ПРОЕКТ

КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от ___ _____ года № _____

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пункта 2.14 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года №421:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв.м общ. площади)» для земельного участка с кадастровым номером 47:03:1106002:992 площадью 1561 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, д. Борисово.

2. Направить в администрацию Приозерского муниципального района Ленинградской области настоящее распоряжение.

3. Администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области обеспечить:

3.1. размещение на официальном сайте администрации Приозерского муниципального района Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета И.Я. Кулаков

Сведения выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок)

Реквизиты выписки

	Наименование	Значение
	Дата формирования выписки	03.05.2023
	Регистрационный номер	****-***/****-*********

Реквизиты поступившего запроса

	Наименование	Значение
	Дата поступившего запроса	03.05.2023
	Дата получения запроса органом регистрации прав	03.05.2023

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

	Наименование	Значение
	Дата постановки на учет/ регистрации	13.04.2022 15:34:06
	Кадастровый номер	47:03:1106002:992
	Номер кадастрового квартала	47:03:1106002
	Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
	Вид земельного участка	01, Землепользование
	Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
	По документу	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
	Площадь	009, Уточненная площадь
	Значение в кв. метрах	1561
	Погрешность	9
	Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Ленинградская область, Приозерский район, деревня Борисово
	Кадастровая стоимость	1024593.57
	Сведения о части объекта недвижимости	
	Порядковый номер части	1
	Дата внесения	17.03.2023
	Площадь	002, Общая площадь
	Значение в кв. метрах	16
	Номер	47:03-6.684

Сведения о правах и правообладателях

	Наименование	Значение
	Сведения о праве и правообладателях	
	Дата постановки на учет/ регистрации	13.04.2022 15:34:06
	Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
	Номер регистрации вещного права	47:03:1106002:992-47/060/2022-1
	Сведения о правообладателе	Макеев Василий Викторович 1969-03-18, пос. Раздолье Приозерского района ЛО, 848000000643, Российская Федерация 099-193-276 22, 008001001000, Паспорт гражданина Российской Федерации Паспорт гражданина Российской Федерации, 41 14, 598191, 2014-06-04, ТП №129 отделения УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Приозерском районе ЛО Standart-priozersk@yandex.ru

Статус записи об объекте недвижимости

	Наименование	Значение
	Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Земельные участки

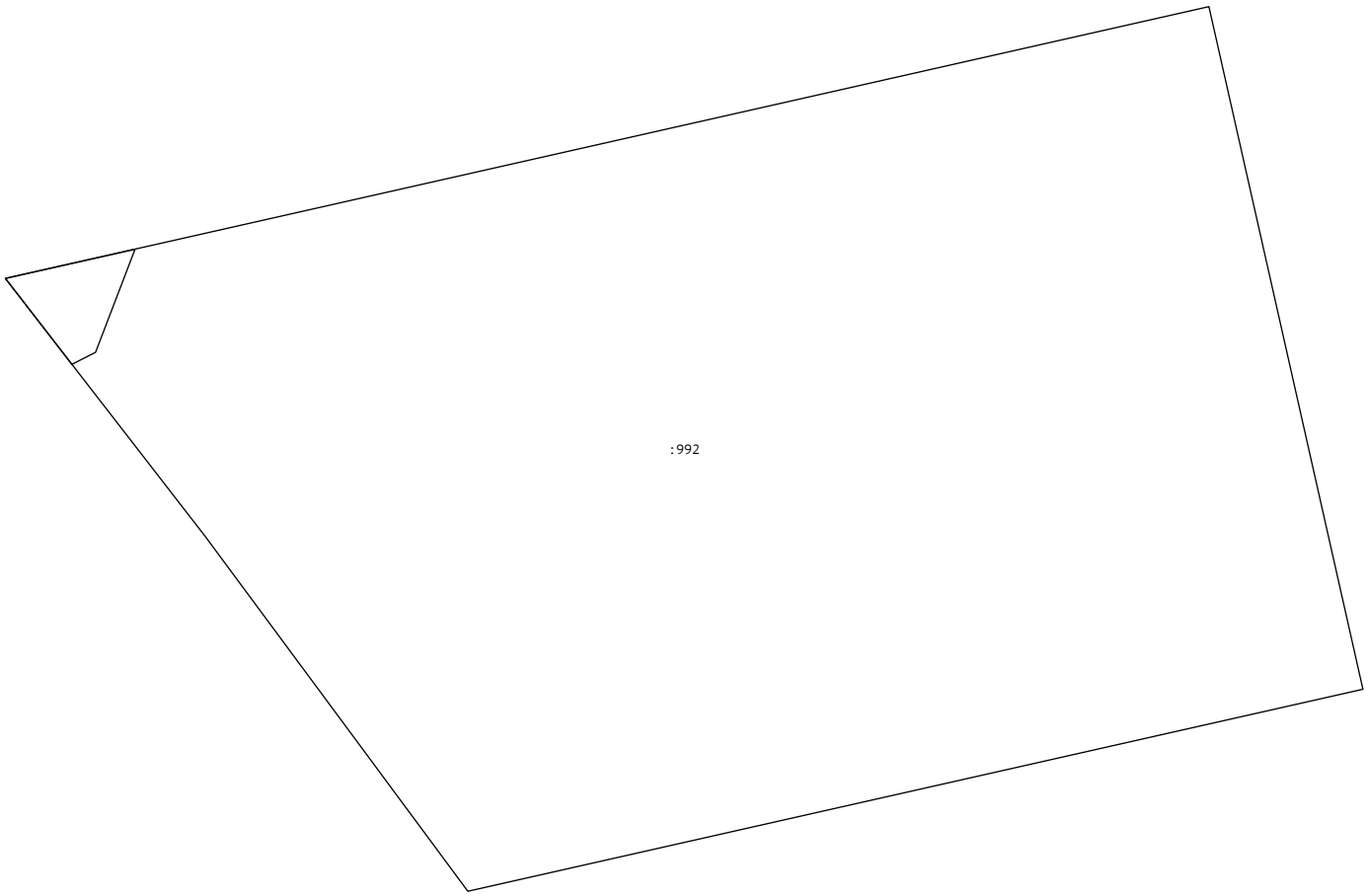
Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м

47:03:1106002:992

Система координат:				

МСК-47, зона 2				
1				
1	510893.87	2198752.88	-	0,1
2	510900.40	2198781.81	-	0,1
3	510905.69	2198805.22	-	0,1
1	510906.26	2198807.74	-	0,1
2	510875.14	2198814.76	-	0,1
9	510870.50	2198794.20	-	0,1
10	510865.93	2198773.96	-	0,1
11	510873.90	2198768.07	-	0,1
12	510878.56	2198764.62	-	0,1
13	510880.08	2198763.49	-	0,1
14	510882.12	2198761.98	-	0,1
15	510884.14	2198760.42	-	0,1
Сведения о частях				
1				
1	510893.87	2198752.88	-	0
2	510895.20	2198758.79	-	0
3	510890.50	2198756.99	-	0
4	510889.95	2198755.91	-	0

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1200

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИОЗЕРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Администрация Приозерского муниципального района)

Управление по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу

Отдел территориального планирования и градостроительного зонирования

ул. Маяковского, д. 36, г. Приозерск,
Ленинградская область, 188760
тел.: 31-816, 36-678, 32-997
эл. адрес: ter-otdel@yandex.ru

03.05.2023 № б/н

На № _____ от _____

ВЫПИСКА ИЗ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:03:1106002:992, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, д. Борисово

Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования Раздольевское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области», утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования Раздольевское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области № 128 от 28.12.2012 года, с изменениями утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования Раздольевское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области № 195 от 07.08.2014 года «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Раздольевское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области», Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 18 от 07.03.2018 года «О внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Раздольевское сельское поселение» Приозерского муниципального района Ленинградской области», земельный участок с кадастровым номером 47:03:1106002:992, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, д. Борисово, относится к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах зон с особым режимом использования территории:

- Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций Н-2
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры Н-3

- Приаэродромная территория Н-14

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ Ж-1

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1*)
- Для эксплуатации жилого дома
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0*)
- Коммунальное обслуживание (3.1*)

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2*)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)
- Гостиницы (с этажностью до 3 эт.)
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв.м. общ. площади)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)
- Библиотеки, лектории, дома творчества
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Молочные кухни
- Ведение огородничества (13.1*)
- Содержание домашнего скота и птицы
- Ведение подсобного хозяйства
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Учреждения социальной защиты
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- АТС, районные узлы связи
- Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные вид разрешенного использования

- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.)
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Летние гостевые домики, беседки, семейные бани, теплицы, оранжереи
- Гаражи и стоянки для автотранспорта на 1-3 места
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Сады, скверы, бульвары

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области».

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	м	5
4.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	6
5.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
6.	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м	4
7.	Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража)	м	1
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
9.	Минимальный размер земельного участка для строительства индивидуального жилищного строительства	кв.м	600
10.	Максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства	кв.м	2500
11.	Минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	кв.м	1000
12.	Максимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	кв.м	4000
13.	Минимальный размер земельного участка для ведения огородничества	кв.м	100
14.	Максимальный размер земельного участка для ведения огородничества	кв.м	1000
15.	Минимальный и максимальный размер земельного участка для размещения объектов капитального строительства иных видов разрешенного использования	не устанавливается	

16. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с

обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.

17. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

18. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85*, пп.3.16,3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов", (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9)

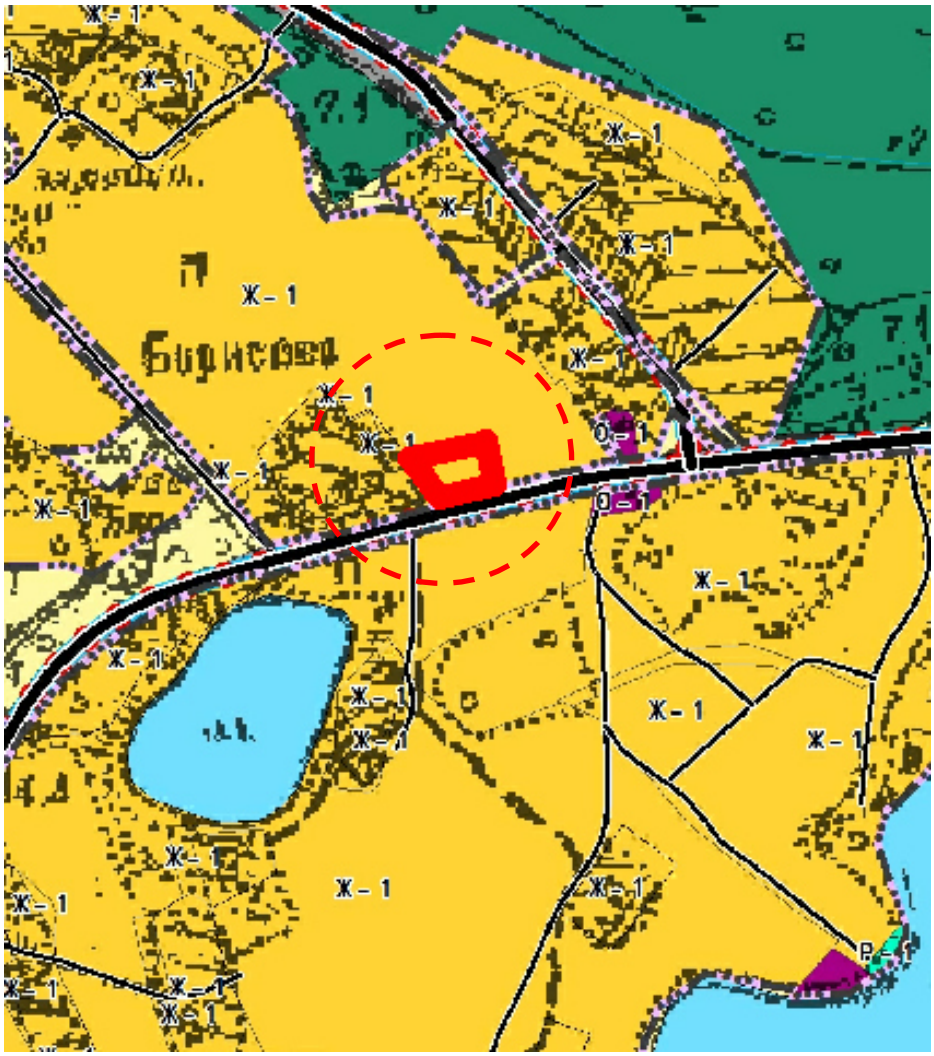
Н-14 Приаэродромная территория

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной

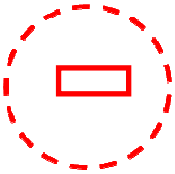
поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории. Данная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 5.09.2011 № 743 (редакция 27.09.2011).

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении не менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - не менее 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



Условные обозначения:



- земельный участок с кадастровым номером 47:03:1106002:992

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения:

- земельный участок с кадастровым номером 47:03:1106002:992

Зоны с особыми условиями использования территорий

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

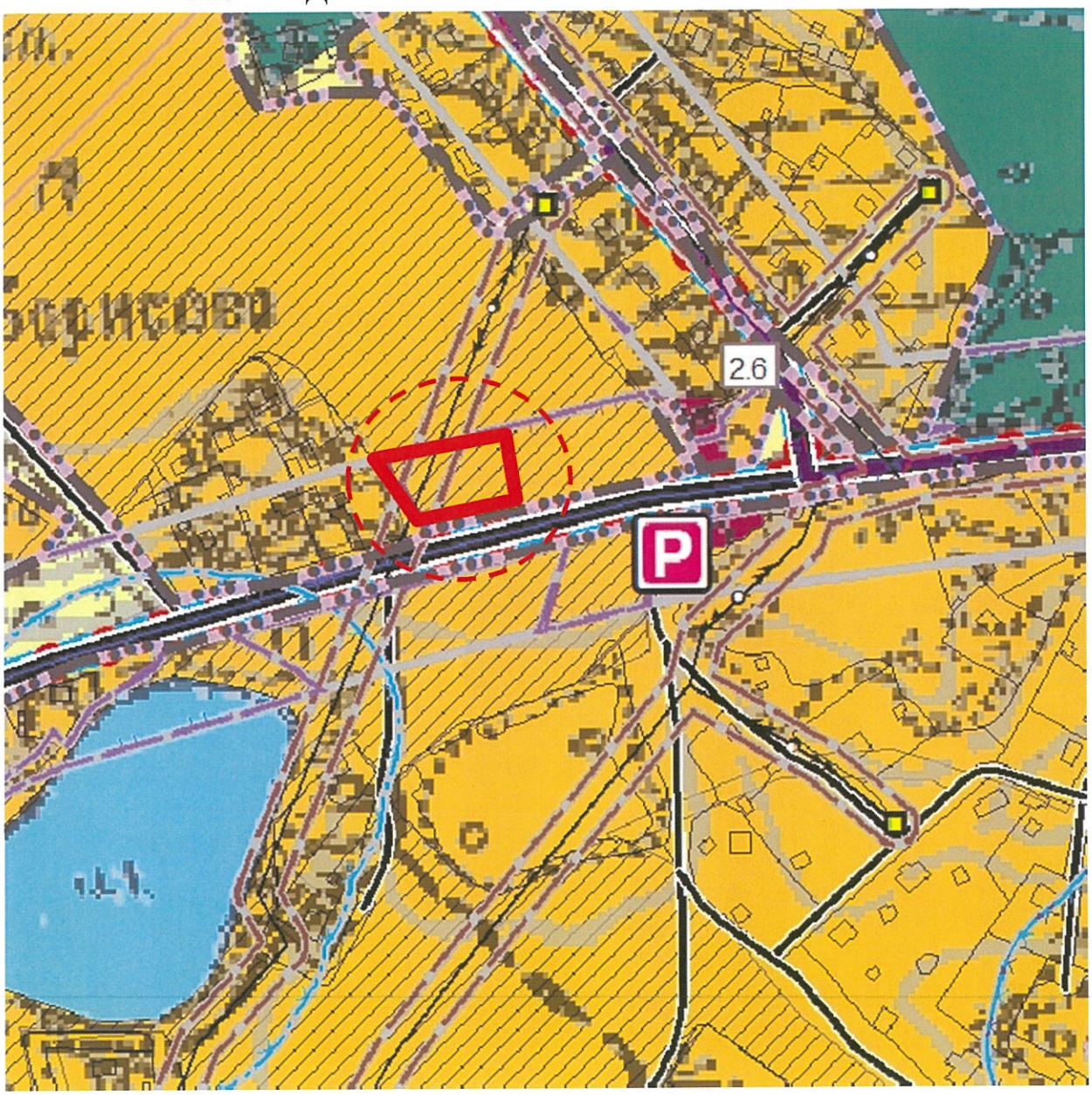
Н-3 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры

Н-14 Приаэродромная территория

Начальник отдела территориального планирования
и градостроительного зонирования управления
по градостроительству, землепользованию и
муниципальному имуществу администрации
Приозерского муниципального района ЛО Д.Н. Красиков

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

МО РАЗДОЛЬЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОЕЛЕНИЕ



Условные обозначения:

- земельный участок с кадастровым номером 47:03:1106002:992

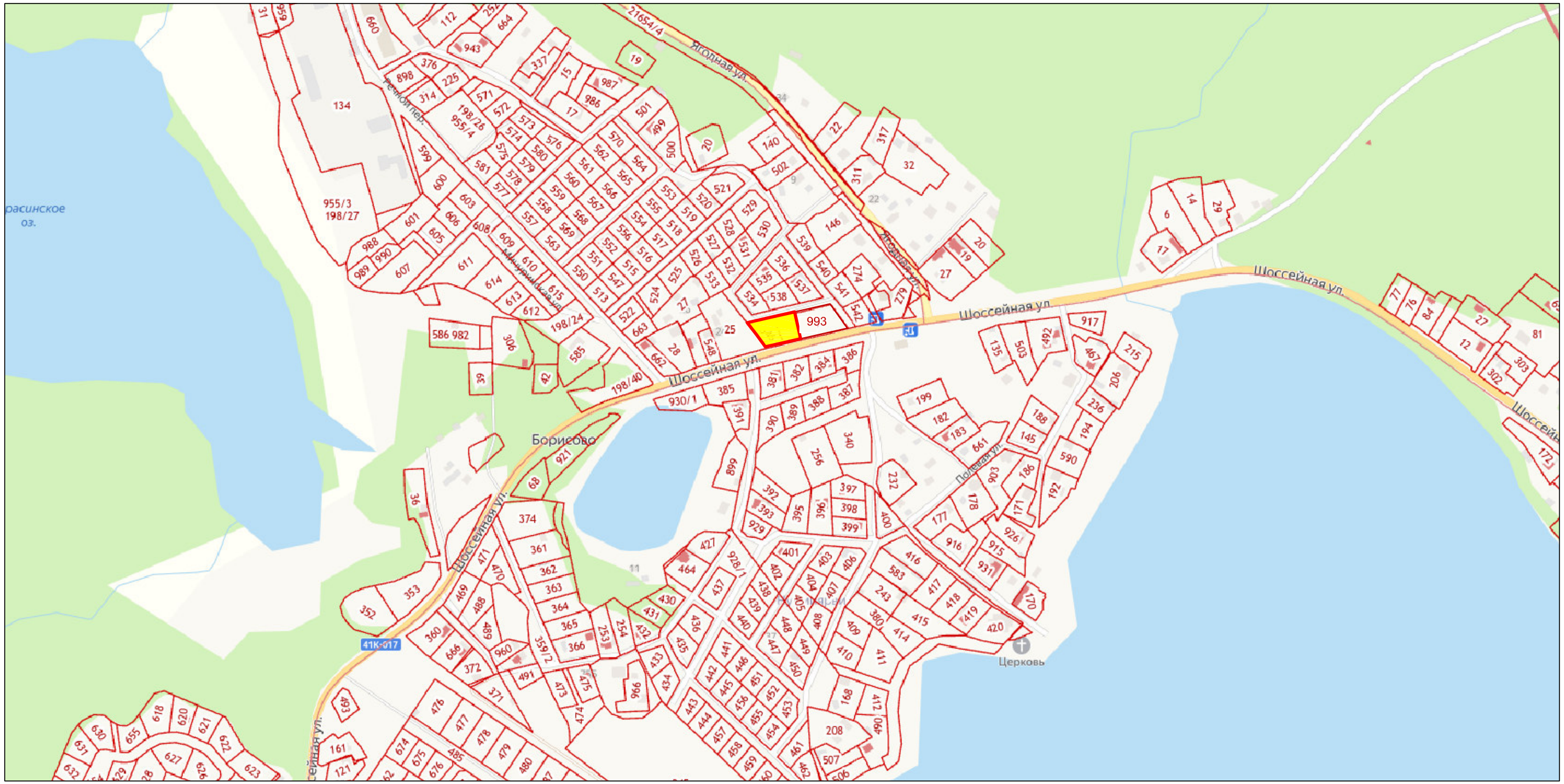
Границы функциональных зон

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Согласовано:

Начальник отдела территориального планирования
и градостроительного зонирования управления
по градостроительству, землепользованию и
муниципальному имуществу администрации
Приозерского муниципального района ЛО Д.Н. Красиков

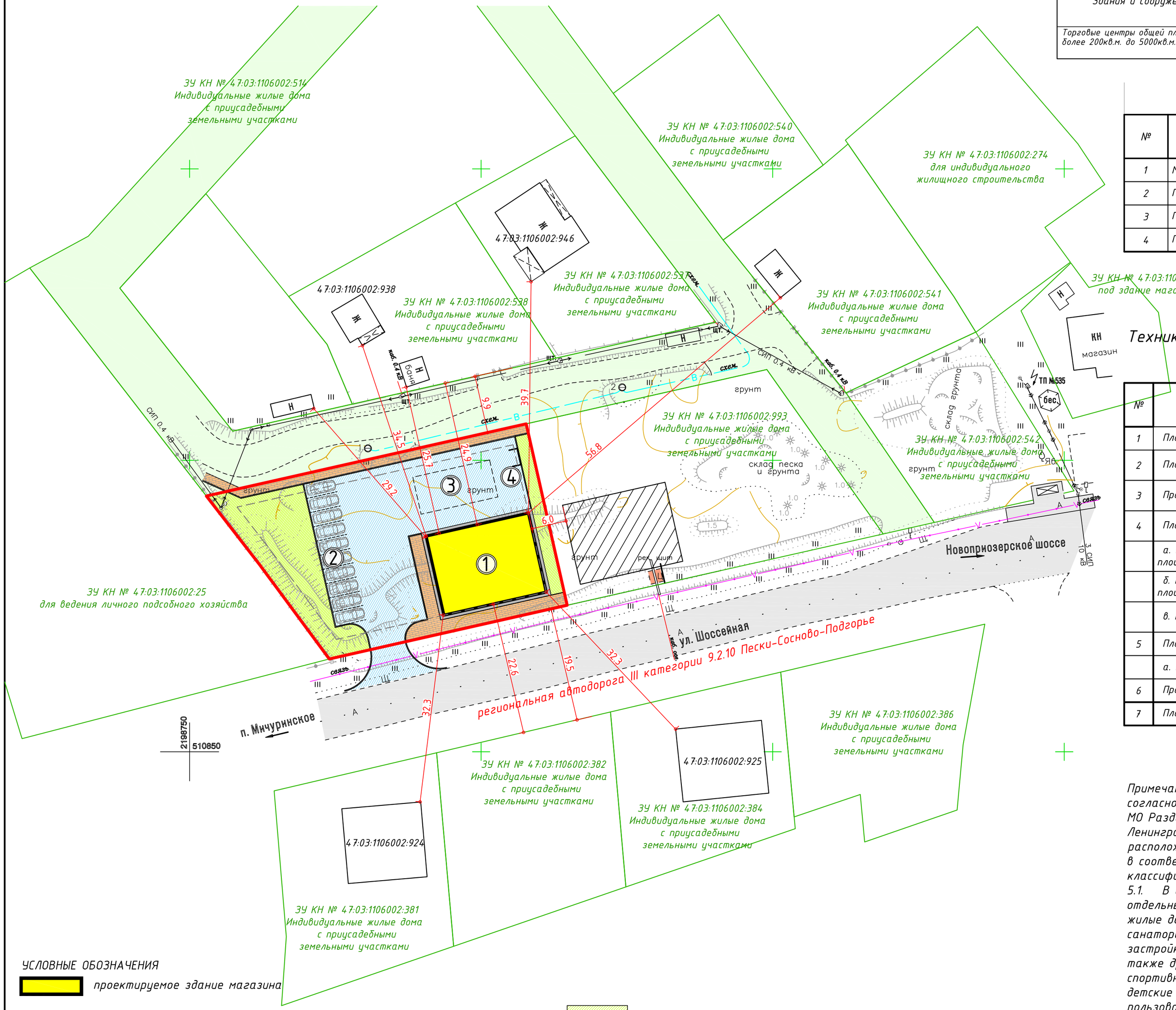
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН.МАСШТАБ 1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы земельного участка с кадастровым номером 47:03:1106002:992

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500
Адрес:Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Раздольевское сельское поселение,д.Борисово, КН 47:03:1106002:992



РАСЧЕТ СТОЯНОК АВТОМОБИЛЕЙ

(Норма автостоянок согласно Местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области)

Здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу	Проектная численность	Необходимое количество машино-мест	Запроектировано машино-мест на стоянках
Торговые центры общей площадью более 200кв.м. до 5000кв.м.	на 100 кв.м. торговой площади	7	138кв.м.	10	10

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин (общей площадью 250 кв.м)	Проектируем
2	Парковочные места для легкового транспорта (10м/м)	Проектируем
3	Погрузочно-разгрузочная площадка - 90кв.м.	Проектируем
4	Площадка под контейнеры для сбора ТБО	Проектируем

Технико-экономические показатели в границах земельного участка КН 47:03:1106002:992

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	м²	1561	
2	Площадь застройки	м²	260	
3	Процент застройки	%	17	
4	Площадь твердых покрытий, в т. ч.	м²	967	
	а. Площадь асфальтобетонного покрытия проездов, площадок	м²	754	
	б. Площадь асфальтобетонного покрытия отмостки, площадок	м²	47	
	в. Площадь покрытия из тротуарной плитки	м²	166	
5	Площадь озеленения, в т. ч.	м²	334	
	а. Площадь газона	м²	334	
6	Процент озеленения	%	21	
7	Площадь не вовлеченная в благоустройство	м²	-	

Примечание:
согласно карты границ зон с особыми условиями использования территории МО Раздольевское сельское поселение МО Приозерский муниципальный район Ленинградской области, земельный участок КН 47:03:1106002:992 полностью расположен в санитарном разрыве от транспортных коммуникаций,
в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", пункту
5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные
жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и
детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемое здание магазина
- границы земельного участка КН 47:03:1106002:992
- планируемое здание магазина на ЗУ с КН 47:03:1106002:993
- границы земельных участков, согласно КПТ от 04.2022г.
- существующие здания, строения
- проектируемый газон
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов, площадок
- проектируемое покрытие из тротуарной плитки
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство ОКС (3м)

Формат А2 594*420h