

Архитектурное  
бюро  
"ВОСХОД"

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства  
на земельном участке

**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.  
Всеволожск, Всеволожский проспект, уч. 57  
кадастровый номер 47:07:1301022:15**

Пояснительная записка  
Чертежи

Санкт-Петербург  
2018

## **Пояснительная записка**

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 15 Правил Землепользования и застройки территории Муниципального образования «Город Всеволожск» описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимально допустимой площади озеленения территории земельного участка и изменения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельном участке расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, уч. 57 (кадастровый номер: 47:07:1301022:15)

Рассматриваемый земельный участок принадлежит юридическому лицу на основании договора аренды сроком 20 лет.

### **1. Исходная документация**

- Градостроительный план земельного участка
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество – Здание автобусной станции (реконструированное в торгово-Бытовой комплекс)
- Договор аренды земельного участка
- Проектная документация
- Разрешение на строительство
- Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области №207 от 7.06.2018 о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от земельного участка.

В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества и Актом приема-передачи объекта недвижимости Общество с ограниченной ответственностью приобрело в собственность Нежилое строение – Здание автобусной станции площадью 195, 9 кв.м. (инв.№6078. лит.А) расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, д. 57.

25 апреля 2013 года между Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области и Обществом с ограниченной ответственностью был заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301022:15 общей площадью 1340 кв.м. расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, д. 57, для использования в целях реконструкции здания автовокзала под торгово-бытовой комплекс.

## 2. Местоположение и характеристика земельного участка

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский проспект, уч. 57

Кадастровый номер: 47:07:1301022:15

Площадь: 1340 кв.м.

Вид разрешенного использования земельного участка: для реконструкции здания автовокзала под торгово-бытовой комплекс



В соответствии с картой Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области рассматриваемый земельный участок расположен в Территориальной зоне – ТД-1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки»

Земельный участок расположен в центральной части города Всеволожск в месте крупной транспортной развязки на привокзальной площади (ж/д ст. Всеволожская).

С южной стороны земельный участок граничит внутриквартальным проездом

С северной стороны участок граничит с территорией земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301022:72 (вид разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки) и земельным участком с кадастровым номером 47:07:1301022:28 (вид разрешенного использования – для малоэтажного жилищного строительства)

С западной стороны земельный участок граничит с внутриквартальной некадастровой территорией вокзальной площади и земельным участком с кадастровым номером 47:07:1301022:12 (вид разрешенного использования – для обслуживания части здания торгового центра)

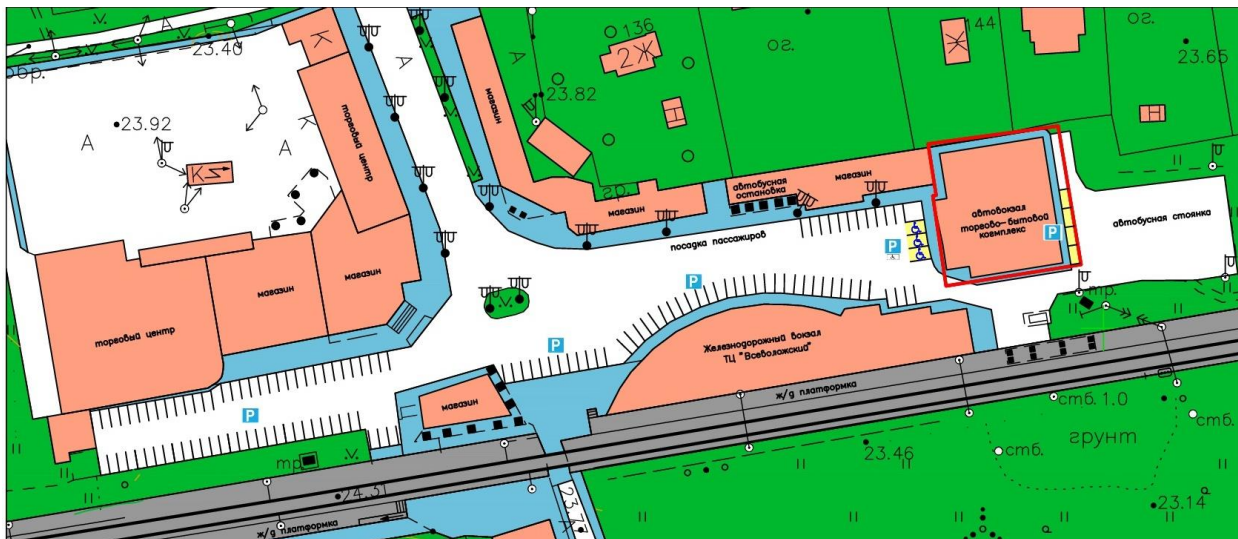
С восточной стороны земельный участок граничит с внутриквартальной некадастровой территорией автобусного парка.

Земельный участок имеет проезд с северной, южной и западной сторон.

По южной стороне участка осуществляется проезд на территорию стоянки городского автобусного парка.

Вокруг земельного участка расположены площадки общего пользования для хранения личного автотранспорта населения.

Прилегающая к Торгово-бытовому комплексу территория оборудована асфальтовым покрытием, имеет широкую проезжую часть, что позволяет свободному проезду крупногабаритному транспорту, в том числе позволяет проезд пожарной машины, и в случае возникновения чрезвычайной ситуации данная территория позволит беспрепятственной организации пожаротушения.



### 3. Градостроительная характеристика земельного участка

С целью завершения процедуры ввода в эксплуатацию Комитетом Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Ленинградской области реконструированного здания автовокзала под торгово-бытовой комплекс Застройщику необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимально допустимой площади озеленения территории земельного участка и изменения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельном участке.

В соответствии с проектной документацией разработанной «ГП»Проектировщик» в 2007 году, и корректировками 2008 года принятыми и утвержденными ГАУ «Ленинградским областными управлением государственной экспертизы» (№47-1-4-0044-08 28.03.2008г) и Разрешением на строительство (реконструкцию) на рассматриваемой территории в соответствии с видом разрешенного использования была реализована реконструкция здания автовокзала под торгово-бытовой комплекс разработанный на основании:

- архитектурно-планировочного задания на проектирования и строительство от 12.12.2006 г. №69;
- выкопировки из плана города в М1:2000 выданной как приложение к архитектурно-планировочному заданию
- инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Изыскатель» в 2004 г.
- положительного заключения государственной экспертизы проектной документации № 47-14-0044-08 от 25.03.2008г. выданного ГАУ «Леноблэкспертиза»
- проектной документации «Реконструкции здания автовокзала под торгово-бытовой комплекс» разработанной ООО «ГП «Проектировщик» зарегистрированной ГАУ «Леноблэкспертиза» № (95-1)н/Ш.

Реализация проекта была начата в 2008 году до принятия Правил землепользования и застройки территории в МО «Город Всеволожск» и следовательно до получения Градостроительного плана земельного участка, который регламентирует минимальную долю озеленения и минимальное

количество мест для хранения личного автотранспорта посетителей и работников комплекса.

#### 4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в границах рассматриваемого земельного участка действуют следующие параметры разрешенного строительства:

Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Не менее 15% территории земельного участка
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	- 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, - 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве

Градостроительный план рассматриваемого земельного участка был получен в октябре 2013 году в котором были обозначены предельные параметры разрешенного строительства Правил землепользования и застройки, в которые не вписывались проектные решения на которые было ранее выдано разрешение на строительство, и в соответствии с которыми была произведена реконструкция здания автовокзала в Торгово-бытовой комплекс.

Площадь земельного участка составляет 1340 кв.м.

Процент озеленения в соответствии с действующим регламентом должен составлять не менее 15% территории всего участка, а именно – 201 кв.м.

В утвержденном проекте, в соответствии с которым произведена реконструкция, было запланировано озеленение 6,4 кв.м. земельного участка, а именно – 0,5%

В результате произведенной реконструкции в границах земельного участка озеленено 25 кв.м., что составляет 2% от всей территории.



ТСХ И КО - ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЛЕУЧАСТКА

П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	1341
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1005.50
3	Плотность застройки	%	74.98
4	Площадь покрытий дорог и тротуаров, в том числе:	м <sup>2</sup>	329.10
4.1	- площадь асфальтобетонного покрытия	м <sup>2</sup>	185.25
4.2	- площадь тротуаров и отмостки вокруг зданий	м <sup>2</sup>	143.85
5	Площадь озеленения территории (включая газоны)	м <sup>2</sup>	6.40
6	Процент озеленения территории, включая газоны	%	0.48

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Здание(сооружение) существующее
  - Здание(сооружение) проектируемое
  - Автомобильные проезды существующие
  - Автомобильные проезды проектируемые
  - Тротуар проектируемый
  - Газон проектируемый
  - Граница отведенной территории
  - Граница благоустройства территории

ГУ "Ленинградское областное управление государственной инженерно-технической экспертизы"  
 ПИ реконструкция, РАССМОТРЕН  
 16.05.14 № 25-1/14-00000000  
 выдана в 14:25 от 16.05.14 г.  
 Наталья Левагоскискина

**Вывод: на рассматриваемом земельном участке в результате реализации утвержденного в 2008 году проекта и фактическим завершением строительства здания Торгово-бытового комплекса необходимо изменить минимально допустимую площадь озеленения территории земельного участка с 15% до 2%.**

В границах земельного участка в соответствии с утвержденным проектом реконструкции здания Автобусной станции в здание Торгово-бытового комплекса схемой планировочной организации земельного участка, не было предусмотрено размещение мест для хранения легкового автотранспорта для работников комплекса, посетителей и маломобильных групп населения.

В Торгово-бытовом комплексе запланировано:

- 4 рабочих места для обслуживания комплекса
- 66 рабочих мест торгово-бытового назначения
- 100 единовременных посетителей, из них 60 человек в зале ожидания автостанции расположенном на первом этаже.

В соответствии с ПЗЗ необходимо 19 машино-мест.

- на 70 работников в максимальную смену необходимо предусмотреть 14 машино-мест.

- на 40 единовременных посетителей (100 посетителей минус 60 пассажиров автовокзала) необходимо предусмотреть 4 машино-мест.

В результате завершения реконструкции в границах земельного участка возможно размещение 7 машино-мест для хранения личного автотранспорт, из них:

- 3 машино-места для работников (3 машино-места на прилегающей территории)
- 1 машино-место для посетителей. (1 машино-место на прилегающей территории)

Согласно техническому заданию на проектирование и техническим условиям Управления архитектуры и градостроительства Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» существующие парковочные места на площади вдоль железной дороги, у здания Универмага и у здания Центра обслуживания пассажиров могут быть использованы как парковочные места для реконструируемого объекта (письмо №252-11/12 от 01.10.2007г.). Так же в соответствии с ст. 45 Правил землепользования и застройки территории МО «Город Всеволожск» за пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Таким образом для Торгово-бытового комплекса организовано 8 машино-мест (в том числе специальные места для парковки автотранспорта маломобильных групп населения) что соответствует расчету: 1 машино-место на 12 единовременных работников в максимальную смену и 1 машино-место на 20 единовременных посетителей.

**Вывод: на рассматриваемом земельном участке в результате реализации утвержденного в 2008 году проекта и фактическим завершением строительства здания Торгово-бытового комплекса необходимо изменить минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельном участке с 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену до 1 машино-места на 12 работников в максимальную смену, и с 1 машино-места на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве на 1**

**машино-места на 20 одновременных посетителей при их максимальном количестве.**

### **5. Характеристики объекта капитального строительства**

Вид объекта – капитальное строительство

Назначение – Торгово-бытовой комплекс

Длина – 30 метров      Ширина – 33 метра

Средняя численность персонала:

Обслуживание комплекса – 4 человека

Автовокзал – 5 человек

Магазины – 38 человек

Кафе – 3 человека

Офисы – 20 человек.

Планируемое максимальное количество одновременных пассажиров в зале ожидания автовокзала – 60 человек.

Планируемое максимальное количество одновременных посетителей комплекса – 40 человек.

#### **Основные строительные показатели здания торгово-бытового комплекса:**

Наименование основного показателя	Ед. изм.	Числовое значение показателя	
		до реконструкции	после реконструкции
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	241,0	1 020,0
Общая площадь	м <sup>2</sup>	239,7	2 675,2
в том числе открытых	м <sup>2</sup>	--	117,5
неотапливаемых			
планировочных элементов			
здания			
Полезная площадь	м <sup>2</sup>		2 536,1
Расчетная площадь	м <sup>2</sup>		2 442,1
Площадь торговых помещений	м <sup>2</sup>		1 317,8
Площадь офисных помещений	м <sup>2</sup>		780,4
Площадь зала кафе	м <sup>2</sup>		110,6
Строительный объем	м <sup>3</sup>	813,0	11 633,4
Количество этажей		1	3
Максимальная высота	м <sup>2</sup>	4,0	14,14

Торгово-бытовой комплекс был запроектирован в соответствии с требованиями строительных, противопожарных и санитарно-гигиенических норм и правил.

За основу объёмно-планировочных решений объекта приняты требования технических процессов, отвечающих его функциональному назначению. Определение габаритов здания обусловлено оптимальным расположением необходимого состава помещений и технологического оборудования и выбором основных конструктивных элементов.

Унификация конструктивных элементов выполняется исходя из требований экономических целесообразности принятых объемов и площадей проектируемого здания.

Здание – каркасное

Конструкции – железобетонные

Перекрытия – железобетонные толщиной 200 мм (все нагрузки от здания воспринимаются железобетонной плитой).

Междуэтажные заполнения наружных стен – из пустотелого 250 мм с наружным утеплением жесткими плитами базальтовой ваты толщиной 100 мм.

Внутренние перегородки – пенобетонные блоки толщиной 100 мм.

Внутренние стены лестничных клеток – глиняный кирпич толщиной 120 мм.

Лестницы – железобетонные

Витражи – алюминиевый сплав с двухкамерными стеклопакетами (обеспечивают и шумозащиту и теплоизоляцию).

Кровля – плоская, утепленная, наплаваемая. (водосток - наружный).

Внешняя отделка – вентилируемые фасады.

Торгово-бытовой комплекс выполняет функцию объекта пешей доступности.

Поскольку Торгово-бытовой комплекс расположен на привокзальной площади в месте транспортной развязки, основной его функцией является – временное пребывание населения в период ожидания транспорта.

Ввод в эксплуатацию данного объекта обеспечит как минимум 73 рабочих места.

### **5.1. Характеристика планировочной организации земельного участка.**

Площадь земельного участка 11341 кв. м.

Площадь застройки – 1005,50 кв.м.

Плотность застройки – 74,98 %

Площадь покрытий дорог и тротуаров – 329 кв.м.

На земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

- озелененная территория
- тротуары
- асфальтовое покрытие (проезды, парковочные места, погрузочно-разгрузочных площадка)

Вокруг реконструированного здания предусмотрены пешеходные дорожки, на прилегающей территории расположена площадка для разгрузки, проезды для пожарных машин, а также разворотные площадки и площадка для сбора мусора, автостоянки.



Наряду с устройством проездов, на прилегающей территории запроектированы проезды с укрепленными газонами, в целях создания наибольшей площади зеленых насаждений.

На прилегающей к зданию территории отсутствуют объекты, для которых необходимы особые требования инсоляций, что позволяет сократить размеры минимальных отступов от границы земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства.

## **5.2. Обоснование схем транспортных коммуникаций.**

Земельный участок имеет проезд с северной, южной и западной сторон.

По южной стороне участка осуществляется проезд на территорию стоянки городского автобусного парка.

Вокруг земельного участка расположены площадки общего пользования для хранения личного автотранспорта населения.

Прилегающая к Торгово-бытовому комплексу территория оборудована асфальтовым покрытием, имеет широкую проезжую часть, что позволяет свободному проезду крупногабаритному транспорту, в том числе позволяет проезд пожарной машины, и в случае возникновения чрезвычайной ситуации данная территория позволит беспрепятственной организации пожаротушения.

## **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Учитывая, что данный земельный участок расположен в центре города, в месте крупной транспортной развязки, в границах территории сложившегося квартала, и был взят в аренду под реконструкцию здания автовокзала в торгово-бытовой комплекс, реконструкция которого была завершена в 2014 году, и с целью завершения процедуры ввода в эксплуатацию объекта Комитетом Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Ленинградской области Застройщик просит:**

**1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимально допустимой площади озеленения территории земельного участка 47:07:1301022:15 с 15% территории до 2% территории.**

**2. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельном участке 47:07:1301022:15 с 1 машино-места на 5 работников в максимальную смену до 1 машино-места на 12 работников в максимальную смену.**

**3. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельном участке 47:07:1301022:15 с 1 машино-места на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве на 1 машино-места на 20 одновременных посетителей при их максимальном количестве.**

**Приложения:**

- Планировка территории
- Схема планировочной организации
- Градостроительный план
- Проектные решения
- Генеральный план
- Заключение Государственной экспертизы

# ПРИЛОЖЕНИЯ

К обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства на земельном участке

**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.  
Всеволожск, Всеволожский проспект, уч. 57  
кадастровый номер 47:07:1301022:15**