

Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» земельного участка с кадастровым номером 47:08:0166045:229

Проект в виде формулировки резолютивной части разрешения

Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «Магазины» земельного участка площадью 964 кв. м. с кадастровым номером 47:08:0166045:229, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Мертуть, СНТ «Заозерное».

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Настоящие материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 47:08:0166045:229, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Мертушь, СНТ «Заозерное», подготовлены на основании статьи 10 Правил землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – «ПЗЗ»).

Настоящие материалы разработаны с учётом действующих нормативно-правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – «ГК РФ») физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Исходная градостроительная документация:

- генеральный план муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- правила землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Местоположение и характеристика участка

Участок проектирования находится на территории садового некоммерческого товарищества «Заозерное» и ограничен:

с севера – Александровским шоссе (автомобильная дорога муниципального района);

с юга – внутриквартальным проездом;

с запада – внутриквартальным проездом;

с востока – садовым участком.

Площадь земельного участка - 964 кв.м.

Участок имеет квадратную форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

Строения на участке отсутствуют.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования – «для ведения садоводства».

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области участок расположен в функциональной зоне садоводческих объединений граждан (индекс зоны – С2).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне ТСХ-1 – «Зона садоводческих объединений граждан», для которой в соответствии со статьёй 10 ПЗЗ допускается установление условно разрешенного вида – «Магазины» (код 4.4).

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 10 ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг земельного участка расположена застройка садовыми домами, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности) мало объектов торгового назначения (магазины шаговой доступности) реализующих различные товары.

2. При реализации проекта строительства магазина будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей постоянно проживающих на территории близлежащих СНТ.

Вывод: размещение на рассматриваемом земельном участке предприятия розничной торговли (магазина) позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих садовых домов, так как для них в шаговой доступности будет возможность приобретения различных товаров.

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 земельном участке возможно размещение предприятия розничной торговли (магазина).

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

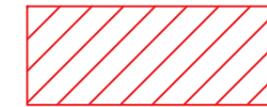
1. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.
2. Участок граничит с автомобильной дорогой местного значения (Александровское ш.).
3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
4. Количество этажей проектируемого здания (магазина) – одноэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Вывод: на рассматриваемом земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение предприятия розничной торговли (магазина).

ВЫВОД

На основании всего вышеизложенного приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код вида 4.4) для земельного участка с кадастровым номером 47:08:0166045:229, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Мертуль, СНТ «Заозерное».

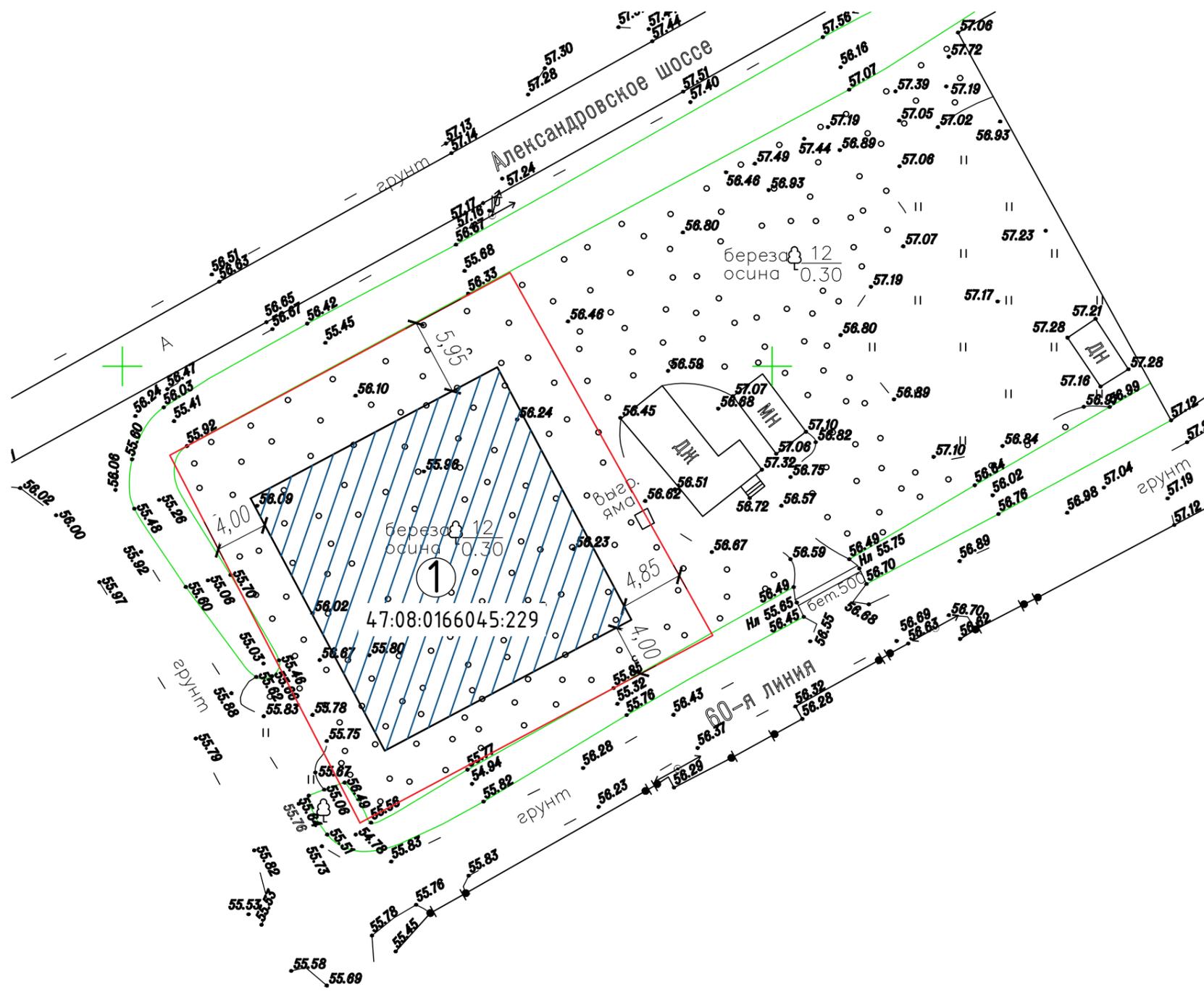
Ситуационный план земельного участка Ленинградская область, Всеволожский район, массив Мертушь,
СНТ "Заозерное", кадастровый номер 47:08:0166045:229



- земельный участок кадастровый номер 47:08:0166045:229



Схема планировочной организации земельного участка Ленинградская область, Всеволожский район, массив Мертушь, СНТ "Заозерное", кадастровый номер 47:08:0166045:229



— Граница участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%	Примечание
Экспликация зданий и сооружений					
1	Проектируемое здание магазина	кв.м	473,0		
Баланс территории					
1	Площадь земельного участка	кв.м	964,00		
2	Площадь застройки	кв.м	473,00	49,00	