

В комиссию по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области

От Вакулиной Татьяны Васильевны, паспорт 4009 825451, выдан ТП № 23 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Калининском районе гор. Санкт-Петербурга 16.09.2009 г., код подразделения 780-023, зарегистрированной по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 86, корпус 1, кв.11,

и Пипия Демна Отаровича, паспорт 4124 528786, выдан ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 01.12.2024 г., код подразделения 470-006, зарегистрированного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. Токсово, ул. Привокзальная, д. 24, кв. 55.

Контактные данные: Тел: +7(921)9489991, адрес электронной почты: nina.smirnova-999@yandex.ru.

Пояснительная записка

Данной Пояснительной запиской разъясняю обстоятельства по расположению и проектированию земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325 с целью получения разрешения на условно разрешенный вид использования «МАГАЗИНЫ» (код вида разрешенного использования 4.4) и «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (код вида разрешенного использования 4.6).

Сообщаю следующее:

1. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 расположен в исторически сложившейся и проектируемой застройке территории деревни Мистолово.
2. Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Мистолово, ул. Главная, уч. № 2, площадью 1481 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «для коттеджной застройки», согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объект недвижимости от 19.03.2025 предоставленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, принадлежит на праве Общей долевой собственности, вид, номер и дата государственной регистрации права:

1/2, № 47-47-13/135/2014-273 18.09.2014 Вакулина Татьяна Васильевна;
1/2, № 47-47-13/135/2014-273 18.09.2014 Пипия Демна Отарович.

3. Согласно Генерального плана муниципального образования «Бугровское городского поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов от 05.09.2014 года № 34 «Об утверждении Генерального плана МО «Бугровское сельское поселение», с изменениями, утвержденными Постановлениями Правительства Ленинградской области от 01.03.2017 года № 38, от 29.12.2017 года № 652, от 01.02.2019 года № 25, 02.02.2021 года № 67, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 расположен в функциональной зоне «Ж1» – «зона застройки индивидуальными жилыми домами», «предназначена для размещения индивидуальных жилых домов до 3 этажей включительно. Допускается размещение отдельно стоящих объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, культовых зданий, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, стоянок автомобильного транспорта, и иных объектов, связанных с проживанием граждан».
4. Согласно Сведениям, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ленинградской области (ГИСОГД ЛО), предоставленным администрацией Всеволожского муниципального района Ленинградской области (письмо № 12561573 от 28.02.2025) Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 расположен в территориальной зоне «ТЖ-1.1.1» - «зона застройки индивидуальными жилыми домами», согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городского поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 29.07.2019 года № 49, опубликованных на официальном сайте администрации муниципального образования «Бугровское городского поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
5. На момент подачи обращения «о получении разрешения на условно разрешенный вид использования», земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 имеет вид разрешенного использования «для коттеджной застройки», В действующих Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городского поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области данный вид разрешенного использования не предусмотрен. Так же, вид разрешенного использования «для коттеджной застройки» не содержится в Классификаторе видов разрешенного использования Утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

6. Западной стороной земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 расположен в непосредственной близости к участку автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-121 «Санкт-Петербург-Сортавала - автомобильная дорога Р-21 «Кола» (далее – ФАД А-121 «Сортавала»), В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2009 № 767 (ред. От 11.06.2021) «О классификации автомобильных дорог Российской Федерации», вышеуказанный участок ФАД А-121 «Сортавала» соответствует IБ технической категории и не относится к классу автомобильных магистралей. В связи с чем, требования СанПин 2.2.1/2.1.1200-03, установления санитарных разрывов, не распространяются на данный участок ФАД А-121 «Сортавала».

Одновременно с вышеизложенным следует отметить, что муниципальные образования при планировке и проектировании жилой или общественной застройки на территориях со сложившейся дорожно-транспортной инфраструктурой должны руководствоваться Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, Федеральным законом от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-003. Защита от шума», СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» и иными нормативно-правовыми актами. Данная информация содержится в Письме № 2153 от 25.03.2025 предоставленного Федеральным казенным учреждением «Управление Федеральных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова (ФКУ УПРДОР «Северо-Запад».

Однако, в Генеральном плане муниципального образования «Бугровское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области не содержится информация о «Санитарном разрыве» и «Зоны с особыми условиями использования территории» расположенной в непосредственной близости к ФАД А-121 «Сортавала» на участке дороги где расположен земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325.

ФАД А-121 «Сортавала» и земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 разделяет участок с кадастровым номером 47:07:0713002:7145, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть.

7. С южной стороны земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325 проходит проезд Главной улицы (кадастровый номер

сооружения «автомобильная дорога» 47:07:0713002:8162) шириной 17,5 метров и южнее, расположен земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:793, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования «для размещения автозаправочной станции», в границах которого расположено нежилое строение с кадастровым номером 47:07:0713002:1565 «Автозаправочная станция ООО «Шелл Нефть», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер. Мистолово, ул. Главная, строен. 1, согласно сведениям Росреестра. На сегодняшний день название автозаправочной станции указано как «Teboil». Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:793, согласно Генерального плана муниципального образования «Бугровское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, полностью расположен в функциональной зоне «Т» - «зона транспортной инфраструктуры», «предназначена для размещения автомобильных дорог, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны, и организации санитарно-защитных, охранных и иных зон (при необходимости)». В соответствии с чем, Собственником земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325, в целях грамотного проектирования строительства, направлен запрос в компанию ООО «Тебойл Рус» (собственнику автозаправочной станции) «о наличии проекта санитарно-защитной зоны и координатного описания ее границ».

8. С северной стороны к земельному участку с кадастровым номером 47:07:0713002:325, примыкает земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:30, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для коттеджной застройки. Примыкающая к земельному участку с кадастровым номером 47:07:0713002:325 часть участка с кадастровым номером 47:07:0713002:30 обладает теми же особенностями и ограничениями в строительстве жилой и коттеджной застройки и, согласно Генерального плана муниципального образования «Бугровское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, расположена в функциональной зоне «Р1»- «зона зеленых насаждений общего пользования», «предназначена для размещения объектов озеленения общего пользования (скверов, парков, бульваров), с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны».

9. С восточной стороны к земельному участку с кадастровым номером 47:07:0713002:325, примыкает земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:326, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для коттеджной застройки, обладающий теми же особенностями и ограничениями в строительстве жилой и коттеджной застройки.

10. Заезд на земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713002:325 осуществляется с Главной улицы (кадастровый номер сооружения

«автомобильная дорога» 47:07:0713002:8162), что позволяет беспрепятственно осуществлять разворот автомобилей и не повлечет осложнения дорожно-транспортной ситуации, не создаст затруднения для проезда и разворота транспортных средств. На земельном участке с кадастровым номером 47:07:0713002:325 будет создана парковочная площадка в соответствии с СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей. СНиП 21-02-99*.

11. На земельном участке с кадастровым номером 47:07:0713002:325 здания (строения) отсутствуют.

При проектировании объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0713002:325 будут учтены утвержденные положения Генерального плана муниципального образования «Бугровское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, особенности расположения, фактическое наличие санитарно-защитного разрыва ФАД А-121 «Сортавала»; санитарно-защитных зон объектов расположенных на прилегающих территориях: автозаправочной станции в соответствии со Сводом правил станции автомобильные заправочные Требования пожарной безопасности СП 156.13130.2014; санитарно-защитных зон линейных объектов энергоснабжения, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; соблюдены все Градостроительные регламенты установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. А именно: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны ТЖ-1.1.1.

Согласно материалам Росреестра и проведенной топографической съемки земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325 и прилегающей территории, была подготовлена «Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325» отражающая планировочную организацию на изучаемой территории.

На Схеме указаны расстояния от расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0713002:325 до границ смежных земельных участков, а так же расстояния до зданий земельных участков, расположенных в непосредственной близости. Так же на Схеме указаны объекты электросетевого хозяйства Охранная зона которых предусмотрена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов

электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Исходя из изложенных выше обстоятельств, можно сделать вывод о невозможности использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:0713002:325 в целях жилого строительства из-за наличия особенностей использования территории и ограничений.

Все приложенные документы описаны в Заявлении «о предоставлении Условно разрешенного вида использования».

Представитель, действующий от имени Вакулиной Татьяны Васильевны на основании Доверенности бланк 47 БА 4889073 от 14.03.2025, зарегистрированной в реестре № 78/499-н/47-2025-2-415, удостоверенная Быстровым Николаем Сергеевичем, нотариусом Всеволожского нотариального округа Ленинградской области

Смирнова Нина Леонидовна Смирнова

Представитель, действующий от имени Пипия Демна Отаровича на основании Доверенности бланк 47 БА 4889050 от 14.03.2025, зарегистрированной в реестре № 78/499-н/47-2025-6-335, удостоверенная Быстровым Николаем Сергеевичем, нотариусом Всеволожского нотариального округа Ленинградской области

Смирнова Нина Леонидовна Смирнова

31.03.2025 год.