
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 47:23:0209002:437

По адресу:
Ленинградская область, Гатчинский район, Пудостьское сельское поселение,
д. Черново, уч. 18-а



Пояснительная записка

Чертежи

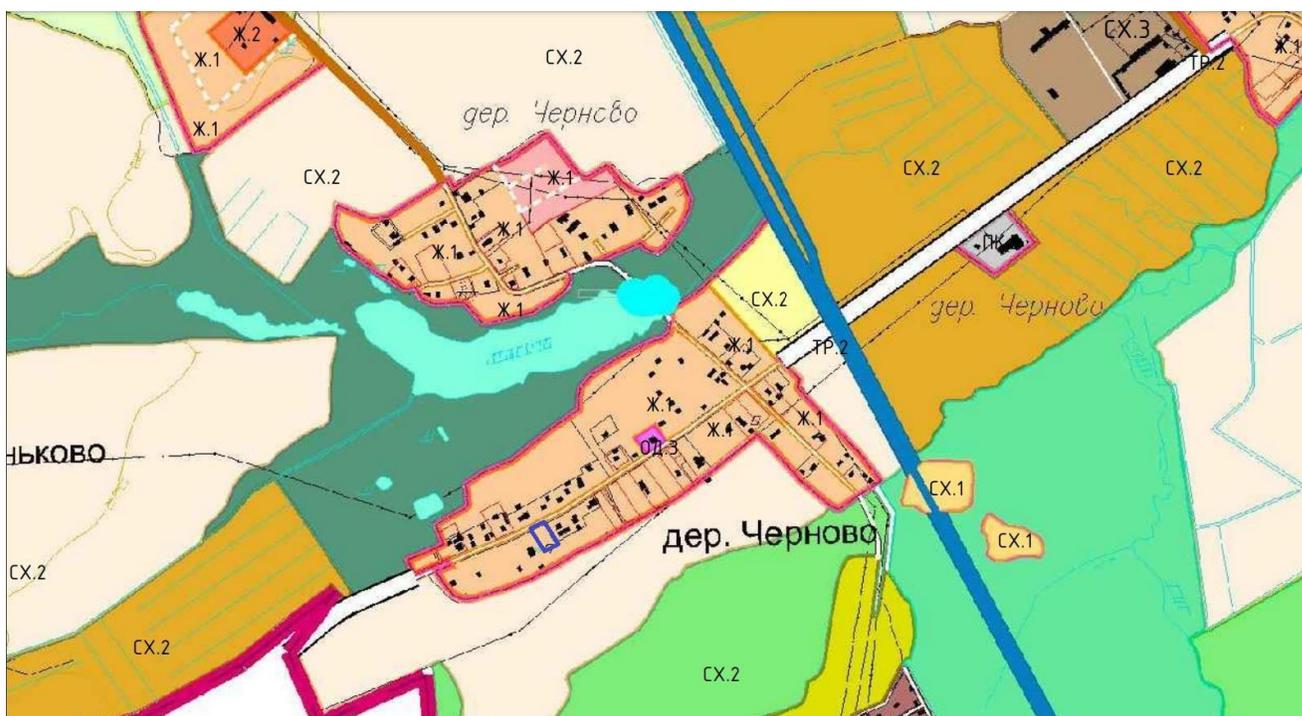
2024

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обоснование предоставления разрешения на 47:23:0209002:437 площадью 1651 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, д. Черново, уч. 18-а (далее – Участок), выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пудостьское сельское поселение» Гатчинского 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 центральной части деревни Черново и ограничен:

с севера – дорогой местного значения
с юга – территорией индивидуальной жилой застройкой
с запада – индивидуальной жилой застройкой
с востока – индивидуальной жилой застройкой

Площадь земельного участка 1651 кв.м.

Участок имеет прямоугольную форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

Участок расположен на землях поселений (земли населенных пунктов) и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства .

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок расположен в зоне Ж1 - Зона индивидуальной жилой застройки - для которой ПЗЗ допускается условно разрешенный вид разрешенного использования :

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (4.4 «Магазины» по классификатору видов разрешенного использования)

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

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

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

1. Вокруг Участка расположена жилая застройка с преимущественно индивидуальными жилыми домами, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности) отсутствуют объекты торгового назначения.

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

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке предприятия розничной торговли - МАГАЗИН позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих домов, т.к. для них в шаговой доступности будет возможность приобретения хозяйственных и продовольственных товаров и товаров для дома характерных для садовой 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.

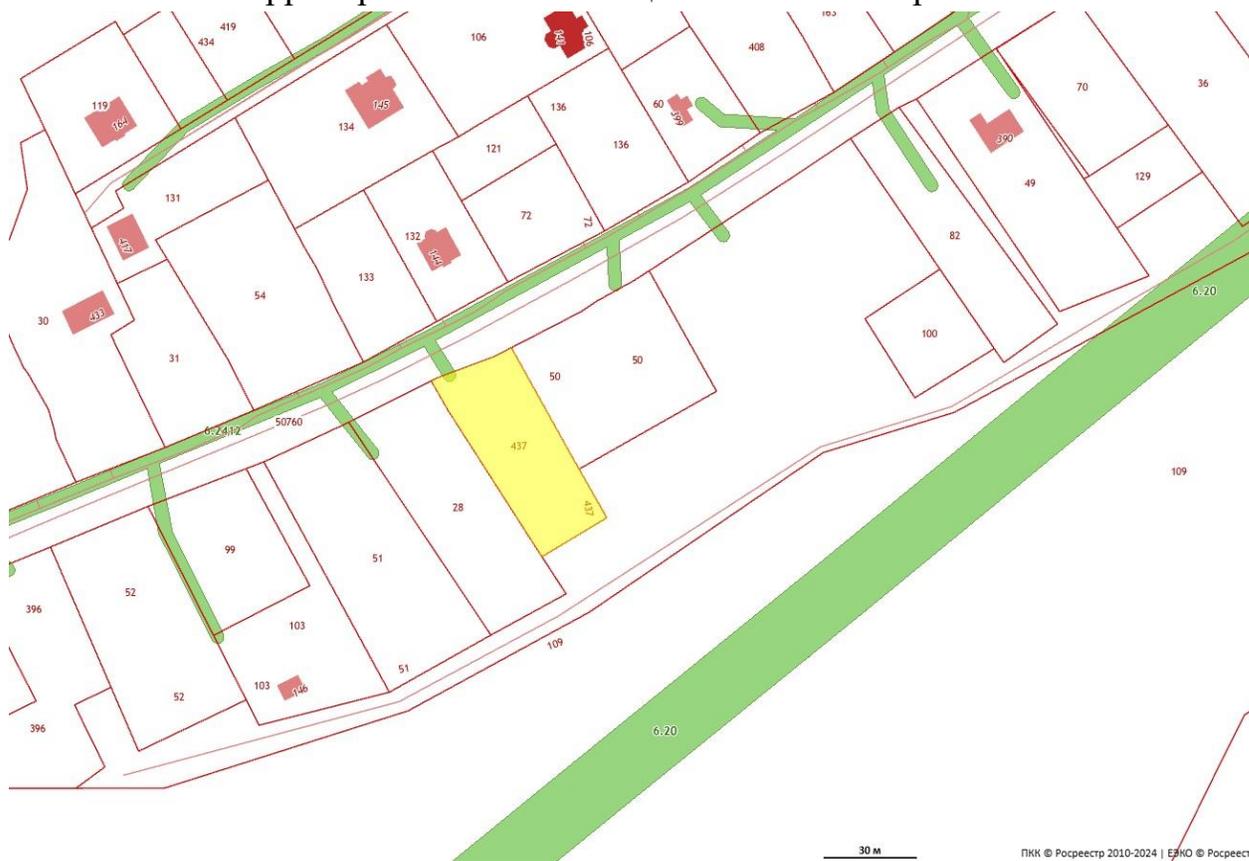
Вблизи участка проходить линия электропередач. В поселке имеется центральное водоснабжение.

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 не позволяющие какое либо строительство.



В границах участка частично расположена охранный зона инженерных коммуникаций:

ЗОУИТ47:23-6.2412

Охранный зона объекта электросетевого хозяйства- ВЛ-0.4кВ от ТП-1130 д.Черново

Зона охраны искусственных объектов

Охранная зона инженерных коммуникаций

Реестровый номер:

47:23-6.2412

Наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства- ВЛ-0.4кВ от ТП-1130 д.Черново

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации указанных объектов.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

- а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- б) при проектно номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;
- в) при проектно номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;
- г) при проектно номинальном классе напряжения 330 кВ – 30 метров;
- д) при проектно номинальном классе напряжения 500 кВ – 30 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1

киловольты в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих

физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

4) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

6. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые

сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

3. Участок расположен в непосредственной близости к дороге.

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

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

В районе, к которому относится рассматриваемый участок, торговые объекты отсутствуют.

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

- участок расположен на перекрестке вблизи частного сектора
- в радиусе 500 метров имеется пешеходный переход
- в непосредственной близости от участка расположена остановка общественного транспорта
- транспортное движение при съезде на участок – умеренное
- безопасность дорожного движения возможно обеспечить с учетом сложившейся дорожной ситуации
- дороги и проезды близи участка асфальтированы

- въезд и выезд на участок разделены, с целью предотвращения дорожно транспортных происшествий и обеспечения безопасности и достаточного треугольника видимости при выезде с участка.

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 центральной части Участка., что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы. Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с западной стороны. Главный фасад здания обращен к дороге и планируется в коричневых и бежевых тонах с витражным остеклением.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж.1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц	м	5
4.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	6
5.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
6.	Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек	м	4
7.	Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек	м	1
8.	Минимальный размер земельного участка	га	0,1
9.	Минимальный размер ранее предоставленного земельного участка	га	0,06
10.	Максимальный размер земельного участка	га	0,25

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 – 1651 кв.м.

Строительный объем здания –1800 куб.м.

Высота – 5 м.

Площадь застройки – 360 кв.м.

Площадь здания – 325 кв.м. в т.ч., площадь торговых помещений –230 кв.м.

Количество работников и одновременных посетителей – 10 чел.

Кол-во парковочных мест в соответствии с ПЗЗ:

8	Объекты розничной торговли	1/25 кв. метров торговой площади из них 10 % для инвалидов
---	----------------------------	---

Исходя из площади торгового зала на участке предусмотрено 9м/м в том числе 10% (1 шт) места для маломобильных групп населения.

Вывод:

На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка 47:23:0209002:437 площадью 1651 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, д. Черново, уч. 18-а может быть предоставлен для размещения отдельно стоящего объекта торговли - «Магазина» (4.4), 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.

Основные цели перспективного развития поселения содержащиеся в ПЗЗ:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;**
- 2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;**
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;**
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Схема планировочной организации земельного участка
Ленинградская область, Гатчинский район, д. Черново, уч. 18-а, 47:23:0209002:437**



Экспликация зданий и сооружений

N п/п	Наименование зданий и сооружений	Этажность	Количество
1	Магазин	1	1
2	Парковка для посетителей и работников (в/м)	-	1
3	Парковка для МГН (1 м/м)	-	1
4	Стоянка грузового транспорта	-	1
5	Площадка для разгрузки товара	-	1
6	Площадка ТБО	-	1

Технико-экономические показатели

N п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка в границах землеотвода	кв. м	1651
2	Площадь застройки	кв. м	360
3	Площадь твердых покрытий (тротуары, проезды)	кв. м	822
4	Площадь газонов	кв. м	469
5	Процент застройки	%	22

Условные обозначения

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

Ситуационный план земельного участка
Ленинградская область, Гатчинский район, д. Черново, уч. 18-а,
47:23:0209002:437



Рассматриваемый земельный участок 47:23:0209002:437