

Обоснование необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений, с 6 метров до 3 метров и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с 6 метров до 3 метров для земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Романовка, улица Шоссейная, з/у 26А с кадастровым номером: 47:23:0253001:837

Запрашиваемое отклонение: изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений, с 6 метров до 3 метров и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с 6 метров до 3 метров:

- С северной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С южной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С западной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С восточной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров

Характеристика земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0253001:837, площадью 1999 кв.м расположен по адресу Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Романовка, улица Шоссейная, з/у 26А. Участок расположен в деревне Романовка вдоль автодороги 41К-010 (Красное Село – Гатчина – Павловск), сама деревня находится в северной части Гатчинского муниципального района у автодороги 41К-010 (Красное Село – Гатчина – Павловск). Расстояние до районного центра — 10 км.

Участок в плане имеет форму узкой трапеции, рельеф ровный.

Участок частично расположен в зонах с особыми условиями использования территорий:

- Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования «Пушкин»
Реестровый номер: 47:00-6.305

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
Реестровый номер: 47:00-6.306

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»
Реестровый номер: 47:00-6.294

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»

Реестровый номер: 47:00-6.307

В соответствии с Генеральным планом Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденным Решением Совета депутатов Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района от 15 мая 2014 года с изменениями от 20 июля 2020 года, земельный участок с кадастровым номером 47:23:0253001:837 расположен в функциональной зоне Ж1.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района, утвержденными Приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.02.2022г. №10 (в редакции Приказа Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 06.05.2022г. №56, от 20.05.2022 №64, от 30.06.2022г. №89, от 24.11.2022 №182, от 21.12.2022 №212, от 08.05.2024 №67) земельный участок с кадастровым номером 47:23:0253001:837 расположен в территориальной зоне ТЖ1.

Градостроительным регламентом ПЗЗ территориальной зоны ТЖ1 установлены, в том числе, предельные параметры разрешенного строительства (рис.1):

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,		
1.1	Площадь земельных участков с видом разрешенного использования с кодом 2.1, кв. м	600	1500*
1.2	Площадь земельных участков с видом разрешенного использования с кодом 2.2, кв. м	1000	2500
1.3	Площадь земельных участков для иных видов разрешенного использования, кв. м	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3	Не подлежит установлению
2.1	Минимальный отступ от границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений, м	6	Не подлежит установлению
2.2	Минимальный отступ от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, м <*>	6	Не подлежит установлению
3	Предельная этажность, эт.	Не подлежит установлению	3
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Не подлежит установлению	20
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка вида разрешенного использования с кодом 2.1, %	Не подлежит установлению	30
5.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка вида разрешенного использования с кодом 2.2, %	Не подлежит установлению	40
5.2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка вида разрешенного использования с кодом 3.1, %	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
5.3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для иных видов разрешенного использования, %	Не подлежит установлению	60

*- за исключением случая уточнения местоположения границы ранее учтенного земельного участка (в случае уточнения местоположения границы ранее учтенного земельного участка предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков ее подлежат установлению).

<*> - параметр не действует в случае утверждения границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Рисунок 1

Характеристика планируемого объекта капитального строительства

1. Потребности здания в электрической энергии - 150 кВт / 0,4 кВт. Категория надежности III.
2. Потребности здания в водоснабжении и водоотведении:

В соответствии с Решением застройщика сети водоснабжения и водоотведения устраиваются локальными в границах участка.

Потребность водоснабжения и водоотведения рассчитана по расчетным расходам, установленным в табл. А.2 СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» (рис.2) с учётом работающих во всём здании.

Наименование потребителя	Удельный показатель		Единица измерения	Показатель		Расход воды, куб.м				Водоотведение, куб.м	
	всего	горячей				в сутки		в месяц		в сутки	в месяц
						всего	горячей	всего	горячей		
Промтоварный магазин	12	4	л/1 работающего в смену	9	чел/смену	0,1	0,04	3,0	1,2	0,1	3,0
Работник офиса	12	4,5	л/сут.	4	чел	0,05	0,02	1,5	0,6	0,05	1,5
Посетитель магазина	0,9	0,3	л/час	31	чел	0,33	0,11	9,9	3,3	0,33	9,9
ИТОГО						0,48	0,17	14,4	5,1	0,5	14,4

Рисунок 2

2.1. Водопотребление: 0,5 м³/сут.

Подключение к сетям водоснабжения предусматривается путем обустройства скважины, так как центральные сети отсутствуют. Вода питьевого качества подготавливается в помещении для обогрева и подачи воды. Резервуары чистой воды располагаются внутри здания, предусматриваются объемом 2 м³, количество резервуаров – 2 шт.

2.2. Водоотведение: 0,5 м³/сут. Проектом предусмотрено размещение на участке локальных очистных сооружений (септик) с герметичной накопительной емкостью с периодической откачкой. Услуги по откачке и вывозу должны осуществляться специализированной организацией по постоянному договору обслуживания.

2.3. Ливневая канализация для отведения дождевых стоков с кровли и с территории – расчетный максимальный секундный расход: 10 л/с. Предусматривается устройство ливневой системы и очистных сооружений (септик).

2.4. Наружное пожаротушение. Расход воды на наружное пожаротушение – 15 л/с по таб. 2 СП 8.13130.2020 «Системы Противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности.» Пожарное водоснабжение предусматривается от 2-х подземных резервуаров с водой, обеспечивающих тушение пожара в течение трех часов. Суммарный объем резервуаров составляет 162 м³. (2 резервуара по 85 м³).

3. Газоснабжение объекта предусматривается, потребности в других видах топлива для обеспечения объекта нет.

На участке размещается здание магазина и благоустройство прилегающей территории. Функциональное назначение - магазин розничной торговли товарами продовольственной и непродовольственной группы, реализуемыми из торгового зала и через интернет средствами доставки. Внутри здания и на близлежащей территории предусматривается устройство комплексного центра для населения. В здании предусмотрены туалеты, комната матери и ребенка. На территории гармонично вписаны зоны отдыха. Магазин планируется с максимально широкой продуктовой линейкой, с включением касс самообслуживания. **Планируется размещение второго формат ритейлера «Пятерочка».**

Конструктивно здание представляет собой металлический каркас с сэндвич-панелями. В архитектурных решениях планируется использование декоративных материалов, выразительных архитектурных элементов.

Заезд на участок предусмотрен с улицы Шоссейной. Исходя из вышеизложенной концепции здания, данный участок полностью подходит под его размещение при условии предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений, с 6 метров до 3 метров и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с 6 метров до 3 метров.

Обоснование необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

В связи с недостаточностью в данном районе в целях обслуживания населения торговых объектов, расположенных в пешеходной доступности, планируется строительство одноэтажного капитального объекта – магазина, общей площадью застройки 812 кв.м. Согласно требованиям «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» и Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 20 ноября 2020 г. № 36 “Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию” разработана матрица необходимых помещений и определена их площадь. Здание магазина может быть построено и функционировать с соблюдением всех требований и норм действующего законодательства исключительно в следующем составе:

1. Складская зона 174,83 кв.м
2. Торговый зал 400,40 кв.м
3. Коридор 31.80 кв.м
4. Туалет для посетителей 3,68 кв.м
5. Туалет для инвалидов 4,14 кв.м
6. Комната матери и ребенка 4,14 кв.м
7. Помещение охраны здания 9,87 кв.м

8. Туалет для персонала 1,68 кв.м
9. Комната отдыха персонала 11,69 кв.м
10. Приемки и хранения стекла и тары 29,71 кв.м
11. Офис директора магазина 31,50 кв.м
12. Газовая котельная 24,50 кв.м
13. Электрощитовая 10,07 кв.м
14. Насосная (помещение для обогрева и подачи воды) 10,45 кв.м
15. Мусоросборная камера 11,82 кв.м
16. Помещение для подготовки молочных 9,37 кв.м
17. Помещение для подготовки рыбы 10,13 кв.м
18. Помещение для подготовки мяса 18,42 кв.м

Ввиду установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Минимальный отступ от границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений, 6 м; Минимальный отступ от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, 6 м), площадь для возможного размещения планируемого здания составляет 500 кв.м, что не позволяет запроектировать магазин, соответствующий требованиям «СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» с необходимым перечнем помещений и соблюдением противопожарных и санитарно-эпидемиологических требований.

На данной территории выполнены в декабре 2024 года инженерные изыскания в составе: инженерно-геологические (Приложение №1) и инженерно-геодезические (Приложение №2)

По результатам отчета по инженерно-геологическим изысканиям установлены характеристики неблагоприятные для застройки:

- грунты под земельным участком характеризуются как текуче-пластичные и заторфованные. Данная характеристика увеличивает стоимость земляных работ для постройки здания магазина, что требует увеличения торговой площади (для размещения конкурентного второго формата сети Пятерочка). Нормируемые нагрузки на данный тип грунтов не позволяет построить двухэтажное здание, соответственно все помещения, необходимы для организации магазина должны разместиться в один этаж.

По результатам отчета по инженерно-геодезическим изысканиям установлены характеристики неблагоприятные для застройки:

Форма и необходимость соблюдения больших отступов от границ участка не позволяют разместить здание с необходимой планировкой (Рисунок 3).

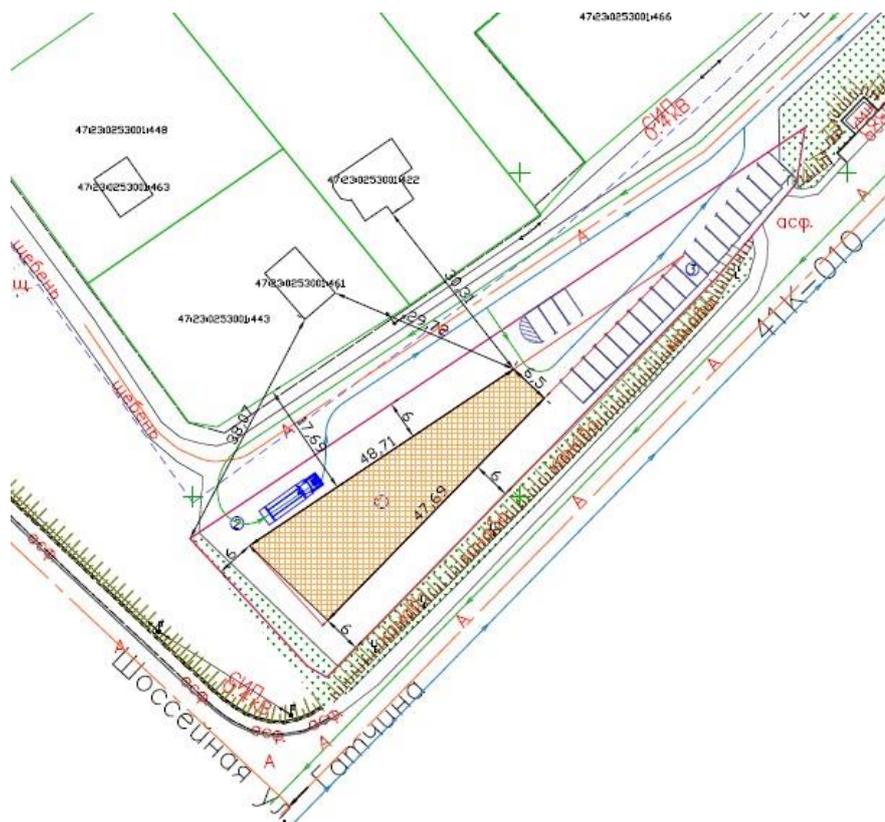


Рисунок 3. Здание площадью 550 кв.м с нормативными отступами.

В условиях данной конфигурации участка при нормативных отступах здание вытянуто и имеет неправильную в плане форму с тупыми и острыми углами, что не позволяет эффективно организовать внутреннюю планировку помещений, а также становится причиной нерационального использования площади из-за большой разницы в длине левой и правой сторон здания. Это приводит к значительному увеличению стоимости проекта и уменьшению числа предусмотренных парковочных машино-мест.

Вышеперечисленные особенности указывают на необходимость увеличения площади здания и уменьшения отступов от границ земельного участка (изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Вережское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений, с **6 метров до 3 метров** и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с **6 метров до 3 метров**:

- С северной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С южной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С западной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров
- С восточной стороны земельного участка с 6 метров до 3 метров)

Предпроектными изысканиями, маркетинговым анализом и нормативной документацией определен формат магазина. Наиболее подходящим является второй формат магазина «Пятерочка». Для его размещения требуется площадь застройки магазина 812 кв.м. Данная форма и площадь застройки здания позволяет эффективно использовать земельный участок, увеличить количество парковочных машино-мест и создать общественное здание с комфортной средой для посетителей и местного населения. Ассортимент магазина будет представлен широкой линейкой продуктов: свежие мясная, молочная и рыбная продукции. В специальном разделе посетители смогут закупить непродовольственные товары и все необходимое для дома. Реализация данного проекта является возможной только путем изменения отступов (изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений с **6 метров до 3 метров** и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с **6 метров до 3 метров**).

Кроме того, функционирующий магазин позволит создать дополнительные рабочие места в количестве 10-15 человек персонала из числа местных жителей, которые будут иметь в дополнение к стабильной заработной плате различные социальные программы поддержки: обучение, добровольное медицинское страхование, подарки для детей сотрудников, поддержка в тяжелых жизненных обстоятельствах, а также обеспечит прирост налоговых отчислений, поступающих в бюджет муниципального образования, бюджет Ленинградской области как от собственника земельного участка и объекта в части имущественных налогов, так и от физических лиц - работников магазина - в части налогов на доходы физических лиц. Данные факторы, в совокупности способствуют развитию территории.

Соответствие техническим регламентам:

Предпроектные изыскания, анализ нормативной документации и технических регламентов позволяют утверждать, что здание, заявленной площади и функционального назначения полностью соответствует требованиям:

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 118.13330.2022. «Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;
- СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

- Областной закон от 25.12.2006 № 169-оз «О пожарной безопасности Ленинградской области»;
- Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 25 декабря 2023 года) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ

и иных требований законодательства о градостроительной деятельности и с учетом инженерных изысканий.

Вывод:

Необходимость предоставления отклонения обусловлена следующими неблагоприятными для застройки характеристиками:

- неправильная конфигурация земельного участка;
- неблагоприятные инженерно-геологические характеристики;
- невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- в данном районе недостаточно объектов обслуживания населения, расположенных в пешеходной доступности, также услугами этого объекта смогут воспользоваться жители всей деревни, поскольку объект располагается недалеко от остановок общественного транспорта.

Запрашиваемое отклонение не повлечет нарушения требований технических регламентов, а также не окажет негативного воздействия на окружающую среду. Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с вышеизложенным, ввиду неправильной конфигурации земельного участка, неблагоприятных инженерно-геологических изысканий, экономической целесообразности освоения земельного участка, требуется предоставить отклонения (изменение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки МО «Веревское сельское поселение» Гатчинского муниципального района в части минимальных отступов от границ красных линий улиц, проездов, до зданий, строений, сооружений, с 6 метров до 3 метров и минимальных отступов от границы земельного участка, выходящей на улично-дорожную сеть, с 6 метров до 3 метров).

Филимонов М. С.