

# **ОБОСНОВАНИЕ**

**предоставления разрешения  
на условно разрешенный вид использования земельного участка  
с кадастровым номером 47:07:0712013:407**

**Ленинградская области, Всеволожский муниципальный район,  
Муринское городское поселение, город Мурино, улица Садовая,  
земельный участок 34**

**Собственник**



**Астрова Е.П.**

**2024 год**

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка общей площадью 2458 м<sup>2</sup> расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица Садовая, земельный участок 34 с кадастровым номером 47:07:0712013:407 (далее Участок), выполнено на основании статей 5 и 6 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 г. №81.

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план Муниципального образования «Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
- Письмо Главы администрации Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 23.01.2024 №158/01-39 с Выпиской из протокола заседания комиссии по подготовке ПЗЗ от 21.11.2023 г.

**Ранее, вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 2458 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0712013:407 был рассмотрен на заседании Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

Вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 2458 кв.м., с кадастровым номером 47:07:0712013:407 был рассмотрен 27.11.2023 г. Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Комиссия рекомендовала Главе администрации муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области вернуть на доработку заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 2458 кв. м. с кадастровым номером 47:07:0712013:407, расположенного по адресу: Ленинградская

область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Садовая, зу. 34 с приложенным к нему пакетом документов.

Основанием для возврата заявления на доработку явилось, в том числе, не соответствие представленных в составе прилагаемых к заявлению документов Астровой Е.П. о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования «магазины» земельного участка с кадастровым номером 47:07:0712013:407, требованиям части 4 статьи 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и части 12 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87.

Указанные нормы регламентируют порядок подготовки и требования, предъявляемые к проектной документации, применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах земельного участка, принадлежащего застройщику.

Тогда как, Перечень и состав необходимых документов, предоставляемых для принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка определен пунктом 2 Положения о предоставлении комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, утвержденных приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 г. №80 (далее Приказ №80).

Указанный пункт 2 Приказа №80 не содержит требований о предоставлении с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка текстовой части, как в целом, так и с указанием в частности сведений:

- о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;
- обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;
- описание организации рельефа вертикальной планировкой;
- описание решений по благоустройству территории;
- обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Пункт 2 Приказа №80 так же не содержит требований о предоставлении с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка графической части, как в целом, так и с указанием в частности сведений:

- схемы организации рельефа и плана земляных масс;

- сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения;
- существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним;
- зон действия публичных сервитутов;
- схемы планировочной организации земельного участка с отображением зданий и сооружений объектов капитального строительства, подлежащие сносу;
- решениях по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории.

Пунктом 2.9. Приказа №80, определены требования, предъявляемые к Схеме планировочной организации Земельного участка, в том числе, на схеме обозначаются:

- места размещения Объекта, указано, выделено желтым цветом;
- проезды и подходы к Объекту, указано синей пунктирной линией;
- границы зон действия публичных сервитутов, публичные сервитуты в границах земельного участка отсутствуют;
- объекты археологического наследия, на территории земельного участка и прилегающей к нему территории наличие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия не выявлено;
- смежные земельные участки, указаны сплошной зеленой линией, с указанием расстояний от места размещения Объекта до границ смежных земельных участков,
- расположенных на смежных земельных участках объектов капитального строительства, указаны розовым цветом, с указанием расстояний от места размещения Объекта до них, указано тонкими красными линиями с указанием расстояний.

Требование о предоставлении иных документов и сведений, не предусмотренных пунктом 2 Приказа №80, является избыточным и не предусмотренным действующими нормативными актами, в области градостроительной деятельности.

### **Местоположение и характеристика земельного участка.**

Участок проектирования находится в восточной части городского поселения Мурино Всеволожского района Ленинградской области, и ограничен, с:

- севера – пешеходная зона с элементами детской площадки;
- запада – земельным участком с расположенным на нем нестационарными торговыми объектами павильонного типа «Яндекс Маркета» и «Bagging Coffe»;

- востока – земельным участком для ведения личного подсобного хозяйства, без строений;
- юга – проулком без названия и земельным участком для размещения предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов), без строений.

Участок имеет сложную, ломаную форму с резкими поворотами, длинная часть участка вытянута вдоль пешеходной зоны.

Участок расположен на землях населенных пунктов и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 года №81 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 13.01.2023 года № 1 «О внесении изменений правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», земельный участок относится к территориальной зоне «ТЖ-2-1» - «зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

Зона предназначена для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельностоящими и блокированными жилыми домами с участками, в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду.

В соответствии со статьей 5, во взаимосвязи с пунктом 3 таблицы 2 пункта 3 статьи 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области допускается установление для участка условно разрешенного вида использования – «Магазины» (для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет более 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> включительно).

Согласно заключению Управления архитектуры и градостроительства администрации «Всеволожского муниципального района» Ленинградской области, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 16.02.2024 г., земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: -

«Водоохранная зона реки Охта», с реестровым номером 47:07-6.2883 от 23.10.2023 г. и часть земельного участка находится в прибрежной полосе, с реестровым 47:07-6.2881 от 23.10.2023 г. В границах земельного участка запрещается: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Местоположения береговой линии, границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос реки Охта и рек бассейна реки Охта в границах Ленинградской области установлено приказом Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 24.11.2022 № 2966.

На территории земельного участка и прилегающей к нему территории наличие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия не выявлено.

Земельный участок не расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны.

Земельный участок не расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств.

Частично земельный участок расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства площадью 105 кв.м., с реестровым номером 47:07-6.2354, учетный номер части земельного участка 47:07:0712013:407/1.

## **Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 5 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг участка расположена малоэтажная жилая застройка, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности) отсутствуют объекты торгового назначения (магазины малых размеров формата «У ДОМА») реализующих продовольственные и хозяйственные товары, характерные для частных домовладений. До ближайших магазинов, пешком расстояние составляет:
  - магазин «Магнит», по адресу: Мурино, ул. Садовая, дом 20, составляет 580 м.;
  - магазин «Пятерочка», по адресу: Мурино, ул. Садовая, дом 37а, составляет 400 м.;
  - магазин «Дикси», по адресу: Мурино, ул. Новая, дом 2, составляет 560 м.;
  - магазин «Семишагов», по адресу: Мурино, ул. Школьная, дом 1, составляет 500 м.
2. При реализации проекта строительства магазина будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей близлежащей малоэтажной жилой застройки.

**ВЫВОД:** размещение на рассматриваемом Участке предприятий розничной торговли (магазинов малых размеров, формата «У ДОМА» площадью до 1500 м<sup>2</sup>), позволит создать более качественную и благоприятную среду обитания населению проживающего в близлежащих домах, с получением шаговой доступности к продуктам повседневного потребления (хлебобулочные изделия, молочные продукты, овощи и т.д.), товарам хозяйственного назначения (моющие средства, товары личной гигиены и т.д.) для частной жилой застройки.

## **Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.**

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта. С учетом общей площади участка 2458 м<sup>2</sup>, планируемой площади застройки 550 м<sup>2</sup>, участок так же обеспечен площадями для организации площадок производства погрузочно-разгрузочных работ

сбора мусора, размещения парковочных мест для посетителей магазина, а также размещения иных обязательных объектов.

**ВЫВОД:** на рассматриваемом участке возможно размещение предприятия розничной торговли (магазинов малых размеров, формата «У ДОМА» площадью до 1500 м<sup>2</sup>).

**Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.**

1. Участок размещается на землях населенных пунктов.
2. Участок находится в «ВОДООХРАННОЙ ЗОНЕ» р. Охта. На участке не планируется размещение производств, в том числе способных повлиять на экологическое состояние р. Охта.
3. Участок расположен практически в центре условного круга равноудаленности от иных объектов торговли, расположенных на расстоянии от 400 до 550 м.
4. При размещении объекта капитального строительства предприятия розничной торговли (магазинов малых размеров, формата «У ДОМА» площадью до 1500 м<sup>2</sup>), возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
5. Количество этажей планируемого к размещению здания (магазина) – одноэтажное, что соответствует требованиям, предъявляемым к предельным параметрам разрешенного строительства, установленным пунктами 7, 8 таблицы 3 статьи 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

**ВЫВОД:** на рассматриваемом участке, в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для территории «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области допустимо размещение предприятия розничной торговли (магазинов малых размеров, формата «У ДОМА» площадью до 1500 м<sup>2</sup>).

#### **Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения**

Данным обоснованием предлагается разместить здание магазина розничной торговли фасадной частью по северной границе участка на удалении 3 метров, вдоль пешеходной зоны с элементами детской площадки, что соответствует требованиям пункта 6 таблицы 3 статьи 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское

городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Согласно пункта 5 таблицы 3 статьи 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области максимальный процент застройки в границах рассматриваемого участка для иных видов строительства, не являющихся индивидуальной жилой и застройкой не регламентируется.

Вход посетителей в здание магазина розничной торговли планируется с фасадной частью по северной границе участка и с южной стороны для посетителей со стороны автостоянки.

Фасад здания планируется в светло-коричневых тонах.

### **Основные технико-экономические показатели**

- Площадь участка - 2458 м<sup>2</sup>;
- Ориентировочная площадь застройки – 550 м<sup>2</sup>;
- Ориентировочный строительный объем здания – 2750 м<sup>3</sup>;
- Ориентировочная площадь здания – 505 м<sup>2</sup>;
- Количество рабочих мест – до 25.

**ВЫВОД:** на основании изложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка общей площадью 2458 м<sup>2</sup> расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, улица Садовая, земельный участок 34 с кадастровым номером 47:07:0712013:407, может быть предоставлено для размещения предприятия розничной торговли (магазинов малых размеров, формата «У ДОМА» площадью до 1500 м<sup>2</sup>).