



КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от _____ 2018 года № _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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», подпунктом 10 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 №16:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0301003:42, расположенном по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, ул. Красноармейская и ул. Маяковского.

2. Направить в администрацию муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области настоящее распоряжение.

3. Администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области обеспечить:

3.1. опубликование настоящего распоряжения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в сети «Интернет»;

3.2. размещение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Председатель комитета

В.Е. Шибяев

*Восточный ДС
Почтовый ДС
Ю. Владимировна*

kakisalmi

КОНСАЛЬНИНЖИНОЙ КОМПЛЕКС В ПРИОЗЕРСКОЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Эффект»
198096, Санкт-Петербург, ул. Корабельная, д.6, литер ДШ, офис 44-45
тел.:(812) 339-94-10; (812) 339-96-10; факс: (812) 339-94-10
E-mail: secretary@leverage.spb.ru; www.leverage.spb.ru
ОКПО 25844687, ОГРН 1024701648014
ИНН/КПП 4712000960/783901001

Исх. Э/26/18 от 04.07.2018 г.

Председателю комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, расположенных на территории Приозерского Муниципального района ЛО г-же Тюриной Ю.В.

Уважаемая Юлия Владимировна,

В дополнение к нашему письму Э/5/18 от 16.03.2018 года, сообщаем что в связи с неправильной конфигурацией земельного участка строительство жилого многоквартирного дома, при сохранении действующих минимальных расстояний от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки установленных Правилами землепользования и застройки муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, Регламент Жилой зоны Ж-3 не позволяет эффективно использовать участок под вид его разрешенного использования.

Обоснование:

Приобретение жилого участка Застройщиком – ООО «Эффект» было осуществлено в 2010 году (Приложение 1), с целью инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома, градостроительный план земельного участка был получен 13.08.2012 г. (Приложение 2 к настоящему письму). После получения градостроительного плана земельного участка, ООО «Эффект» был начат процесс проектирования многоквартирного жилого дома и 01.07.2014 г. проектная документация многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями получила положительное заключение негосударственной экспертизы (Приложение 3). 25.12.2016 г. Застройщиком было получено разрешение на строительство 18.12.2014 (Приложение 6). Строительство многоквартирного жилого дома не было начато ввиду экономических причин.

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области вступили в силу 27.12.2012 г., после получения ООО «Эффект» градостроительного плана земельного участка и разработки проектной и рабочей документации строительства многоквартирного жилого дома. Предыдущая версия ПЗЗ не предполагала отступа жилого дома от проезжей части в 25 (50) метров.

При использовании последней редакции ПЗЗ, Застройщиком был проведен анализ по технико-экономическим параметрам жилой застройки. Основным результатом являлось снижение общей площади квартир с 4072 квадратных метров до 3000 квадратных метров. (Приложение 4.1., 4.2). Конфигурация земельного участка не позволяет реализовать проект с заданными технико-экономическими параметрами, принятыми за основу при приобретении и последующем проектировании земельного участка.

ПРИНЯТО 05.07.18
ОТДЕЛ АРХИТЕКТУРЫ
ВХОД № 4 - 1090

С экономической точки зрения снижение общей площади квартир до 2000-2500 квадратных метров приведет к нецелесообразности строительства многоквартирного жилого дома, ввиду не окупаемости проекта.

(Приложение 5 – Обоснование затрат на строительство жилого дома).

На основании вышеизложенного прошу Комиссию по землепользованию и застройке рассмотреть вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по рассматриваемому земельному участку и соответствующему градостроительному регламенту жилой зоны Ж-3 в соответствии с ст. 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области в части снижения минимального расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки с 25 (50) до 13 метров.

Для обеспечения шумозащитных мероприятий по соблюдению требований СНиП П-12-77 «Защита от шума», в проектных решениях будет предусмотрено применение шумозащитных устройств.

Приложения:

1. Свидетельство о собственности на земельный участок;
2. Градостроительный план земельного участка;
3. Заключение негосударственной экспертизы (титул, ТЭП);
- 4.1. Схема размещения многоквартирного жилого дома на земельном участке до 21.12.2012;
- 4.2. Схема размещения многоквартирного жилого дома на земельном участке до 21.12.2012;
4. Расчет себестоимости строительства жилого дома;
5. Разрешение на строительство №RU47514000-50/1.

С уважением,
Генеральный директор
ООО УК «Леверидж»



А.А. Кукуяшный

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Ленинградской области.

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.03.2012 № 47/201/12-36512

В 1

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|--|--|--|---------------------|---------------------------------|
| 1 | Кадастровый номер 47:03:0301003:42 | | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 | |
| Общие сведения | | | | | | | |
| 4 | Предельные номера: — | | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.12.2003 | | | | |
| 5 | — | | | | | | |
| 7 | Местоположение: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Маяковского | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | |
| 8.2 | — | — | — | — | — | — | |
| 9 | Разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной застройки | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование/характеристика деятельности: — | | | | | | |
| 11 | Площадь: 4685 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 6583221.45 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1405.17 | 14 | Система координат: СК 47 зона 2 |
| Сведения о правах: | | | | | | | |
| 15 | Правообладатель | | Общие сведения об объекте недвижимости "Эффэкт" | | | | |
| | | Вид права | | Собственность | | | |
| | | Особые отметки: Кадастровый номер 47:03:0301003:42, равнозначен кадастровому номеру 47:03:03-01-003:0042. | | Особые отметки | | | |
| 17 | — | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | 18.1 | Номера образованных участков: — | | | |
| | | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | |
| | | | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: | | | |

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

А. А. Яровая
(инициалы, фамилия)



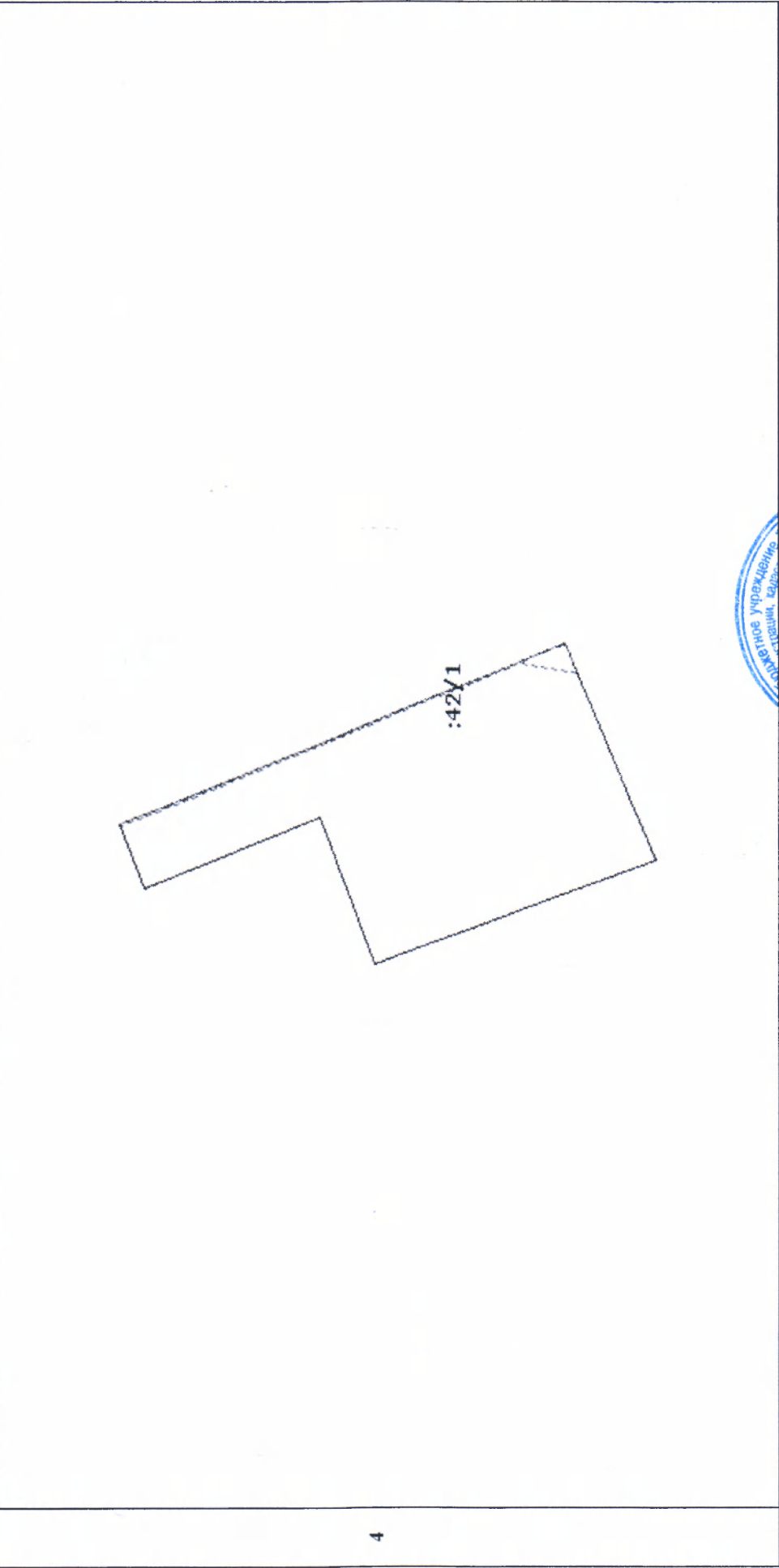
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

14.03.2012 № 47/201/12-36512

| | | | | | | |
|---|-------------------|-----------------|---|----------|---|----------------|
| 1 | Кадастровый номер | 4:03:0301003:42 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов 3 |
|---|-------------------|-----------------|---|----------|---|----------------|

План (чертеж, схема) земельного участка



4

| | | |
|---|---------|--------|
| 5 | Масштаб | 1:1500 |
|---|---------|--------|

Основные знаки: —



Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

А. А. Ярова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.03.2012 № 47/201/12-36512

В.3

| | | | | | | |
|--|---------------------------|------------------|-------------------|--|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер | 47:03:0301003:42 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | |
| 4 | Учетный номер части | 1 | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения | | |
| | Площадь (м ²) | 84,35 | | | | |
| | | | Охранная зона ЛЭП | | | |

заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

А. А. Яровая
 (инициалы, фамилия)



Российская Федерация
Администрация
Муниципального образования
Приозерский муниципальный район
Ленинградской области
Управление по градостроительству,
землепользованию и муниципальному
имуществу
ОТДЕЛ ПО АРХИТЕКТУРЕ
188760, г. Приозерск,
ул. Калинина, 51
телефоны: факс 31-568, 32-997
от _____ № _____

ВЫПИСКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области», утвержденных решением Совета депутатов муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области № 169 от 20.12.2012 г., в редакции решения Совета депутатов муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области № 228 от 29.08.2014г. «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки», в соответствии с Приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 31.01.2018 г. № 8 «Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки», земельный участок с кадастровым номером 47:03:0301003:42, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Маяковского, относится к зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ Ж-3

Зона предназначена для застройки среднеэтажными (5 - 8 этажей, включая мансардный) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
- Для эксплуатации жилого дома
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5*)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0/*)
- Коммунальное обслуживание (3.1*)

Условно разрешенные виды использования:

- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Гостиницы до 4 этажей, включая мансардный
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные учреждения (школы)
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, театральные и др. школы)
- Библиотеки, лектории дома творчества
- Учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, кинотеатры, музеи, выставочные залы и пр.)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, корты, катки и др.)
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения
- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Аптеки
- Молочные кухни,
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты, филиалы банков
- АТС, районные узлы связи
- Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы
- Для индивидуального жилищного строительства (2.1*)
- Общежития
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального профессионального образования
- Школы-интернаты
- Учреждения социальной защиты
- Многофункциональные торгово-развлекательные центры и комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Рынки
- Станции скорой помощи
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта боксового типа
- Ветеринарные лечебницы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Гостевые автостоянки
- Автостоянки индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, подземные, многоуровневые)
- Гаражи индивидуального легкового автотранспорта (открытые, встроенно-пристроенные, многоуровневые, боксового типа для инвалидов)
- Отдельно стоящие гаражи для инвалидов
- Сады, скверы, бульвары

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

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»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- другие действующие нормативы и технические регламенты;
- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области».

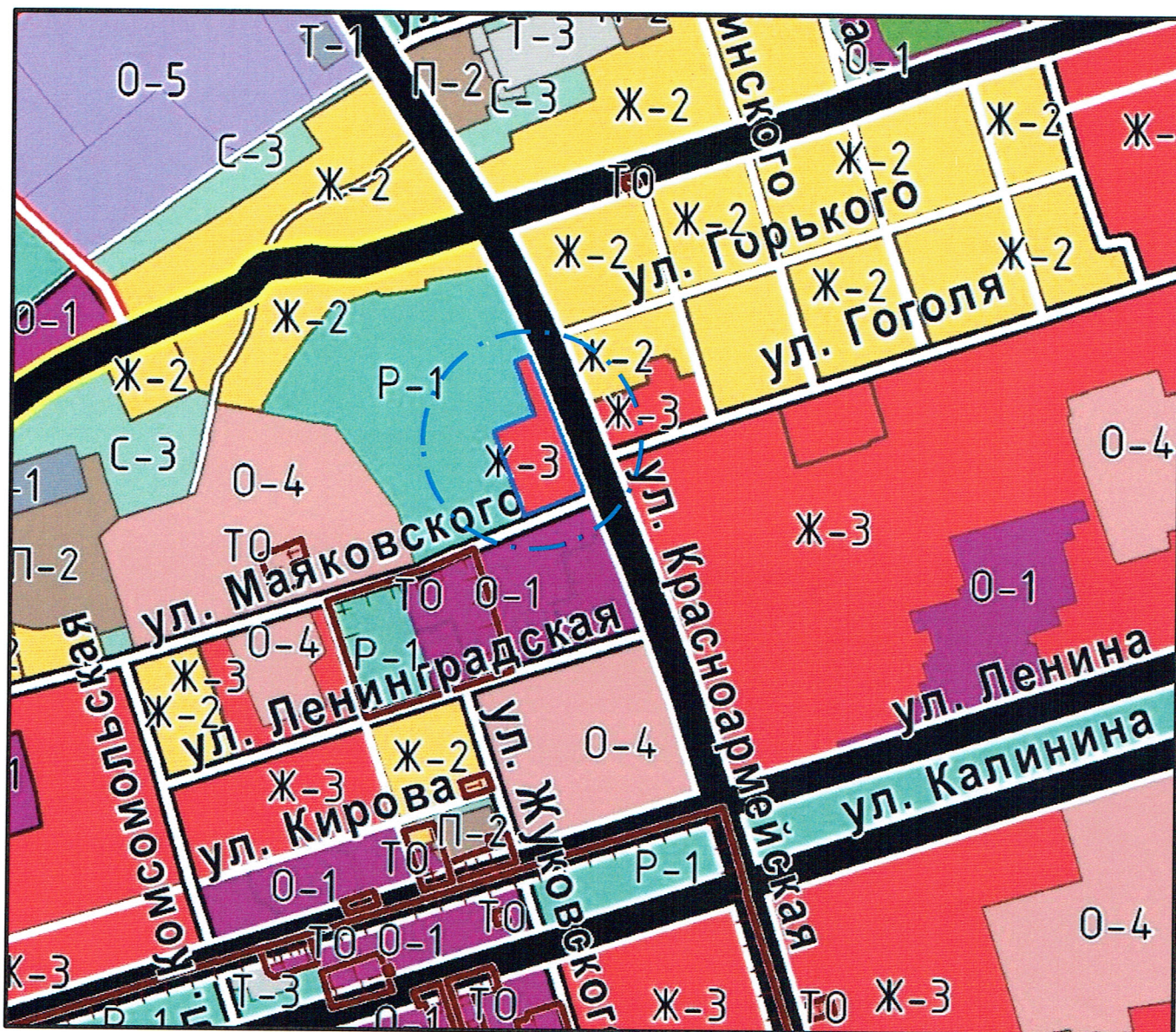
| | | | | |
|----|--|----------------------|------|------|
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 | |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП П-12-77 | м | 25 | |
| 3 | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 | |
| 4 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 | |
| 5 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 | |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей) | м | 25 | |
| 7 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 | |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 30 | |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 | |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 | |
| 11 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 30 | |
| 12 | Минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства | в городе | кв.м | 300 |
| | | в сельской местности | кв.м | 600 |
| 13 | Максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства | в городе | кв.м | 1200 |
| | | в сельской местности | кв.м | 2500 |
| 14 | Минимальный и максимальный размер земельного участка для размещения объектов капитального строительства иных видов разрешенного использования | не устанавливается | | |

Начальник отдела по архитектуре управления по градостроительству, землепользованию и муниципальному имуществу администрации МО Приозерский муниципальный район ЛО



В.В. Клычков

Фрагмент карты градостроительного зонирования.



Условные обозначения:



- местоположение земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301003:42, указано ориентировочно



Зона застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами

Согласовано:

Начальник отдела по архитектуре управления
по градостроительству, землепользованию и
муниципальному имуществу администрации МО
Приозерский муниципальный район ЛО



В.В. Клычков

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МО ПРИОЗЕРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ



Условные обозначения:



- земельный участок с КН 47:03:0301003:42



- зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Согласовано:

Начальник отдела по архитектуре управления
по градостроительству, землепользованию и
муниципальному имуществу администрации
МО Приозерский муниципальный район ЛО

В.В.Клычков

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА

ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ПРИОЗЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Комиссия рассмотрела:

Обращение УК ООО «Леверидж» и представленные документы по вопросу о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301003:42, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Маяковского с видом разрешенного использования «для размещения домов многоэтажной застройки» в территориальной зоне Ж-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами). Заявитель просит разрешения установить минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки 13 метров.

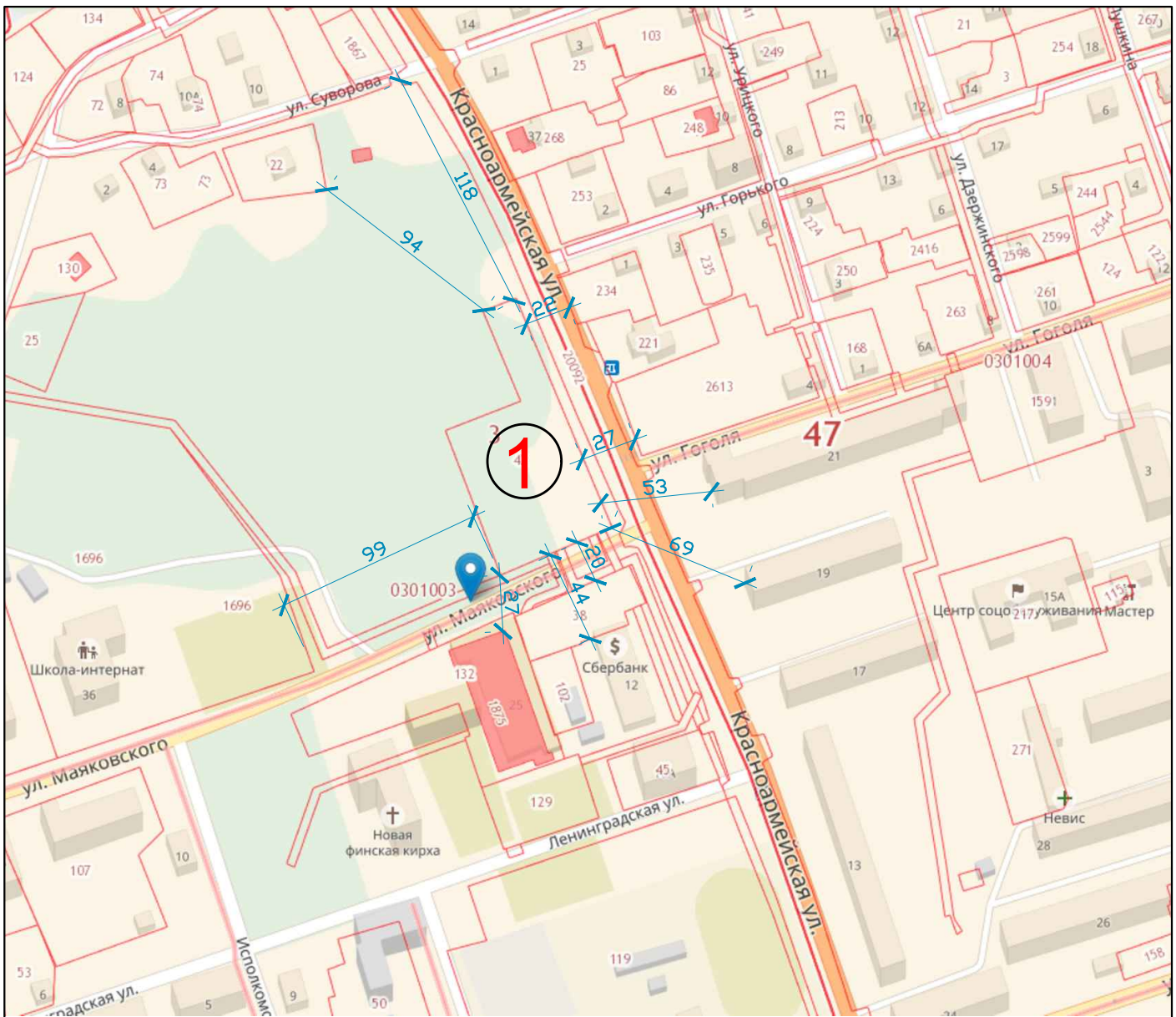
Комиссия решила:

В связи с отсутствием необходимой площади застройки, рекомендовать предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и установить минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки 13 метров в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:03:0301003:42, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Приозерское городское поселение, г. Приозерск, на пересечении ул. Красноармейская и ул. Маяковского.

Председатель комиссии



Ю.В. Тюрина



Экспликация

| Номер на плане | Наименование | Координаты квадрата сетки |
|----------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1 | Проектируемый земельный участок | |

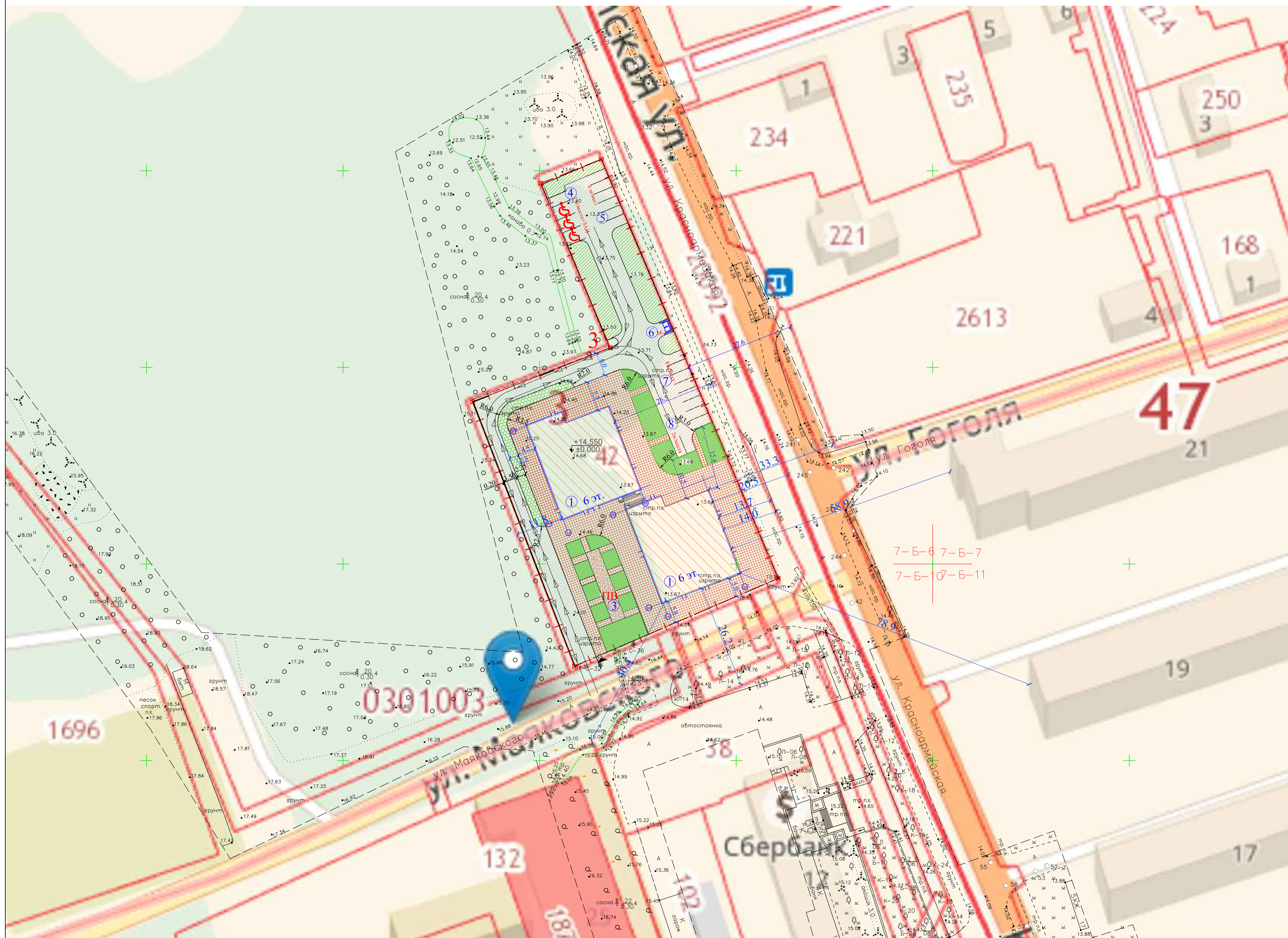
Условные обозначения




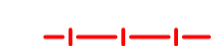





Проектируемый участок

Примечание:

1. Границы проекта планировки территории нанесены в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Красноармейская, Маяковского, Суворова и территорией коррекционной школы-интерната в г. Приозерске МО Приозерское городское поселение, выполненным ООО "Карельский перешеек" в 2011 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

-  "красная" линия
-  Граница землеотвода участка проектирования
-  Проектируемое здание
-  Проектируемый тротуар из бетонной плитки
-  Проектируемый тротуар из бетонной плитки (S=613 м.кв.)
-  Озеленение в границах проектирования
-  21.00 Размер между элементами