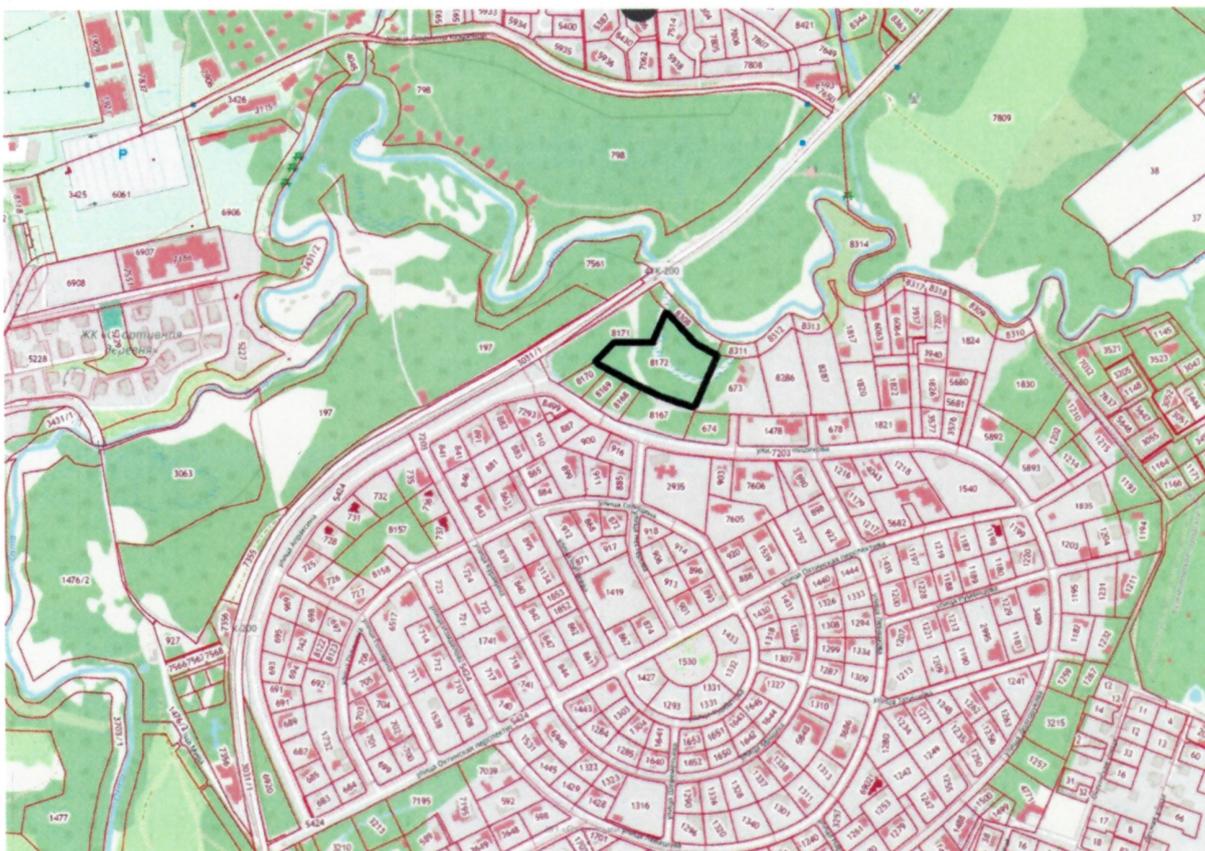


ГРАДОСТРОИТЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 47:07:0713002:8172

По адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожский
муниципальный район, Всеволожское городское поселение,
г. Всеволожск, ул. Советская, уч. №8



Пояснительная записка

Чертежи

2025

Содержание

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:8172 площадью 11 878 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово (далее – Участок), выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее ПЗЗ).

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план МО
- Правила землепользования и застройки МО

Местоположение и характеристика участка.

Участок проектирования находится в северо-восточной части д. Энколово и ограничен:

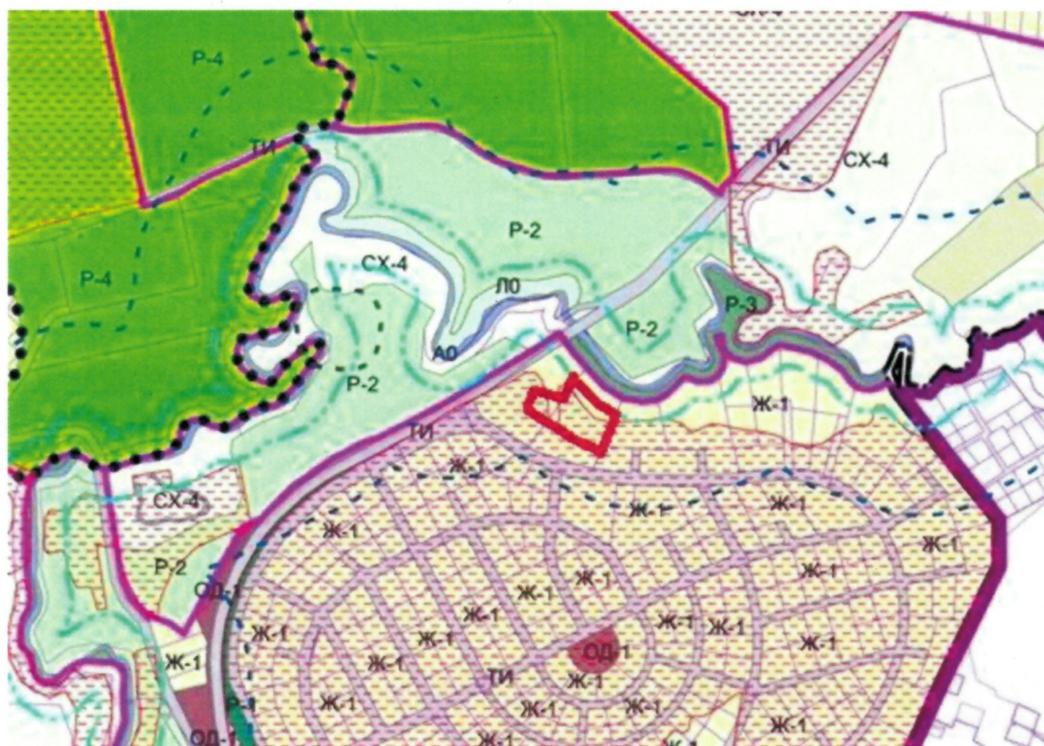
- с севера – проездом и рекой Охта
- с юга – территорией индивидуальной жилой застройки
- с запада – территорией индивидуальной жилой застройки
- с востока – территорией индивидуальной жилой застройки

Площадь земельного участка 11 878 кв.м.

Объекты капитального строительства в границах земельного участка отсутствуют

Участок имеет сложную геометрическую форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

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 Ж-1 «Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками» для которой ПЗЗ допускается условно разрешенный вид разрешенного использования :

4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 2000 кв. м
-----	----------	--

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

№ 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

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст.6 ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг Участка расположена индивидуальная застройка жилыми домами, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности) мало объектов торгового назначения (магазины малых размеров формата «у дома») реализующих хозяйственные товары характерные для частных домоводств.

2. В магазине розничной торговли, планируемом к размещению на Участке, также планируется разместить пункт бытового обслуживания населения близлежащих домов, а именно: пункт по ремонту обуви, галантереи, изготовлению ключей и т.п.

3. При реализации проекта строительства магазина будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей гор. Всеволожск и близлежащих населенных пунктов.

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке предприятия розничной торговли - МАГАЗИН (магазина торговой площадью до 2000 кв.м.) позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет возможность приобретения хозяйственных товаров и товаров для дома характерных для частной застройки.

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 магазина и других требуемых сооружений.

2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.

Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение Магазина.

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.

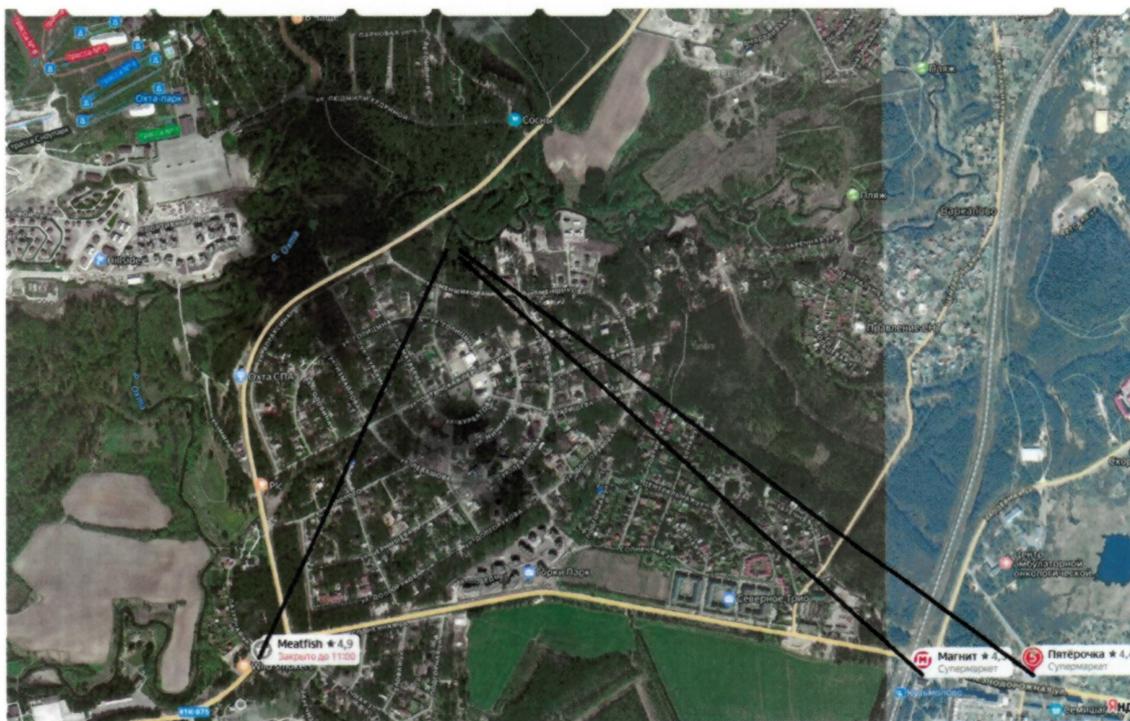
2. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.

3. Участок расположен в непосредственной близости к дороге регионального значения, имеющей санитарно-защитную зону.

4. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.

5. Кол-во этажей проектируемого здания (магазина) – одноэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

В жилом квартале, к которому относится рассматриваемый участок, торговые объекты практически отсутствуют, а имеющиеся не удовлетворяют потребности жителей.



Земельный участок на котором планируется разместить магазин, расположен в условиях хорошей транспортной и пешеходной доступности

- участок расположен на перекрестке вблизи частного сектора
- транспортное движение при съезде на участок – умеренное
- безопасность дорожного движение возможно обеспечить с учетом сложившейся дорожной ситуации
- дороги и проезды близи участка асфальтированы

- въезд на участок и выезд предлагается организовать с северной стороны участка с территории прилегающей к р. Охта.

Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение предприятия розничной торговли (Магазина)

Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить здание магазина розничной торговли в южной части участка, что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы. Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с северной стороны. Главный фасад здания обращен к северной стороне и планируется в коричневых тонах с витражным остеклением.

В основу проектирования легли предельные параметры развешенного строительства в соответствии с ПЗЗ:

Магазины	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: от границ земельного участка: - со стороны главной улицы, улицы в жилой застройке – не установлен • со стороны проезда, смежного земельного участка и территорий, на которых земельные участки не сформированы – 3 м. Предельное количество этажей – не установлено Предельная высота – 15 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % Максимальная торговая площадь – 2000 кв. м
----------	---

Охранные зоны

Земельный участок частично и полностью входит в зоны с особыми условиями использования



1. Зона с особыми условиями использования территории
Прибрежная защитная полоса (ЧАСТИЧНО)

Реестровый номер границы - 47:07-6.2881

Наименование - Прибрежная защитная полоса р.Охта

Ограничение:

В соответствии со статьей 65 частью 15 Водного кодекса Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г. в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

Санкт-Петербург
2025

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
 - 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
 - 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
 - 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
 - 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
 - 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В соответствии со статьей 65 частью 17.
- В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:
- 1) распашка земель;
 - 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
 - 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2. Зона с особыми условиями использования территории

Водоохранная зона (ПОЛНОСТЬЮ)

Реестровый номер границы - 47:07-6.2883

Наименование - Водоохранная зона р.Охта

Ограничение:

В соответствии со статьей 65 частью 15 Водного кодекса Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г. в границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Основные технико-экономические показатели

На земельном участке планируется разместить:

- объект торговли - Магазин
- площадку ТБО
- площадку для легкового автотранспорта работников и посетителей, в том числе для маломобильных групп населения.
- площадку для разгрузки товара

На территории запланировано благоустройство:

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

Площадь участка – 11 878 кв.м.

Строительный объем здания – 8 280 куб.м.

Площадь застройки – 1 380 кв.м.

Общая площадь здания – 1280 кв.м. в т.ч., площадь торговых помещений – 1000 кв.м.

Количество работников и единовременных посетителей – 30 чел.

Количество машино-мест определено в соответствии с РНГП и СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009

Объекты торгового назначения – 1 машина место на 50 кв.м. расчетной площади

Расчетная площадь объекта – 1000,0 кв.м., необходимо минимум 20 машина-места

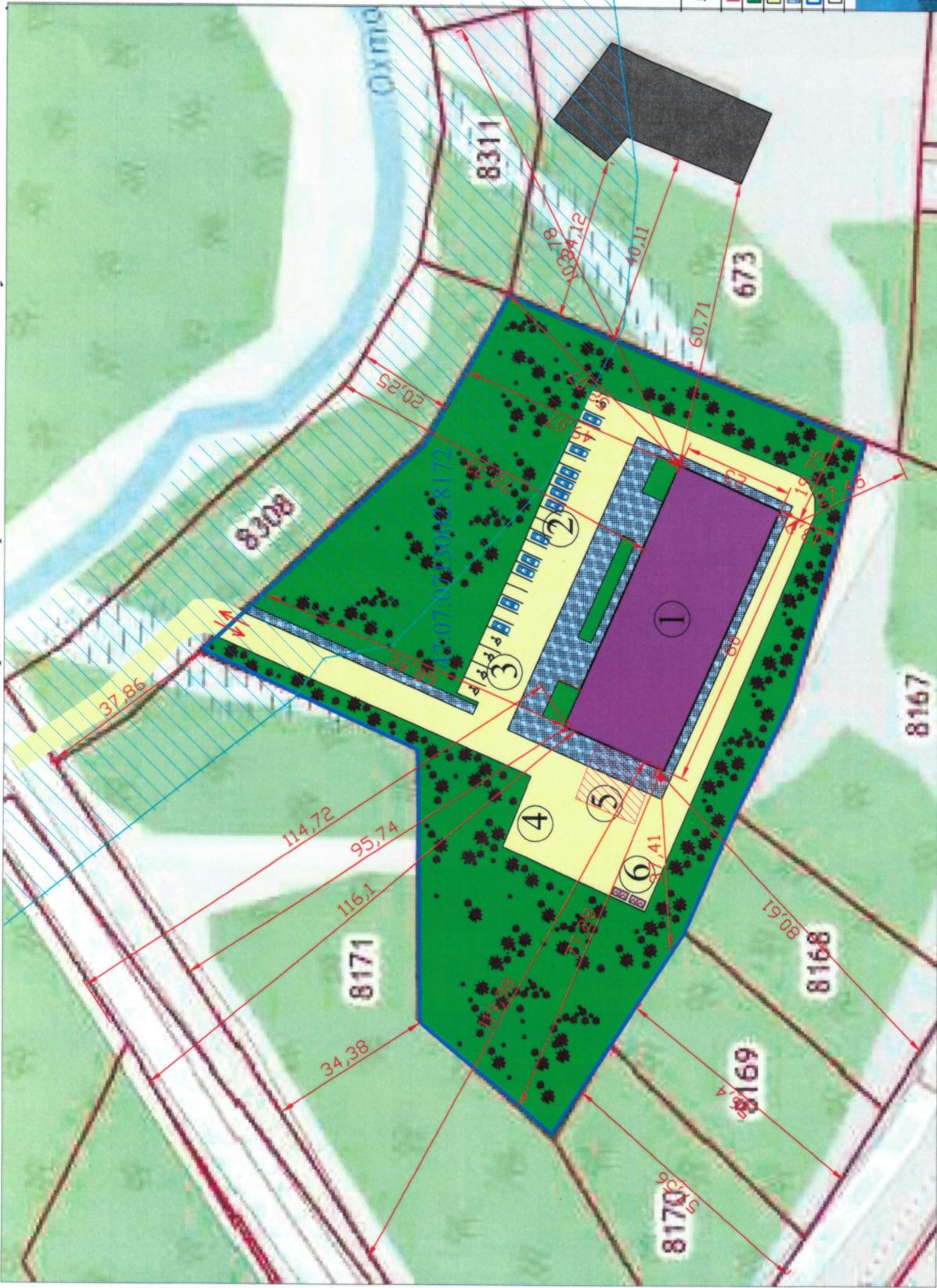
5 машина-мест – для инвалидов.

Вывод:

На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка 47:07:0713002:8172 может быть предоставлен для размещения «Магазин», с учетом соблюдения требований градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, представленных в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования

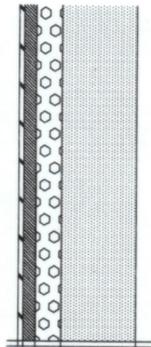
Планируемый объект и установление условно разрешенного вида использования земельного участка не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Схема планировочной организации земельного участка



КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОГО ПОКРЫТИЯ НА ПРОЕЗДАХ И ПЛОЩАДКАХ (ИИ 11(А-5)М.1.20)

Асфальтобетон, мелкозернистый, плотный, тип В, марка 1-11 по ГОСТ 9188-97	-0.04
Асфальтобетон крупнозернистый по ГОСТ 9188-97	-0.06
Щебень гранитный М1200-1000 фрак. 40-70 по ГОСТ 8267-93 уложенный по метрам	-0.25
Базальтовый щебень по ГОСТ 25807-93	-0.70
Песок крупнозернистый по ГОСТ 8736-93	-0.70
Уплотненная гравит	



Условные обозначения

Условный знак	Наименование
	Здания и сооружения проектируемые
	Проектируемое озеленение
	Проектируемое дорожное покрытие
	Проектируемые проезды
	Граница земельного участка
	Границы смежных участков



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка в границах земельного участка	кв.м	11 878
2	Площадь застройки	кв.м	1 380
3	Площадь твердых покрытий (проездов, проездов)	кв.м	3 498
4	Площадь газонов	кв.м	7 000
5	Процент застройки	%	12

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование зданий и сооружений	Этажность	Количество
1	Магазин	1	1
2	Парковка для посетителей и работников (20м/м)	-	1
3	Парковка для МТН (5 м/м)	-	1
4	Станция вертолетного транспорта	-	1
5	Площадка для автостоянки	-	1
6	Площадка ТБО	-	1

Земельный участок частично и полностью входит в зоны с особым режимом использования

1. Прибрежная защитная полоса р.Оста (частично)

1. Водоохранная зона р.Оста (полностью)