

Обоснование предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0702002:64

Ленинградская область, Всеволожский район, д. Сярги, улица Центральная, уч.№14-Б

Земельный участок площадью 1000 кв. м, с кадастровым номером **47:07:0702002:64**, расположен по адресу: Ленинградская область, р-н Всеволожский, Бугровское городское поселение, на землях категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для строительства центра обслуживания населения».

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером **47:07:0702002:64**, площадью 1000 кв. м, находится в частной собственности. Документация о планировке территории отсутствует (не разрабатывалась).

Участок имеет трапециевидную форму, габаритные размеры участка 1000 кв.м., рельеф спокойный, участок находится на небольшой возвышенности с небольшим количеством дикорастущих деревьев и кустарников относительно ул. Центральной.

С юго-восточной стороны от рассматриваемого участка расположен земельный участок с кадастровым номером 47:07:0702002:2 площадью 225 кв.м, категория - земли населенного пункта, вид разрешенного использования - для обслуживания магазина, частная собственность Оруджова А.С., на участке находится строение. Земельные участки с кадастровыми номерами: 47:07:0702002:64 и 47:07:0702002:2 находятся в частной собственности Оруджова А.С.

Расстояние до ближайших строений, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности частных лиц, расположенных на землях категории земли населенного пункта: - з/у с кадастровым номером 47:07:002002:75 расстояние - 74,8 кв.м ; з/у с кадастровым номером 47:07:0702002:419 расстояние до строение- 68,4 кв.м.; пересечение улиц Центральной и Болотистой: з/у с кадастровым номером 47:071701:33 категория земель сель хозяйственного назначения расстояние -43,5 кв.м.

Рассматриваемый участок расположен вдоль Центральной дороги - автомобильной дороги общего пользования регионального значения "Подъезд к санаторию Сярги", обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта, обеспечен сетями инженерного обеспечения, не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городское поселение»

Всеволожского муниципального района Ленинградской области, рассматриваемый земельный участок расположен в функциональной зоне: Ж-1 «Зона застройки отдельно стоящими жилыми домами с участками», вид разрешенного использования «для строительства центра обслуживания населения».

Зона застройки индивидуальными жилыми домами включает в себя территории населенного пункта, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и объектов обслуживания жилой застройки.

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются применительно ко всей зоне в целом.

Территориальная зона Ж-1 «Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими домами с участками» на землях населенного пункта:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для всех установленных видов разрешенного использования в зоне Ж-1:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения местдопустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м.

Согласно ГПЗУ №РФ 47-4-04-1-02-2025-0058-0 условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства код вида разрешенного использования п.4.4 «Магазины».

Учитывая изложенное, собственником земельного участка принято решение о строительстве здания магазина на свободной площади земельного участка.

Строительство объекта будет осуществлено с учетом:

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр);
- «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;

- СП 3.13130 «Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре»;
- СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 28.13330.2017 «СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии»;
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- СП 52.13330 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение».
- "СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 N 605) (ред. от 21.10.2015)

Основные технико-экономические показатели

Вид объекта – объект капитального строительства Магазин универсальный — с представленным широким выбором товаров разных групп;

Этажность: одно- и двухэтажное;

Материал: сэндвич-панели по металлическому каркасу, панорамное остекление;

Фундамент – монолитная железобетонная плита.

Согласно ст. 40 Правил землепользования и застройки в данной зоне к числу условно разрешенных видов использования земельных участков относится испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код 4.4). Таким образом, становится возможным предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид земельного участка 47:07:0602002:64 позволит разместить на территории Бугровского городского поселения, не обеспеченной в рассматриваемой локации объектами обслуживания населения, объект общественно-делового назначения – магазин универсальной торговли, что обеспечит право жителей на комфортную среду, соответствует законодательству, не нарушает ничьи права и не противоречит требованиям строительных и санитарных норм,

требований технических регламентов.

Внешний вид объекта согласно требованиям градостроительного регламента, будет откорректирован, при разработке проекта АГО.

Собственником участков с кадастровыми номерами 47:07:0702002:64 и 47:07:0702002:2 предусмотрена возможность совместного использования территорий этих участков.

Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 47:07:07002:64 № РФ -47-4-04-1-02-2025-0058-0 прилагается.