

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту внесения изменений
в Правила землепользования и застройки территории
муниципального образования «Бугровское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области

2017 год

Пояснительная записка

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Проект) представляется для рассмотрения в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также во исполнение поручений Правительства РФ от 09.03.2016 года № АХ-П13-1251, № АХ – П13-3446 от 30.05.2017.

Проект подготовлен в целях устранения несоответствия Правил землепользования и застройки «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области Генеральному плану «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями, утверждённым Постановлением Правительства Ленинградской области № 38 от 01.03.2017 года), а также в целях устранения технико-юридических несоответствий и технических ошибок в Правилах землепользования и застройки «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017).

В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области № 38 от 01.03.2017 года «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области земельные участки лесного фонда с кадастровыми номерами 47:07:0484002:15 площадью 8 га и 47:07:0713002:1373 площадью 40 га включены в границы населенного пункта д. Мистолово с установлением для них функционального назначения (функциональной зоны) - зона рекреационного назначения.

В Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных Решением Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области от 15 октября 2014 года № 13 (с изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017) территориальная зона в отношении включенных в границы населенного пункта д. Мистолово земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0484002:15 и 47:07:0713002:1373 не определена, градостроительный регламент для данных земельных участков не установлен.

Таким образом, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0484002:15 и 47:07:0713002:1373, необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, включив территории указанных земельных участков в границы существующей территориальной зоны - «Р-4 Зона туристско-рекреационной деятельности», и установить для данных земельных участков соответствующий

территориальной зоне «Р-4 Зона туристско-рекреационной деятельности» градостроительный регламент. Соответствующие изменения необходимо отразить на карте градостроительного зонирования д. Мистолово.

Также необходимо устранить технико-юридические несоответствия и ошибки в тексте Правил землепользования и застройки «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017) в связи с установлением территориальной зоны «Р-4 Зона туристско-рекреационной деятельности» взамен территориальной зоны «Р-4 Зона активного отдыха «Охта-Парк» согласно изменениям в Правила землепользования и застройки «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017.

Подготовка проекта изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области осуществлена за счет средств инициатора изменений (правообладателя земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0484002:15 и 47:07:0713002:1373 – Общества с ограниченной ответственностью «Реконструкция Инвестмент Девелопмент» (ООО «РИД»)) в соответствии со следующими законодательными и иными нормативными правовыми актами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон от 02.11.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
4. Областной закон Ленинградской области 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»
5. Областной закон Ленинградской области от 10.04.2017 № 25-ОЗ «О требованиях к составу и порядку деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Ленинградской области»
6. Постановление Правительства Ленинградской области № 38 от 01.03.2017 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
7. Решение Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области от 15 октября 2014 года № 13 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

8. Приказ комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 45 от 31.07.2017 «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

В проекте изменений в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области содержатся следующие изменения:

1. Изменения в графическую часть (карты) Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

№ п/п	Наименование изменяемой карты	Примечание
1	Деревня Мистолово. Карта градостроительного зонирования	Утверждается новая карта «Деревня Мистолово. Карта градостроительного зонирования» взамен карты «Деревня Мистолово. Карта градостроительного зонирования», утвержденной Решением Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области от 15 октября 2014 года № 13 (с изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017)

В карту «Деревня Мистолово. Карта градостроительного зонирования» в составе Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных решением Совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области от 15 октября 2014 года № 13 (с изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительства Ленинградской области № 45 от 31.07.2017), вносятся следующие изменения:

- установление территориальной зоны «Р-4 Зона туристско-рекреационной деятельности» для территории земельного участка с кадастровым номером 47:07:0484002:15 площадью 8 га и территории земельного участка с кадастровым

номером 47:07:0713002:1373 площадью 40 га, расположенных в границах населенного пункта д. Мистолово.

Указанные изменения представлены в графическом варианте в Приложении № 1 к настоящей пояснительной записке.

2. Изменения в текстовую часть Правил землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1.1. В статье 2 «Кодировка территориальных зон» части II «Карта градостроительного зонирования» наименование рекреационной зоны «Р-4. Зона активного отдыха «Охта-Парк» в целях устранения технико-юридических несоответствий необходимо заменить на наименование «Р-4. Зона туристско-рекреационной деятельности».

1.2. В статье 5 «Рекреационные зоны» части III «Градостроительные регламенты» градостроительный регламент для рекреационной зоны «Р-4. Зона активного отдыха «Охта-Парк» в целях устранения технико-юридических несоответствий необходимо признать утратившим силу.

1.3. Пункт 2 части III «Изменения градостроительных регламентов применительно к части территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах деревни Мистолово» в целях устранения технической ошибки необходимо изложить в новой редакции следующего содержания:

«2. Р-4. Зона туристско-рекреационной деятельности: зона предназначена для размещения объектов спорта, отдыха, туризма, рекреации, досуга и развлечений, зеленых насаждений (парков, садов, скверов) общего и ограниченного пользования с возможностью размещения иных объектов, предусмотренных таблицей видов разрешенного использования, в зоне допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.»

1.4. Пункт 2.1.1 части III «Изменения градостроительных регламентов применительно к части территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах деревни Мистолово» в целях устранения технической ошибки необходимо признать утратившим силу.

1.5. Подпункт 14 и подпункт 15 пункта 2.1 таблицы видов разрешенного использования для территориальной зоны «Р-4. Зона туристско-рекреационной деятельности» части III «Изменения градостроительных регламентов применительно к части территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в границах деревни Мистолово» в целях устранения технической ошибки необходимо изложить в новой редакции следующего содержания:

14	Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства,	
----	----------	-----	---	--

			предназначенных для продажи товаров торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
15	Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	