

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:12599 расположен в дер. Янино-1 МО Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области. В настоящее время земельный участок не застроен. Представляет собой бывшие сельскохозяйственные угодья, которые в настоящее время предназначены для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения без размещения жилых домов.

Территория земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:12599 расположена южнее Шоссейной улицы, с выходом по западной границе на Заводскую улицу.



Рис.1 Ситуационный план

Согласно ППЗ, утвержденных решением совета депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №75 от 27.11.2012г. «Об утверждении «Правил землепользования и застройки применительно к части территории МО «Заневское сельское поселение» и последующими изменениями, с юга и востока участок граничит с зоной размещения производственных, складских, инженерных и административных объектов IV-V класса опасности (зона П-1.3). Фактические виды разрешенного использования соседних участков - для размещения коммунальных, складских объектов и сельскохозяйственного производства.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

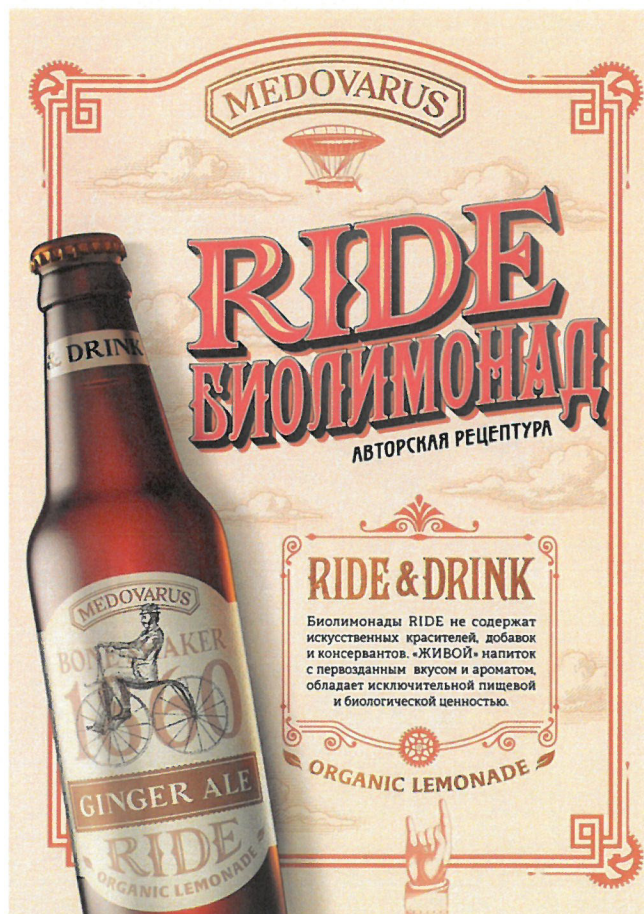
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001_10.02-ПЗ

В соответствии со сведениями ГКОН учтенная площадь земельного участка составляет 68028 кв.м, а вид разрешенного использования – административно-управленческие учреждения. Кроме этого, на участке более 20% территории попадают под ограничения в использовании (охранные зоны ВЛ 110 кВ и сеть напорного канализационного коллектора).

Согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) (с последующими изменениями) земельный участок расположен в границах территориальной зоны ОД-2.4 – зоне размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения без размещения жилых домов. При этом, на данной территории, к условно-разрешённому виду разрешенного использования предусмотрено размещение промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V класса опасности с обязательным соблюдением режима санитарно-защитных зон при следующих условиях: максимальный процент застройки – 80%.

Проектом на земельном участке предусмотрено размещение производственного комплекса V класса опасности, площадью 1500 квадратных метров, для выпуска безалкогольных напитков авторской рецептуры MEDOVARUS, среднетемпературного склада, площадью 2500 квадратных метров, для хранения сырья и готовой продукции, иных вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации объектов капитального строительства, необходимых элементов благоустройства и озеленения территории.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001_10.02-ПЗ

Площадь участка позволяет полностью разместить на его территории, необходимые в соответствии с законодательством, санитарные зоны.

Планируемый объем готовой продукции, разливаемой в стеклянную тару до 4000000 литров. В соответствии с Федеральным законодательством, предприятие будет относиться к субъектам малого предпринимательства.

Планируемое технологическое оборудование производится в г. Долгопрудный, Московской области, на ООО «ПО САМОС».

Планируемые показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Показатель
1	Площадь земельного участка	га	6,8
2	Площадь, предназначенная под объекты капитального строительства V класса опасности	кв.м	16409
3	Процент застройки на площади под объекты капитального строительства V класса опасности	%	40
4	Ширина санитарно-защитной зоны	м	50
5	Процент озеленения санитарно-защитных зон	%	60
6	Численность персонала	чел.	95
7	Открытые автостоянки на земельном участке	машиномест	60

Транспортное обслуживание участка обеспечивается организацией выезда на Заводскую улицу.

Обеспечение объектов капитального строительства планируемых к размещению на территории участка ресурсами инженерно- технического обеспечения планируется осуществить в соответствии с полученными ТЗ от ООО «СМЭУ «ЗАНЕВКА» № 513 от 02.04.2019г. о возможности присоединения к централизованным системам водоснабжения, водоотведения и иных централизованных источников.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001_10.02-ПЗ