

ООО «Архитектор»

**ОБОСНОВАНИЕ ПЛОЩАДИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**для размещения и эксплуатации
магазина**

**по адресу: Ленинградская область,
Кировский район,
Путиловская волость,
д. Горная Шальдиха**

Заказчик: **Шавлохова Александра Константиновна**

Директор ООО «Архитектор»



г. Кировск
2021 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Земельный участок для размещения и эксплуатации магазина располагается по адресу: Ленинградская область, Кировский район, Путиловская волость, д. Горная Шальдиха.

На данном земельном участке планируется размещение магазина.

Заявленная торговая площадь магазина
– **225.0 кв.м.**

Категория земель – земли населенных пунктов.

Участок расположен в зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами) (см. **Приложение 2** данного обоснования).

Также согласно Правилам землепользования и застройки Путиловского сельского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (ст. 33) учитываются предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (см. **Приложение 2** данного обоснования).

Основные виды разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки.

Условно разрешенные виды: для размещения и эксплуатации магазина.

Основное направление деятельности – торговля строительными и хозяйственными товарами.

Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (Приложение Д) размеры земельных участков предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания принимаются из расчета 0.08 га на 100 м² торговой площади для предприятий торговой площадью до 250 м². (см. **Приложение 1** данного обоснования).

На данном участке предполагается разместить объект капитального строительства:

- магазин ($S_{\text{торг.}} = 225.0 \text{ м}^2$);

а также объекты вспомогательного назначения:

- временная парковка легковых а/м ($S = 375 \text{ м}^2$);
- артезианская скважина;
- локальные очистные сооружения.

Исходя из указанных нормативов производится расчет нормативной площади испрашиваемого земельного участка:

$$0.08 \text{ га} \times 2.25 = \underline{0.18 \text{ га}}.$$

Таким образом, минимальная площадь участка, необходимая для эксплуатации данного объекта – 1800 м^2 .

Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (Приложение Ж) нормы расчета стоянок автомобилей для объектов торгового назначения предусматривают 1 машино-место на $40\text{-}50 \text{ м}^2$ общей площади (см. Приложение 1 данного обоснования).

Площадь застройки магазина составит 360 м^2 (максимальный процент застройки (20%) в зоне Ж-1 в соответствии с Правилами землепользования и застройки).

Магазин планируется 2-этажный. Общая площадь составит ориентировочно 720 м^2 .

Исходя из данного норматива количество машино-мест для индивидуальной парковки автомобилей составит:

$$720 : 50 = 14.4 \text{ (15) машино-мест.}$$

Нормативная площадь с учетом проездов на 1 машино-место составляет 25 м^2 .

Таким образом, площадь временной парковки должна составить $25 \text{ м}^2 \times 15 = 375 \text{ м}^2$.

Минимальный процент озеленения территории отдельно взятого земельного участка по данной зоне в Правилах землепользования и застройки, а также в Своде правил 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений не устанавливается.

Инженерное обеспечение данного объекта предполагается:

- холодное водоснабжение – артезианская скважина;

- отопление и горячее водоснабжение от индивидуального электродкотла;
- электроснабжение от сетей электроснабжения в соответствии с ТУ;
- водоотведение – в локальные очистные сооружения.

Противопожарное расстояние от планируемого здания магазина до ближайшего строения (жилого дома) – 27.1 м.

Составила архитектор  /Павлова О.В./

Приложение 1.

Выкопировка из СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Приложение Д (рекомендуемое). Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков

Таблица Д.1

Учреждения, организации, предприятия, сооружения, единица измерения	Число*	Размеры земельных участков	Примечание
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания			
		до 250	0,08 га на 100 м торго- вой пло- щади
		св. 250 до 650	" 0,08- 0,06
		" 650 " 1500	" 0,06- 0,04
		" 1500 " 3500	" 0,04- 0,02
		" 3500	0,02 "

Приложение 2.

Выкопировка из ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПУТИЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 33. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами (кодировочное обозначение зоны – Ж1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов не выше 3-х этажей;
- для размещения и эксплуатации личных подсобных хозяйств;
- огородничество;
- для размещения и эксплуатации объектов коммунального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации зеленых насаждений, парков и скверов;
- здравоохранение (код 3.4); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1); стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки.

3. Условно разрешенные виды использования:

- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания жилой застройки;
- для размещения и эксплуатации объектов бытового обслуживания;
- для размещения и эксплуатации объектов социального обслуживания;
- для размещения и эксплуатации магазина;
- для размещения и эксплуатации объектов общественного питания;
- для размещения и эксплуатации объектов образования и просвещения;
- для размещения и эксплуатации объектов религиозного назначения;
- для размещения и эксплуатации объектов спорта;
- для размещения и эксплуатации объектов обслуживания автотранспорта.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства¹:

- минимальная площадь земельного участка – 650 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м;
- минимальный отступ здания, строения, сооружения (жилого дома) от красных линий улиц – 5 м;
- минимальный отступ здания, строения, сооружения (жилого дома) от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ объектов капитального строительства нежилого назначения (хозяйственных построек) от красных линий улиц и проездов – 5 м;
- минимальный отступ зданий, строений, сооружений (жилого дома) от границы соседнего земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ постройки для содержания скота и птицы от границы соседнего земельного участка – 4 м;
- минимальный отступ других построек от границы соседнего земельного участка – 1 м;
- предельное количество этажей здания, строения, сооружения (жилого дома) – 3 этажа;
- предельное количество этажей объектов капитального строительства нежилого назначения (хозяйственной постройки) – 2 этажа;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,3;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,2;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка менее 800 кв. м) – 0,6;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (при площади земельного участка более 800 кв. м) – 0,4;
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – 5;
- максимальная высота ограждений земельных участков – 2 м.

¹ для вида разрешенного использования «для размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов не выше 3-х этажей». Для остальных видов использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, противопожарными требованиями.

Нормы расчета стоянок автомобилей

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц
Здания и сооружения		
Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления	м ² общей площади	200 - 220
Административно- управленческие учреждения, иностранные представительства, представительства субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций	м ² общей площади	100 - 120
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	м ² общей площади	50 - 60
Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения:		
- с операционными залами	м ² общей площади	30 - 35
- без операционных залов	м ² общей площади	55 - 60
Здания и комплексы многофункциональные		По СП 160.1325800
Здания судов общей юрисдикции		По СП 152.13330
Здания и сооружения следственных органов		По СП 228.1325800

Образовательные организации, реализующие программы высшего образования	Преподаватели, сотрудники, студенты, занятые в одну смену	2 - 4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов
Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения	Преподаватели, занятые в одну смену	2 - 3
Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	м ² общей площади	20 - 25
Научно-исследовательские и проектные институты	м ² общей площади	140 - 170
Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	Работающие в двух смежных сменах, чел.	6 - 8
Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	1000 чел., работающих в двух смежных сменах	140 - 160
Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	м ² общей площади	30 - 35
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	м ² общей площади	40 - 50