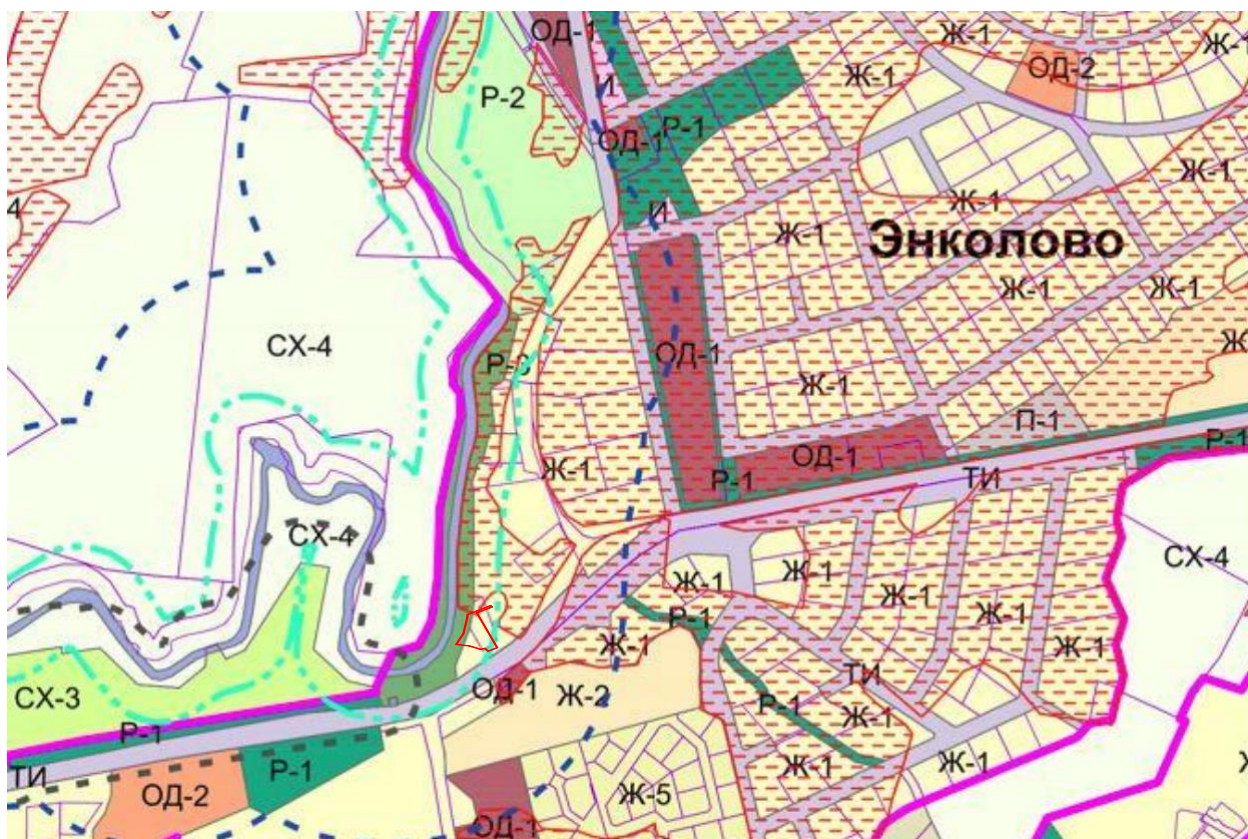
Границы

- Ленинградской области
- муниципального образования Бугровское сельское поселение
Всеволожского муниципального района Ленинградской области
- смежных муниципальных образований
- населенных пунктов

Функциональные зоны: сущ. | очередь | расч. срок жилая зона

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| | | | индивидуальной жилой застройки |
| | | | малоэтажной жилой застройки |
| | | | среднеэтажной жилой застройки |
| | | | многоэтажной жилой застройки |

Фрагмент схемы границ функциональных зон



местоположение земельного участка с кадастровым номером 47:07:0706001:583

Условные обозначения

Границы	
	Ленинградской области
	муниципального образования "Бугровское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области
	населённых пунктов
	земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
	объекта регионального значения — туристско-рекреационная зона "Охта Парк"
	территорий комплексного и устойчивого развития

Территориальные зоны:

Жилые зоны

Ж-1	зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками
-----	--

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 16. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками (Ж-1)

1. Зона предназначена для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками, в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Описание объектов капитального строительства на земельном участке и содержание вида разрешенного использования земельного участка	Примечания
1	2	3	4	5
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	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); размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	выращивание сельскохозяйственных культур
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений	производство сельскохозяйственной продукции, содержание

				сельскохозяйственных животных при условии соблюдения санитарно-экологических требований
3	Коммунальное обслуживание	3.1	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
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	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, 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)	
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
6	Дошкольное, начальное	3.5.1	Размещение объектов капитального	

	и среднее общее образование		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)	
7	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	
8	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	
9	Общее пользование водными объектами	11.1	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	
10	Земельные участки	12.0	Земельные участки общего пользования	содержание данного

	(территории) общего пользования			вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2
11	Улично-дорожная сеть	12.0.1	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	Благоустройство территории	12.0.2	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	

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Описание объектов капитального строительства на земельном участке и содержание вида разрешенного использования земельного участка	Примечания
1	2	3	4	5
1	Дома социального обслуживания	3.2.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	
2	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	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	Оказание услуг связи	3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	

4	Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	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)	
6	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
8	Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 2000 кв. м	
9	Банковская и страховая деятельность	4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	

10	Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
11	Автомобильные мойки	4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	
12	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со статьей 14 Правил, перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования земельного участка представлен в таблице 3.

Таблица 3

Перечень объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования
- объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования, условно разрешенных видов использования; - объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей объектов основных видов разрешенного использования, условно разрешенных видов использования; - элементы благоустройства территорий объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, включая озеленение, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, малые архитектурные формы; - объекты охраны общественного порядка, гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций на объектах основных видов разрешенного использования, условно разрешенных видов использования;

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
1	2	3	4
1	Минимальный размер (минимальная площадь) земельного участка	м ²	600
2	Максимальный размер (минимальная площадь) земельного участка, предоставляемого гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства	м ²	2000
3	Максимальный размер (максимальная площадь) иных земельных участков	м ²	20000
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	40
5	Минимальный отступ от границы земельного участка до индивидуального жилого дома	м	3
6	Минимальное расстояние от индивидуального жилого дома до красной линии улиц	м	5
7	Минимальное расстояние от индивидуального жилого дома до красной линии проездов	м	3
8	Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов (границы земельного участка)	м	5
9	Минимальный отступ от границы земельного участка до постройки для содержания скота и птицы	м	4
10	Минимальный отступ от границы земельного участка до иных зданий, строений, сооружений	м	3
11	Минимальное расстояние от окон жилых комнат индивидуального жилого дома до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках	м	6
12	Минимальное расстояние от септиков до соседнего жилого дома при отсутствии централизованной канализации	м	12
13	Минимальное расстояние от септиков до источника водоснабжения (колодца) при отсутствии централизованной канализации	м	25
14	Минимальные расстояния от границы соседнего участка до		

	- стволов высокорослых деревьев	м	4
	- стволов среднерослых деревьев	м	2
	- кустарника	м	1
15	Предельная этажность (максимальное количество надземных этажей включая мансардный этаж) индивидуального жилого дома	этаж	3
16	Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений	м	15