

Пояснительная записка.

17.06.2021г.

Пояснительная записка составлена специалистом ООО «Гатчинское районное предприятие по землеустройству и проектированию» **Коноваловой Татьяной Петровной**.

Коновалова Татьяна Петровна имеет высшее образование; в 2001 году окончила Санкт-Петербургский государственный аграрный университет с присвоением квалификация «**инженер – землеустроитель**» по специальности «**землеустройство**».

В 2020 году прошла профессиональную переподготовку в АНО ДПО «Национальный университет современных технологий» по программе «Строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» с присвоением квалификация «**строительный эксперт**».

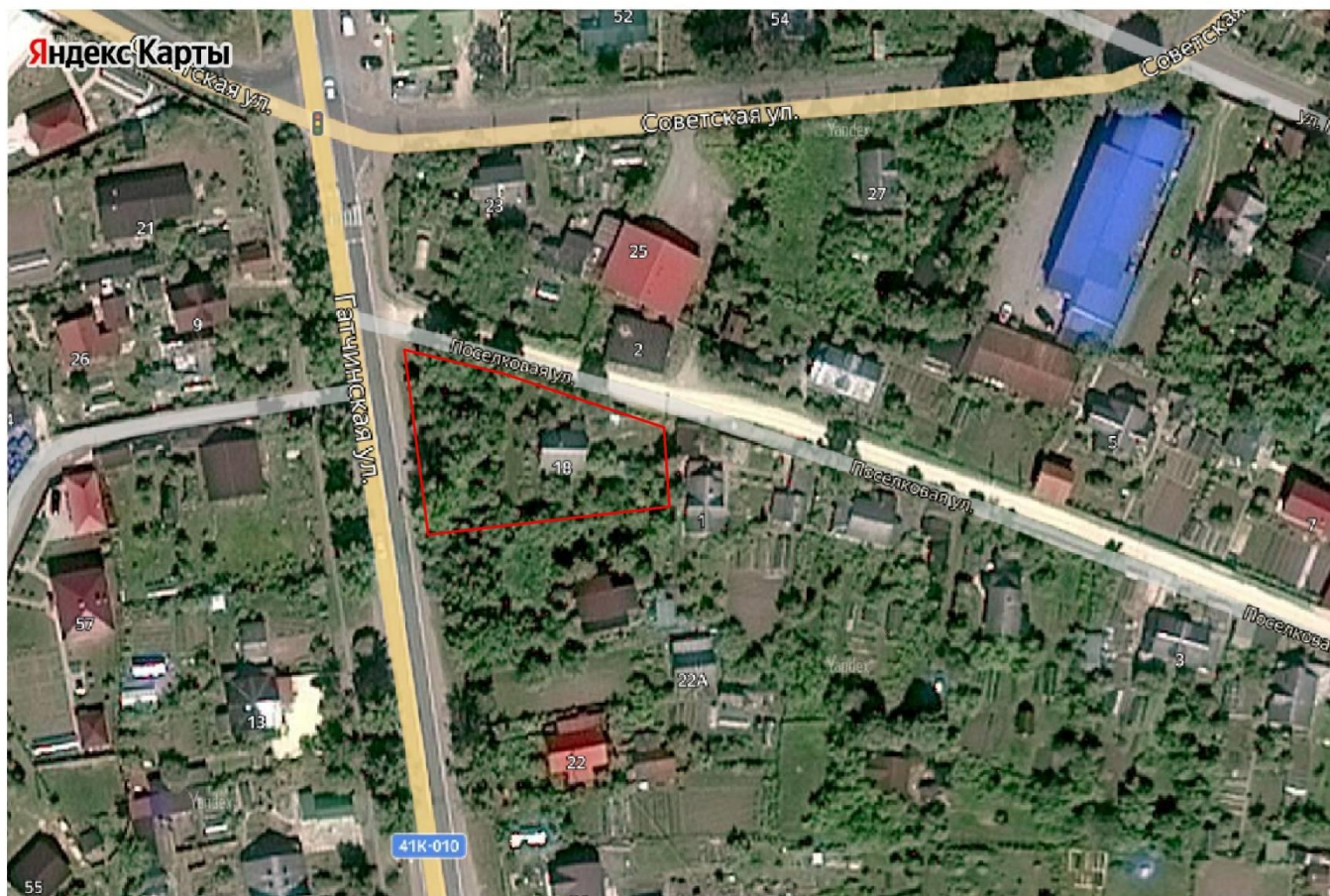
Является **кадастровым инженером**, членом саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности «Балтийское общество кадастровых инженеров».

Является **специалистом**, сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, идентификационный номер записи И-079544.

Является **судебным экспертом**, сертификат соответствия № 64.RU.D.49006, 16.10.2020г. выданный ООО «Национальный центр сертификации».

Опыт работы 20 лет.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0233001:61 площадью 1268 кв.м, категория земель: **земли населённых пунктов**, вид разрешенного использования: **под жилую застройку – индивидуальную**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Тайцы, ул. Гатчинская, д. 18, принадлежит на праве собственности **Рябинину Кириллу Васильевичу**.



Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки (ПЗЗ), утвержденными решением Совета депутатов МО Тайцкое городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 30.01.2013г. №9, внесение изменений в соответствии с приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 24.03.2016г. № 14.

Согласно заключению Комитета строительства и градостроительного развития территории администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21.05.2021г., земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3 – **«Зона индивидуальной жилой застройки»**.

Ленинградская область,
Гатчинский район,
д. Большие Тайцы,
ул. Гатчинская, д.18
47:23:0233001:61

Выкопировка из карты
градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки
Таицкого городского поселения
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области
масштаб 1:5000 (в 1 см 50 метров)



Председатель комитета
строительства и градостроительного
развития территорий администрации
Гатчинского муниципального района


Д.В. Коновалов
21.05.2021 г.

**Выписка из Правил землепользования и застройки
Таицкого городского поселения
Гатчинского муниципального района**

Статья 32. Жилые зоны. Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 2-х этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров повседневного спроса;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками, блокированные дома;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- фельдшерско-акушерский пункт;
- универсальная спортивная площадка.

3. Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Правообладатель планирует использовать принадлежащий ему земельный участок в соответствии с видом использования, который определен ПЗЗ как основной вид разрешенного использования недвижимости применительно к территориальной зоне Ж-3 – «Зона индивидуальной жилой застройки», обозначенной на Карте градостроительного зонирования и в границах которой он расположен – **«магазины товаров повседневного спроса»**.

Земельный участок фактически расположен вдоль улицы Гатчинская (дорога Гатчина – Красное село), в сложившейся зоне застройки индивидуальными жилыми домами до 3 этажей.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0233001:61



Граница земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61
вдоль улицы Гатчинская.



Граница земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61
вдоль улицы Поселковая. Окружающая застройка.



Окружающая застройка.



Окружающая застройка. Магазин.



Окружающая застройка. Заготовительный пункт.

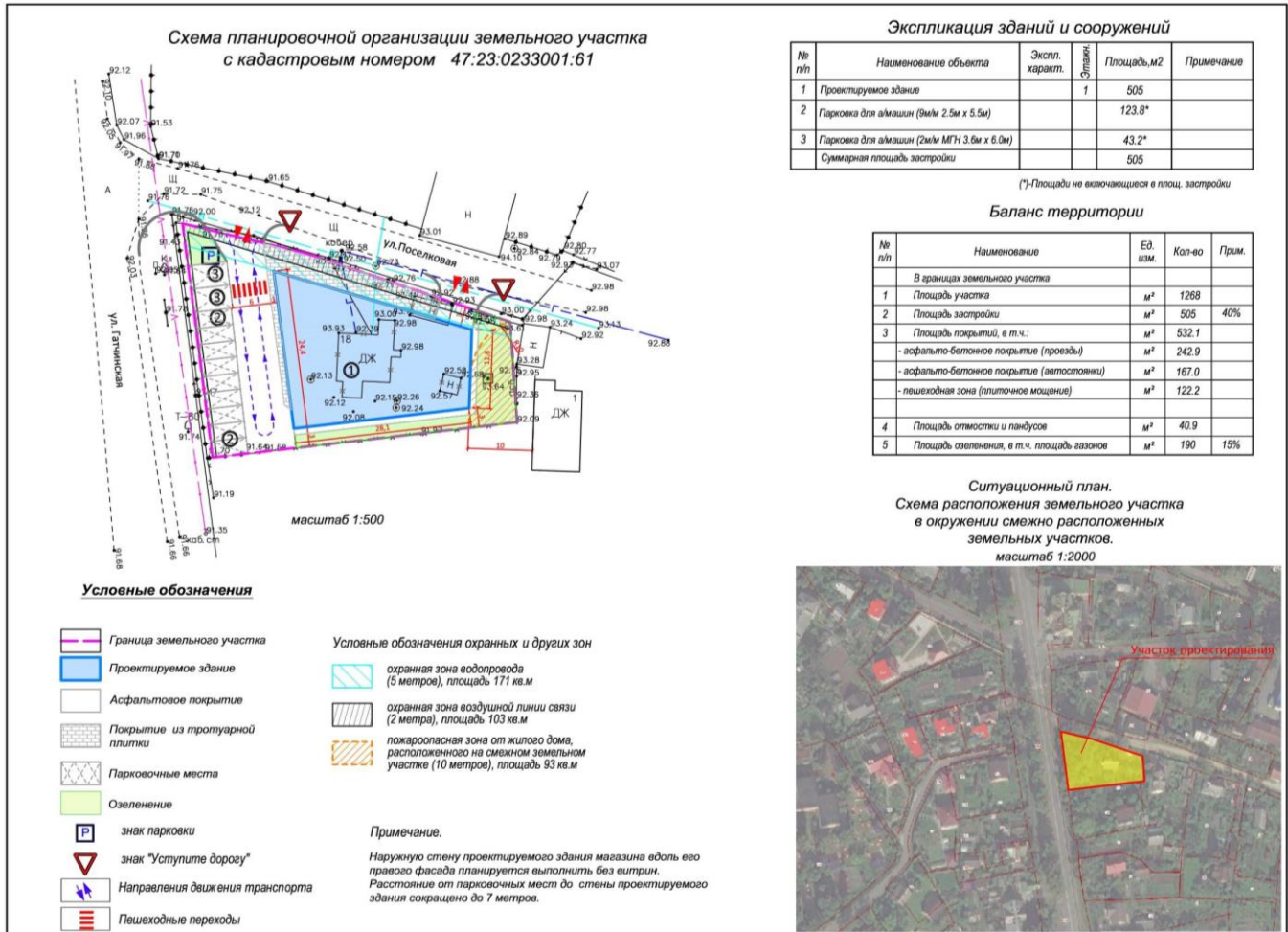


Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ правообладатель земельного участка может самостоятельно выбрать основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка без согласия органа местного самоуправления, если участок находится в частной собственности и расположен на территории, для которой утверждены правила землепользования и застройки.

«4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.»

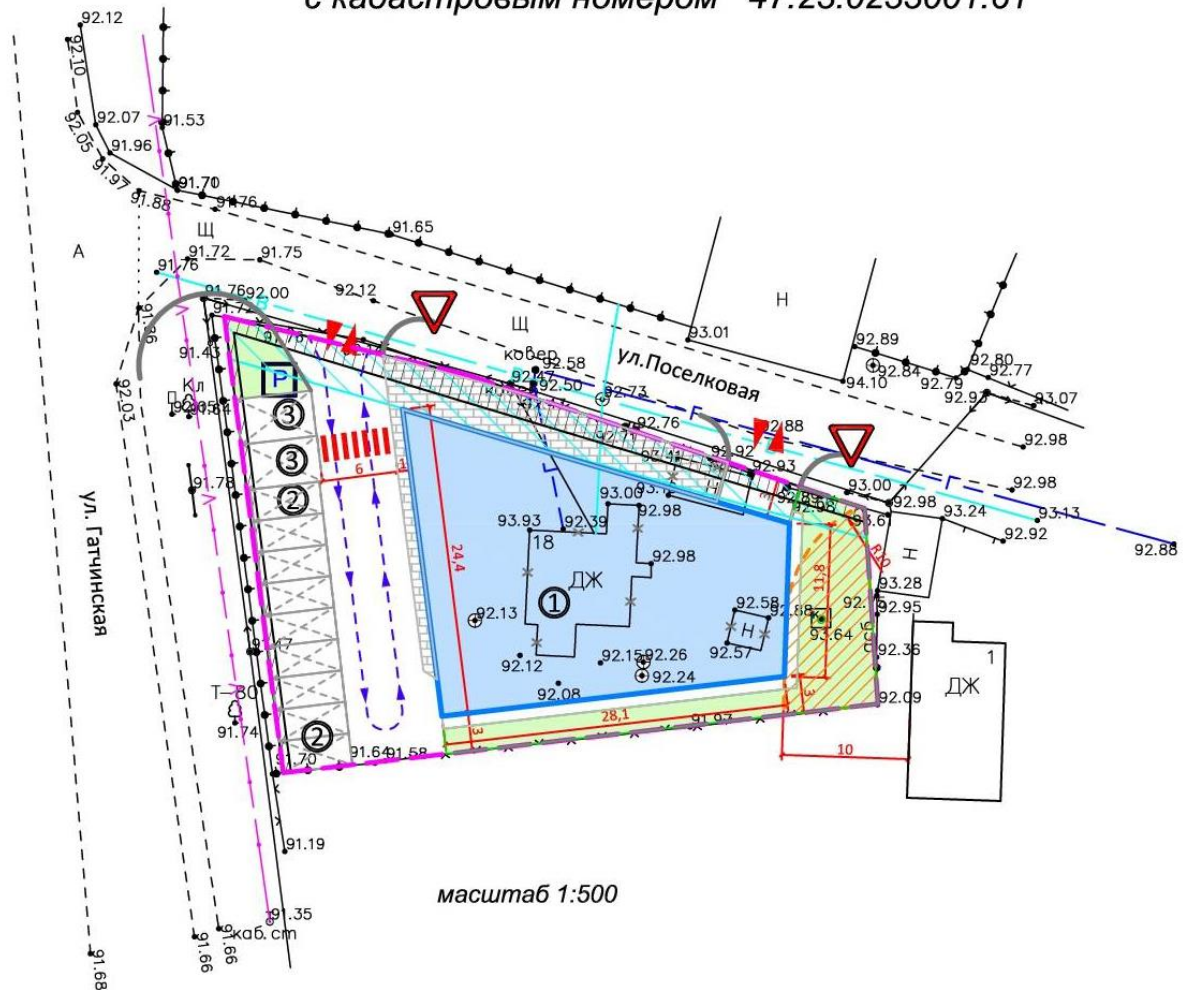
Поскольку изменение разрешенного использования земельного участка осуществляется с использованием процедуры государственного кадастрового учета, следовательно, собственнику земельного участка необходимо обратиться с заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №920, в орган регистрации прав для установления выбранного вида разрешенного использования земельного участка.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61 разработан вариант размещения на территории данного земельного участка одноэтажного здания магазина товаров повседневного спроса площадью 505 кв.м на 10 рабочих мест, зон парковки (9 машино-мест 2.5м x 5.5м; 2 машино-места 3.6м x 6.0м) и зоны озеленения, а также схема доступа на территорию земельного участка с улицы Поселковая. Для доступа на территорию земельного участка проектируется два въезда: один въезд для посетителей и персонала, второй въезд – для доставки и выгрузки товара.



Пятно под застройку выбрано с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки Таицкого городского поселения Гатчинского муниципального района для территориальной зоны Ж-3 «**Зона индивидуальной жилой застройки**», а также с учетом противопожарных разрывов, указанных в СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».




Схема планировочной организации земельного участка
с кадастровым номером 47:23:0233001:61



Условные обозначения

	Граница земельного участка
	Проектируемое здание
	Асфальтовое покрытие
	Покрытие из тротуарной плитки
	Парковочные места
	Озеленение
	знак парковки
	знак "Уступите дорогу"
	Направления движения транспорта
	Пешеходные переходы

Условные обозначения охранных и других зон

	охранная зона водопровода (5 метров), площадь 171 кв.м
	охранная зона воздушной линии связи (2 метра), площадь 103 кв.м
	пожароопасная зона от жилого дома, расположенного на смежном земельном участке (10 метров), площадь 93 кв.м

Примечание.

Наружную стену проектируемого здания магазина вдоль его правого фасада планируется выполнить без витрин. Расстояние от парковочных мест до стены проектируемого здания сокращено до 7 метров.

Градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-3 «**Зона индивидуальной жилой застройки**».

4. Параметры застройки:

- 1) Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 1000 м².
- 2) Коэффициент застройки территории – 20 % от минимальной площади земельного участка.
- 3) Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
- 4) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – 3 м.
- 5) Минимальное расстояние от границ землеустройства до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
- исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Площадь территории зеленых насаждений составляет 15 % от площади земельного участка.

Расстояние между фронтальной границей земельного участка (ул.Гатчинская) и основным строением составляет 13 м, расстояние между границей земельного участка вдоль ул.Поселковая – 3 м.

Высота здания – 1 этаж.

В соответствии со ст.4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и требованиями Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

«Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III, C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61 планирует возвести одноэтажное здание магазина розничной торговли из негорючих материалов, следовательно, он должен быть отнесен к III классу пожарной опасности и размещен на расстоянии не менее 10 метров от зданий и строений, расположенных на смежных земельных участках.

Расстояние от жилого дома, расположенного на смежном земельном участке №1 (ул.Поселковая), до пятна застройки проектируемого здания составляет 10 метров.

Согласно заключению Комитета строительства и градостроительного развития территории администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21.05.2021г. коэффициент застройки территории равен 20% от минимальной площади земельного участка.

4. Параметры застройки:

1) Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 1000 м².

2) Коэффициент застройки территории – 20 % от минимальной площади земельного участка.

Таким образом, площадь застройки на территории земельного участка в территориальной зоне Ж-3 может быть не более 200кв.м (1000кв.м x 20%).

Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61 планирует разместить на его территории предприятие торговли ориентировочной площадью 505кв.м и, следовательно, увеличить коэффициент застройки территории до 40%.

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отражен в ст.13 ПЗЗ.

«2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.»

В процессе разработки варианта схемы планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61 учтены градостроительные регламенты, установленные для территориальной зоны Ж-3 – расстояния от основного строения до границ земельного участка, противопожарные разрывы до построек, расположенных на смежных земельных участках. Также учтены требования по организации необходимого количества парковочных машино-мест (11 машино-мест), в том числе 2 машино-места для маломобильных групп населения.

Следует отметить, что коэффициент застройки территории для данной территориальной зоны устанавливается в соответствии с минимальной площадью земельного участка. В тоже время в составе ПЗЗ минимальная площадь земельного участка устанавливается только для вида разрешенного использования «жилые дома усадебного типа». Для вида разрешенного использования «магазины товаров повседневного спроса», либо для других основных видов разрешенного использования, не связанных с проживанием людей, минимальные нормы площади земельных участков не устанавливаются. Таким образом, увеличение коэффициента застройки территории на земельном участке с видом разрешенного использования «магазины товаров повседневного спроса» до 40% **не противоречит требованиям действующих ПЗЗ.**

Размещение на территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0233001:61 предприятия торговли (магазина товаров повседневного спроса) не окажет негативное воздействие как на близ расположенную индивидуальную жилую застройку, так и на окружающую среду. Размещение на земельном участке **магазина товаров повседневного спроса** позволит обеспечить удовлетворение первостепенных потребностей населения, а так же обеспечит улучшение архитектурного облика деревни Большие Тайцы.

Кроме того, строительство предприятия торговли на данном земельном участке экономически выгодно:

- это позволит создать дополнительно 10 рабочих мест, то есть увеличить занятость населения;
- изменение вида разрешенного использования повлечет за собой увеличение земельного налога, так как кадастровая стоимость земельного участка увеличится (для справки: кадастровая стоимость 1 кв.м земельного участка с видом разрешенного использования «под жилую застройку – индивидуальную» составляет 567.41 руб.; 1 кв.м земельного участка с видом разрешенного использования «для торговой деятельности (магазин)» – 3050.21 руб.);
- возведения объекта капитального строительства повлечет за собой начисление и оплату дополнительно налога на строение.

Специалист _____ Т.П.Коновалова