

Обоснование

предоставления разрешения

на условно разрешенный вид использования

для земельного участка с кадастровым номером

47:07:0712006:156,

расположенного по адресу: Ленинградская область,

Всеволожский район, город Мурино, ул. 2-я линия, д. 23

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ	<ul style="list-style-type: none">• Пояснительная записка	
	<ul style="list-style-type: none">• Основные технико-экономические показатели	
Лист 1	Ситуационная схема земельного участка	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка	

- **Пояснительная записка**

Общая часть

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0712006:156 площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, ул. 2-я линия, д. 23 (далее – Участок), выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 15, главы 1 части 1 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Мурино городского поселения Ленинградской области (далее ПЗЗ).

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план
- Правила землепользования и застройки

Градостроительное обоснование

Местоположение и характеристика участка.

Участок проектирования находится в центральной части г. Мурино и ограничен:

- с севера – ул. 2-я линия и земельными участками 47:07:0000000:93816 и 47:07:0712007:191 для подсобного хозяйства и ИЖС соответственно
- с востока – ул. Центральная
- с юга – перекрестком улиц Вокзальная и Центральная
- с запада – ул. Вокзальная

Площадь участка – 1000 кв.м

Категория земель – Земли населенных пунктов

Форма собственности – частная собственность физического лица



Участок имеет геометрически правильную форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

Участок расположен на землях населенного пункта и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов).

В связи с изменением разрешенного вида использования в части ПЗЗ просим изменить с основных видов на условно разрешенные.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок расположен в зоне ТЖ-2-1 «зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами» для которой ПЗЗ допускается условно разрешенный вид разрешенного использования:

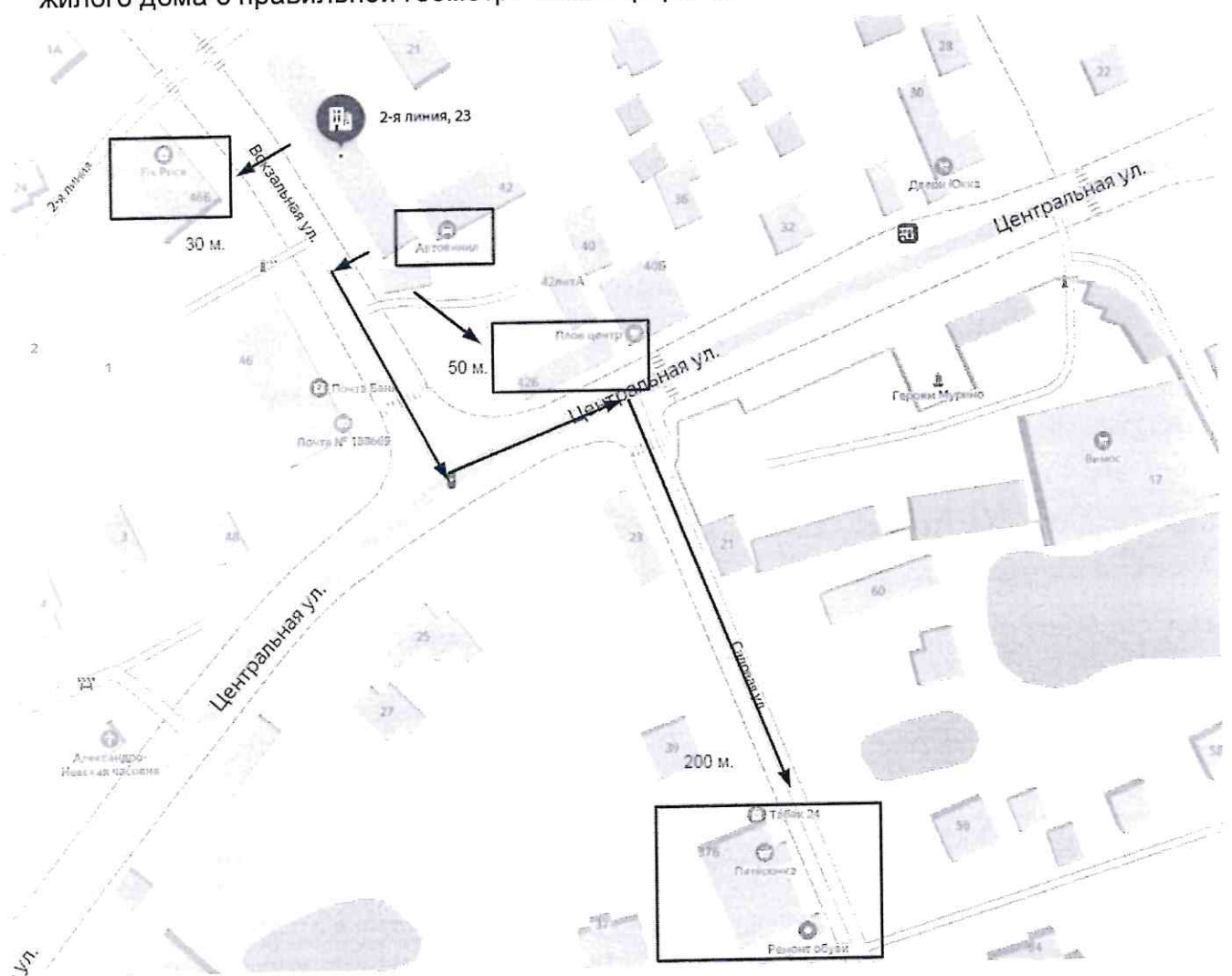
- Размещение объектов розничной торговли (Магазины)

Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Участка.

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

На основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации ст. 15 ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

1. Участок имеет узкую форму шириной в 14 метров, а длиной в 67 метров, что не совсем целесообразно было бы для дальнейшего строительства индивидуального жилого дома с правильной геометрической формой.



2. В жилом квартале, к которому относится рассматриваемый участок, находится большое количество торговых объектов, таких как:

- Ближайший магазин «Fix Price» расположен в 30 м напротив, через дорогу от рассматриваемого участка;
- В радиусе 200 метров расположен универсам «Пятерочка»;
- В радиусе 50 метров в том числе находятся магазин «Мяса», бистро «Шаверма», а также магазин фруктов и овощей.

3. Помимо всего прочего, в задней части от рассматриваемого Участка по соседству находится Автосервис, Шиномонтаж, что влияет на негативное воздействие на окружающих, в частности на постоянных жителей близлежащих жилых домов.

4. При реализации проекта будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлечь жителей г. Мурино и близлежащих населенных пунктов.

Вывод.

Все эти факторы еще раз подчеркивают, что размещение на рассматриваемом Участке жилого дома и дальнейшего проживания в нем создаст максимально некомфортную среду обитания и ее последующую эксплуатацию.

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

- Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников объекта торговли, погрузочно-разгрузочной площадки, площадки технологического отстоя грузового автотранспорта и других требуемых сооружений.
- К участку подключены все коммунальные инженерные сети.

Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение магазина.

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения.
3. Кол-во этажей проектируемого здания – одноэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.
 - Площадь застройки проектируемого объекта составляет 500 кв.м., что не превышает допустимую норму застройки по ПЗЗ.
4. Земельный участок на котором планируется разместить магазин, расположен в условиях хорошей транспортной и пешеходной доступности
 - участок расположен на перекрестке вблизи частного сектора
 - транспортное движение при съезде на участок – умеренное
 - безопасность дорожного движение возможно обеспечить с учетом сложившейся дорожной ситуации
 - дороги и проезды близи участка асфальтированы
 - въезд на участок и один из выездов предлагается организовать с улицы Вокзальная с целью обеспечения безопасности и достаточного треугольника видимости при выезде с участка.



Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения действующих градостроительных регламентов возможно размещение Магазина, данный вид разрешенного использования не нарушит пожарных, технических и др. регламентов, а также не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить Магазин по периметру. Въезд/выезд и проход на участок будет осуществляться с ул. Ленинградская. Главный фасад здания обращен к улице Ленинградская, с южной стороны, и будет выполнен в светлых тонах с витражным остеклением.

• Основные технико-экономические показатели

Площадь участка – 1000 кв.м.

Строительный объем здания –850 куб.м.

Площадь застройки – 500 кв.м.

Общая площадь здания – 490 кв.м.

Количество работающих – 5 чел.

Планируемое единовременное кол-во посетителей – 25 чел.

Расчет парковочных мест: Согласно ПЗЗ для объекта принимается

1 машино-место на 5 работников и 2 машино-места на 10 посетителей – необходимо организовать минимум 6 мест

Предусмотрено 6 машино-мест, а также 1 место для маломобильных групп населения.

На земельном участке планируется разместить:

- Магазин
- площадку ТБО
- площадку для легкового автотранспорта работников и посетителей, в том числе для маломобильных групп населения.
- площадку для разгрузки товара

На территории запланировано благоустройство:

- устройство тротуаров и асфальтового покрытия для прохода и проезда
- газоны

Вывод: На основании вышеизложенного считаем целесообразным установление условно разрешенного вида использования «Размещение объектов розничной торговли (Магазин)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0712006:156 с условием соблюдения требований градостроительных и технических регламентов, описанных в обосновании.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 24.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.09.2021 № 99/2021/419887358			
Кадастровый номер:		47:07:0712006:156	
Номер кадастрового квартала: 47:07:0712007			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.11.1991			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, ул. 2-я линия, д. 23			
Площадь: 1000 +/- 22 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 5211930			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 47:07:0712007:495			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.09.2021 № 99/2021/419887358		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		47:07:0712006:156	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Размещение предприятий розничной торговли (магазин, павильонов)
Сведения о кадастровом инженере:	Писарева Марина Сергеевна №78-11-0486
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипотечной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Земельный участок

(инд. объекта недвижимости)

Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.09.2021 № 99/2021/419887358			
Кадастровый номер:	47:07:0712006:156		

Условный номер земельного участка:	Данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Даниленко Максим Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

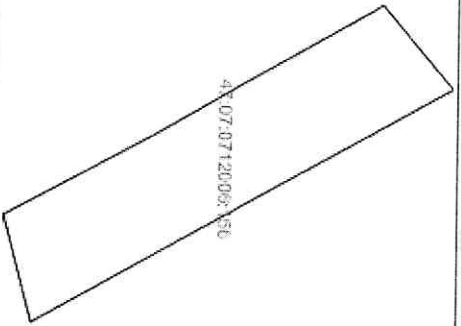
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.09.2021 № 99/2021/419887358				
Кадастровый номер:		47:07:0712006:156		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нуруллаева Лагафер Мехман кызы		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:07:0712006:156-47/053/2021-9 от 09.08.2021		
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возращении в отпощении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись
				ФГИС ЕГРН
				инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>24.09.2021</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>24.09.2021 № 99/2021/419887358</u>		Всего разделов: <u>3</u>	
Кадастровый номер: <u>47:07:0712006:156</u>			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>24.09.2021</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
№ <u>99/2021/419887358</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>47:07:0712006:156</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: Местная 167

Зона № _____

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448379.83	2222151.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	448389.85	2222164.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	448354.51	2222183.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	448329.82	2222197.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	448325.76	2222182.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	448346.99	2222170.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	