Материалы по обоснованию

для получения разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («Магазины», код 4.4) с кадастровым номером 47:16:0803001:562, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Кировский, городское поселение Мгинское, поселок Апраксин, улица Железнодорожная, земельный участок 44

В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:16:0803001:562, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, муниципальный район Кировский, городское поселение Мгинское, поселок Апраксин, улица Железнодорожная, земельный участок 44, требуется получить разрешение на условно разрешенный вид использования - «Магазины», код 4.4.

Характеристика земельного участка

Участок расположен в поселке Апраксин недалеко от автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо», сама деревня находится в 69,5 км от Санкт-Петербурга в Кировском муниципальном районе. Расстояние до районного центра (Кировск) - 21,5 км.

Площадь участка – 750 м2.
Категория земель: Земли населенных пунктов.
Виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.
Территориальная зона – Ж1. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мгинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Мгинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области от 29 ноября 2012 года № 57 (с изменениями).

Участок имеет форму многоугольника. К земельному участку будет осуществляться подъезд с местной улицы (см. Схему планировочной организации земельного участка).

Обоснование необходимости условно разрешённого вида использования земельного участка

Собственником земельного участка предполагается размещение на данном ЗУ

объекта капитального строительства - «Здание магазина». Специализация магазина - «магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м». Запланированная площадь здания – не более 149,85 м2. Данная площадь объекта определена на основании анализа потребительского потенциала поселка Апраксин Кировского муниципального района Ленинградской области, обеспеченности объектами бытового обслуживания, транспортной и пешеходной доступности, опыта аналогичных объектов в сельских поселениях.

Площадь и конфигурация земельного участка позволяют выдержать нормативные отступы от ближайших построек и разместить объект капитального строительства с назначением «Здание магазина». При последующем проектировании будет исключено негативное влияние на действующий храм и прилегающую к нему территорию. Архитектурный облик магазина планируется в сдержанном стиле, нейтральной цветовой гамме, его высота и ширина не нарушат визуальное восприятие храмового комплекса. Логистика и благоустройство территории магазина будут организованы таким образом, чтобы потоки посетителей и транспорта не пересекались с путями движения прихожан и не нарушали уединенную атмосферу церковной территории. Планировочная организация земельного участка будет выполнена с соблюдением нормативных санитарных разрывов и противопожарных расстояний до границ соседних участков и жилых домов в соответствии со СНиП и СанПиН. При последующем проектировании будет обеспечено соблюдение требований к инсоляции соседних зданий и жилых помещений. При проектировании инженерных систем объекта будет предусмотрено использование современного малошумного оборудования и его направление в противоположную от жилой застройки сторону. Для проектирования и реализации данного объекта капитального строительства требуется предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка “Магазины”, код 4.4.

Планируется организация парковочной зоны, удобного подъезда.

Соответственно, объект обслуживает жителей самого сельского поселения, паломников и прихожан храма, находится в шаговой доступности для близлежащей жилой застройки, а также в автомобильной доступности поселений, расположенных вдоль автодороги А-120.

Размещение данного объекта связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны - соответственно удовлетворяет требованиям ПЗЗ к условно разрешенным видам использования.

Описание планируемого к размещению объекта.
Технико-экономические показатели

На участке предполагается размещение:

Здания магазина
Автостоянки на 4 машино-места в границах ЗУ
Площадки ТБО
Разгрузочной площадки
Благоустройства

ТЭП

Площадь участка – 750 м2
Площадь застройки – 149,85 м2
Количество этажей – 1 этаж
Коэффициент застройки – 0,20
Коэффициент озеленения – 0,40
Планируемое кол-во парковочных мест – 4 м/м

Количество парковочных мест принято в соответствии с приложением И СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Требуемое количество машино-мест (парковочных мест) N = (149,85/40)*1 = 3,75. Предусмотрено 4 м/м.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории, в том числе:

- устройство пешеходных дорожек с твердым тротуарным покрытием;
- устройство асфальтовых покрытий проездов, автостоянок и площадок;
- отмостка (выполняется бетонным покрытием с обкладкой камнем);
- устройство мест для отдыха (скамейки, освещение, урны);
- предусмотрено устройство газона с высевом многолетних трав и посадкой кустарников;
- уборка территории и вывоз мусора (и снега) обеспечивается специализированной организацией по договору;
- организация въездной группы в соответствии с техническими условиями.

Объект проектируется в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительными регламентами, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Объект не превышает требований предельных параметров разрешенного использования для территориальной зоны Ж1 в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мгинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Мгинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области от 29 ноября 2012 года № 57 (с изменениями).

Инженерное обеспечение объекта

1. Электроснабжение.

Подключение к существующим сетям электроснабжения ПАО «Россети Ленэнерго».

2. Водоснабжение и водоотведение.

Обеспечение объекта привозной водой. Водоотведение локальное.

3. Заезд предполагается с местной дороги.

4. Отопление электрическое.

Заключение

Участок объекта здания магазина обеспечен всеми необходимыми функциональными элементами, все параметры объекта капитального строительства разработаны согласно федеральному законодательству, РНГП ЛО, ПЗЗ, СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» и др. строительных норм и правил. Строительство объекта не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, соответственно удовлетворяет требованиям ПЗЗ к условно разрешенным видам использования.