

Магазин

**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Муринское городское
поселение, город Мурино, улица Вокзальная, уч.15,
Кадастровый номер № 47:07:0712007:506.**

**Обоснование предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка**

Шифр. 2024-08-06

2024 г.

Пояснительная записка

1. Общая часть

Проект (резолютивная часть Разрешения, согласно п. 2.4 Приказа Комитета градостроительной политики ЛО от 28.12.2019 №80). Предоставить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:0712007:506, запрашиваемый вид – «магазины».

Проектируемый объект – «Магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица Вокзальная, уч.15, Кадастровый номер № 47:07:0712007:506.

Нормативная база

— Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области №80 от 28.12.2019 «Об утверждении положения о предоставлении комитетов градостроительной политики Ленинградской области разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и признании утратившим силу приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.06.2018 №39».

— Приказ Комитет по архитектуре и градостроительству № 41 от 28.10.2015 «Об утверждении положения о порядке предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений».

— Правила землепользования и застройки «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденные Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области №81 от 30.12.2020.

— Генеральный план муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержденный решением совета депутатов муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №32 от 26.09.2013 с последними внесенными изменениями, утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области №907 от 11.12.2023.

— Постановление Правительства Ленинградской области №83 от 22.03.2012 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» (далее РНГП).

— Постановление Правительства Ленинградской области №525 от 04.12.2017 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» (далее МНГП).

2. Местоположение и характеристика участка

Рассматриваемый земельный участок расположен в центральной части г. Мурино и ограничен:

- с севера – Земельный участок 47:07:0712007:104. Земли поселений (земли населенных пунктов). Для индивидуального жилищного строительства
- с юга – земельным участком по ул. Вокзальная уч.13
- с запада – Земельный участок 47:07:0712007:104. Земли поселений (земли населенных пунктов). Для индивидуального жилищного строительства
- с востока – существующая дорога – Вокзальная ул.

Площадь рассматриваемого земельного участка 1229 кв.м.

Участок имеет сложную форму в плане, спокойный рельеф без резких перепадов.

На участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Участок расположен на землях населенного пункта и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства

Въезд на земельный участок осуществляется с ул. Вокзальная.

Земельный участок непосредственно примыкает к проезжей части, что обеспечивает рациональность его использования под здание магазина.

В соответствии с картой Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, рассматриваемый земельный участок расположен в **Территориальной зоне –ТЖ-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)**

ТЖ-1: Зона предназначена для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками, в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду.

– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами;

– обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

– обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст.15 ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

Вокруг участка расположена жилая застройка, с северной стороны в 25 метрах от участка находятся объекты в которых осуществляются услуги для населения – МФЦ, нотариус и прочие коммерческие услуги, с восточной стороны в 300 метрах находится помещение – Почты России, а также дорога местного значения с тротуарами идущая через поселение и соединяющая восточную и юго-восточную часть Мурино пешим транзитным потоком, с плотным населением, для которых в радиусе шаговой доступности мало объектов удовлетворяющих потребности населения.

При реализации проекта будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей поселения и близлежащих населенных пунктов.

Сложившаяся застройка не предполагает размещение жилого дома в связи с тем, что на территории расположено ветхое здание, неблагоприятно влияющее на проживание людей и подлежащее сносу.

Участок расположен ниже уровня дороги, что в паводковые периоды приводит к регулярным подтоплениям.

Вывод:

Размещение на рассматриваемом Участке здания магазина позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов.

4. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения необходимого количества парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта, площадки технологического отстоя грузового автотранспорта и других требуемых сооружений.

На Участке предполагается строительство двухэтажного магазина, предположительной площадью торговых залов 100 кв.м.

На первом этаже планируется разместить продуктовый сетевой магазин, на втором этаже будет располагаться сфера услуг.

Участок имеет возможность инженерного обеспечения.

В соответствии с п 13 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» вертикальная планировка будет произведена с учетом максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства, что не нарушит почву смежного земельного участка и не повлечет за собой негативных последствий.

Ориентация объекта обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции установлена дифференцированно в зависимости от типа квартир и географической широты согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076: для северной зоны (севернее 58° с.ш.) - не менее 2,5 ч в день с 22 апреля по 22 августа; для центральной зоны (58° с.ш. - 48° с.ш.) - не менее 2 ч в день с 22 марта по 22 сентября; для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября. Отклонение от предельного параметра в отношении сокращения расстояния между объектом и границей смежного участка не нарушит норму продолжительности инсоляции на окружающих территориях и для окружающих объектов.

Вывод:

На рассматриваемом Участке возможно размещение здания магазина.

5. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Участок находится на землях населенных пунктов.

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

Участок расположен в непосредственной близости к дорогам местного и регионального значения.

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

Проектируемый объект соответствует требованиям в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, указанных в Правилах землепользования и застройки для данного вида разрешенного использования (код вида 4.4) в части:

Минимальной площади земельного участка – **устанавливается в соответствии с частью 1 статьи 15 Правил (в соответствии с РНГП и МНГП).**

Максимального процента застройки в границах земельного участка – **не подлежит установлению**

Минимальных отступов от границ земельных участков – **3 м**

Предельного количества надземных этажей – **3 этажа**

Максимальной высоты здания – **20 м**

Доля озеленения территории – **в соответствии с МНГП**

Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях - **в соответствии с МНГП.**

Графическое отображение соблюдения проектируемого здания в части обеспечения требований предельных параметров в соответствии с Правилами землепользования и застройки см. лист «Схема планировочной организации земельного участка».

Земельный участок спроектирован с учетом:

–Федеральный закон №123 «Федеральный закон от 22.07.2008 «123-ФЗ (с изменениями на 25.12.2023) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

–СП 1.13130.2020. «Эвакуационные пути и выходы»;

–СП 2.13130.2020. «Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;

–СП 4.13130.2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с изменениями согласно приказу МЧС от 15.06.22 №610);

–СП 17.13330.2017 «Кровли»;

–СП 29.13330.2011 «Полы»;

–СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

–СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»;

–СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;

–СП 52.13330 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение».

–СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009»;

–СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Вывод:

На рассматриваемом участке с точки зрения действующих градостроительных регламентов возможно размещение здания магазина, данный вид разрешенного использования не нарушит пожарных, технических и др. регламентов, а также не окажет негативного воздействие на окружающую среду.

6. Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить здание магазина в северной части Участка. Главный фасад здания обращен к дороге с восточной стороны, и будет выполнен в светлых тонах с витражным остеклением.

Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с восточной и юго-восточной стороны:

- безопасность дорожного движение возможно обеспечить с учетом сложившейся дорожной ситуации

- дороги и проезды вблизи участка асфальтированы

- въезд на участок предлагается организовать с внутриквартального проезда с целью обеспечения безопасности и достаточного треугольника видимости при выезде с участка.

7. Основные технико-экономические показатели

Вид объекта – объект капитального строительства

Назначение – здание магазина (торгово-бытовой комплекс). Функционально здание предназначено для размещения помещений на 1-ом этаже для розничной продажи продовольственных/непродовольственных товаров, размещения помещений на 2-ом этаже для предоставления бытовых услуг населению.

Характеристики конструктивных решений:

- Фундамент здания – монолитная плита
- Полы – наливной бетонный
- Конструкция стен - металлический каркас, шаг колонн 6 метров, кровля по металлическим балкам.
- Стены из сэндвич-панелей.
- Кровля из кровельных профлистов

Так же на земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

- парковка легкового транспорта для персонала и посетителей и машино-место для парковки личного автотранспорта для людей с ограниченными возможностями.
- озелененная территория
- тротуары
- асфальтовое покрытие проезда
- велопарковка
- зона отдыха с устройством малых архитектурных форм (МАФ)

Вокруг части проектируемого здания предусмотрено твердое покрытие для прохода и проезда, в том числе для проезда пожарных машин, а также площадка для сбора мусора.

Вывод:

Район, в котором планируется разместить здание магазина, стремительно развивается, вместе с активной застройкой растёт число населения, однако подобные предприятия в рассматриваемой местности не справляются со спросом.

Исходя из вышеизложенного следует, что на данном земельном участке запланировано строительство одного объекта капитального строения. Параметры проектируемого здания магазина соответствуют Градостроительным нормам и техническим регламентам. Высотность не превышает допустимого максимума. Количество машино-мест для персонала и единовременного максимального количества посетителей соответствует требованиям действующих градостроительных норм и региональных норм градостроительного права.

Для реализации данного проекта необходимо изменение вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки на «магазины», код ВРИ 4.4.

Использование земельного участка в соответствии условно-разрешенным видом не окажет негативного воздействия на близлежащую застройку.

Ситуационный план. М 1:2000

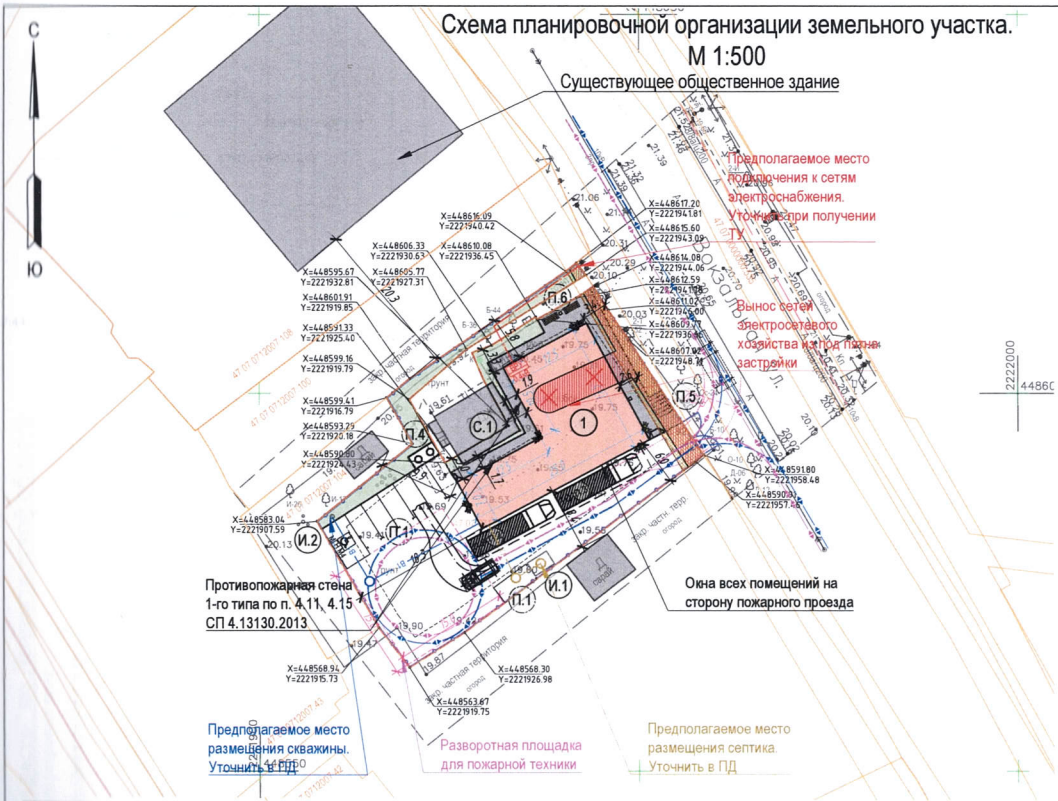


Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Рассматриваемый земельный участок для размещения проектируемого здания
- Окружающая застройка существующая
- Подъезд к земельному участку
- Въезд/выезд на территорию участка

Территориальные зоны по ПЗЗ

- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона улично-дорожной сети
- Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными, многоквартирными и многоквартирными жилыми домами



Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

- Примечания
1. Проводы полигонометрии планово-высотной привязки сети;
 2. Плановая привязка выполнена кинематическим методом в режиме реального времени (RTK-режиме) от сети референцных станций "Геоспаيدر";
 3. Размещение сооружений, не имеющих выходов на поверхность, нанесены по исполнительным чертежам и данным полевых обследований.

ООО "Центр Инженерных Изысканий" ООО "ЦИИ"

Свидетельство СРО №2714 от 27.10.2020г., СРО И-035-26102012

Ассоциация Саморегулируемая организация "МежРегионИзыскания"

ДСП Уч. ? 32 по книге ? 2 Изготовлено - 5 экз. Количество листов в одном экз. - 1

Заказчик: ООО "Лакомка" район, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мурино городское поселение, г. Мурино, Вокзальная ул., уч.15, кадастровый номер земельного участка 47:07:0712007:506. Масштаб: 1:500

Объект "для проектирования и строительства"

Плановая часть: Высотная часть: Подземные сооружения: -на август 2024г. -на август 2024г. -на август 2024г. Система координат - местная 47 зона 2 Система высот - Балтийская 1977 г.

Генеральный директор: С.С. Аршакян Исполнитель: А.А. Гриневая

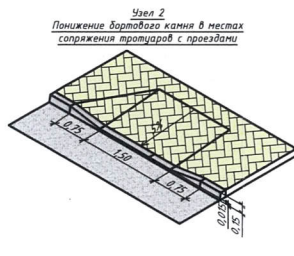
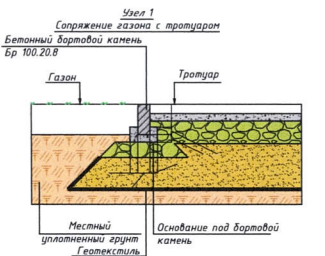
Ведущий геодезист: Р.Ф. Лебедев Геодезист: А.Ф. Лебедев

Основные условные обозначения

	Граница земельного участка
	Кадастровые границы соседних земельных участков
	Окружающая застройка существующая
	Проектируемые здания и сооружения
	Благоустройство территории
	Проектируемое асфальтовое покрытие проездов и площадей
	Проектируемое озеленение
	Проектируемые тротуары
	Ограждение территории
	Шлагбаум Въездные ворота
	Номер строения, сооружения, элемента
	Площадка для хранения личного автотранспорта персонала и посетителей (5.3x2.5 м)
	Машинистоместа для МГН (места для специальных автотранспортных средств инвалидов) - (6.0x3.6 м)
	Машинистоместа для МГН группы М4 (специализированные места для автотранспорта на кресле-коляске) - (6.0x3.6 м)
	Место для полуприцепно-разгрузочных площадок
	Место для технологического отстоя грузового транспорта

Дополнительные условные обозначения

	Координаты поворотных точек участка
	Демонтаж элементов (при наличии)
	Движение автотранспорта на земельном участке
	Лекало поворота грузовой техники
	Движение пожарной техники
	Лекало поворота пожарной техники



Охранные зоны

47.07.0712007:506/1
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - Фидер 50-12 10.6 км. в соответствии со сведениями ЕФРН - 77 м2

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 103.77 м2

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства) в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Мурино городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области" - 77.13 м2

Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
	Существующие инженерные сети
	Эп. сети 0,4 кВ

Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
	Проектируемые сети
	Проектируемые подземные сети электроснабжения
	Вводное распределительное устройство
	Бытовая канализация
	Смотровой колодец бытовой канализации
	Сеть водопровода
	Водопроводный колодец

Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Показатель	По ПЗЗ
	Показатели участка			
1	Площадь участка	м2	1229.0	Sum - не устанавливается
2	Площадь застройки существующих зданий в т.ч. Часть здания с земельного участка 47.07.0712007:104	м2	17.6	
3	Площадь застройки проектируемого здания в т.ч. Магазин	м2	306.0	
4	Плотность застройки общей	%	26.3%	
5	Озеленение			
	Площадь озеленения	м2	150	
	Процент озеленения	%	12.2%	
6	Благоустройство			
	Площадь твердого покрытия (асфальтобетон)	м2	626.4	
	Площадь твердого покрытия (тротуарная плитка)	м2	129	
7	Машинистоместа			
	Количество машиномест для личного автотранспорта посетителей и персонала	м/м	7	в т.ч. 1 м/м для МГН, в т.ч. 1 м/м для МГН на креслах-колясках
	Количество машиномест для технологического отстоя грузового автотранспорта	м/м	1	
	Количество машиномест для полуприцепно-разгрузочных работ	м/м	1	
	Количество велосипедистомест	м/м	6	

Экспликация зданий и сооружений

№ п.п.	Наименование	Примечание
	Существующие здания	
С.1	Часть здания с земельного участка 47.07.0712007:104	
	Проектируемые здания	
1	Магазин	Двухэтажное здание S _{пл} =612 м2 S _{нагр} =306 N _{пл} =40 чел
И.1	Септик	
И.2	Скважина водоснабжения	
	Элементы благоустройства	
П.1	Место для хранения индивидуального автотранспорта	
П.2	Место для полуприцепно-разгрузочных площадок	
П.3	Место для технологического отстоя грузового транспорта	
П.4	Площадка для ТСО	
П.5	Велопарковка	
П.6	Зона отдыха	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
Б.1		Коммунально-бытовое оборудование - контейнер	1 шт	
Б.2		Велопарковка на 6 в/м	1 шт	
Б.3		Светильник фасадный	5 шт	
Б.4		Уличная скамейка	2 шт	
Б.5		Урна	2 шт	

- Примечание
1. Зоны действия публичных сервитутов на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.
 2. Объекты археологического наследия на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.
 3. Размещение сетей инженерно-технического обеспечения показано условно. Уточнить при разработке проектной документации (ПД).

Схема планировочной организации земельного участка	1:500		2
--	-------	--	---