

**Обоснование необходимости предоставления разрешения
на условно разрешенный вид использования
земельного участка с кад. № 47:07:0713002:8767**

1. Общие данные

Земельный участок с кад. № 47:07:0713002:8767 расположен по адресу: по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Мистолово, ул. Главная.

Категория земель: земли населенных пунктов,

Вид разрешенного использования: «для коттеджной застройки»,

Площадь: 3 118 кв. м.

Участок не освоен, строения и крупная растительность отсутствуют.

С юга участок примыкает к красным линиям улицы Главная, с которой предполагается осуществлять заезд на участок. С севера - земельный участок, предназначенный для размещения инженерной инфраструктуры поселка, с восточной и западной стороны – свободные от застройки участки ИЖС. С запада в 80 метрах от границы участка проходит федеральная трасса А-121 – Новоприозерское шоссе.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 49 от 29.07.2019 (с изменениями) участок кад. № 47:07:0713002:8767 отнесен к территориальной зоне Ж-1.1.1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Градостроительным регламентом указанной зоны установлены Условно разрешенные виды использования земельных участков, в том числе «Магазины» (Код 4.4) и Общественное питание (Код 4.6)

Инженерное обеспечение:

Имеется возможность подключения участка к инженерным коммуникациям:

- газоснабжение, водоснабжение и водоотведение – от централизованных сетей НП «Охтинское раздолье»

- электроснабжение – от существующих сетей ПАО «Ленэнерго».

2. Сведения о планируемой деятельности и объектах капитального строительства, которые планируется построить

На земельном участке с кад. № 47:07:0713002:8767 планируется построить здание магазина с кафе на 50 посадочных мест с парковочными местами, в том числе для маломобильных групп населения.

Основные параметры планируемого объекта:

- площадь застройки – 620 кв. м;
- этажность – 1
- площадь магазина – 300 кв.м
- площадь кафе – 286 кв.м
- общее количество машиномест – 32

Минимально необходимое количество парковочных мест в соответствии с СП 42.13330.2016

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, м кв.	Расчетная единица	1 м/место на кол-во единиц	Расчет машиномест min
1.	объекты торгового назначения с ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп	300	кв.м общей площади	40-50	8
2.	предприятия общепита (кафе на 50 посадочных мест)	286	посадочные места	4-5	13
	ИТОГО:				21

Земельный участок имеет удачное расположение в непосредственной близости к Новоприозерскому шоссе и оборудованного съезда на территорию коттеджного поселка «Охтинское раздолье». Здесь формируется общественная торговая зона с АЗС, магазинами, кафе и ресторанами с большим притоком посетителей.

Учитывая, что земельный участок располагается в коттеджной застройке с количеством жителей более 1,5тыс.чел, планируемые объекты предназначены, в том числе, для удовлетворения повседневных потребностей жителей коттеджной поселка.

Для планируемых к строительству объектов торговли и общественного питания действующими санитарными нормами не предусмотрено установление санитарной защитной зоны. Выбросов в атмосферу, отходов производства по эксплуатации объекта не предполагается, негативное воздействие на окружающую среду оказано не будет.

При проектировании, строительстве и эксплуатации объекта будут соблюдены все действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила.

3. Вывод

Проанализировав возможность размещения на земельном участке с кад. № 47:07:0713002:8767 магазина и кафе, считаем обоснованным и необходимым предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования - «магазины» и «общественное питание», т.к.

- 1) Вид разрешенного использования: «магазины» (код 4.4) и «общественное питание» (код 4.6) входят в состав условно разрешенных видов использования
- 2) Участок имеет выгодное расположение для размещения магазина и кафе у съезда с федеральной трассы Новоприозерское шоссе с интенсивным машинопоток.
- 3) **Нахождение в зоне шумового воздействия от автодороги препятствует размещению жилых домов на данном участке** в соответствии с основным видом разрешенного использования. Кроме того, любые строения между автодорогой и жилой зоной уменьшат шумовое воздействие на жилую застройку.
- 4) Планируемые объекты предназначены в том числе для обеспечения потребности жителей окружающей застройки в объектах торговли и питания, расположенных в пешей доступности от места проживания
- 5) Планируемый объект не требует установления санитарно-защитной зоны; негативное воздействие планируемой деятельности и объектов на окружающую среду — отсутствует.

Таким образом, по результатам проведенного анализа действующих нормативных актов, санитарных норм и правил, документов градостроительного планирования, с учетом характеристики земельного участка, его месторасположения, транспортной и пешеходной доступности, возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - размещение на земельном участке с кад. № 47:07:0713002:8767 объекта капитального строительства: здания магазина с кафе – целесообразно и допустимо.