



## **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**о предоставлении разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешённого строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства**

для участка с кадастровым номером 47:01:0401001:2968 площадью  
160 кв. м, расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Выборгский район, МО «Приморское городское поселение»,  
г. Приморск, наб. Лебедева, 20

г. Выборг  
2019 г.

## **1. Вступление.**

Предусматривается подача заявки о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:01:0401001:2968, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Приморское городское поселение, г. Приморск, наб. Лебедева, 20, в части сокращения допустимого минимального отступа от границ участков, не совпадающих с красными линиями с 3-х метров до нуля метров (в соотв. со ст. 39.5 ПЗЗ Приморское гп).

Земельный участок находится в территориальной зоне ТД-1, в зоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.06 №74-ФЗ земельный участок полностью расположен в ПЗП и ВЗ бухты Катерлахти Финского залива.

Вид разрешённого использования – для размещения объекта торговли.

## **2. Обоснование проектных решений.**

В 2004 году, в рамках благоустройства набережной Лебедева, был выпущен проект торгового комплекса, на базе двух существующих торговых павильонов, которые подлежали реконструкции с расширением. Архитектурно-планировочное решение комплекса предусматривает создание двух объёмов. Композиционно здания комплекса связаны между собой открытым навесом, объединяющий объекты застройки в единое целое. Торговые помещения имеют свой обособленный вход в здание, что позволяет осуществить возможность их автономного использования.

Проект частично осуществлён – построен 1 блок.

Участок под застройку был сформирован без учёта требований ПЗЗ, разработан и утверждён в 2012 году. Из участка определённого под комплекс в целом были выделены и оформлены участки 1 и 2 очереди застройки.

Площадь земельного участка 160 м<sup>2</sup> (2 очередь застройки).

Участок проектирования примыкает к территории общего пользования, имеет форму неправильного шестиугольника. Его вытянутая (восточная) сторона расположена вдоль автостоянки. С северной стороны, на расстоянии 10 метров, расположены здания магазинов; с западной – существующий объект капитального строительства – часть проектируемого торгового комплекса, далее городской парк и вдоль южной стороны – наб. Лебедева с пешеходной дорожкой.

## **3. Заключение.**

В условиях сложившейся градостроительной ситуации необходимо выдержать линию застройки ранее запроектированного комплекса, состоящего из двух симметрично расположенных торговых объектов.

Размещение объекта капитального строительства на данном участке не нарушает противопожарные расстояния от зданий, сооружений, расположенных на смежных земельных участках.

Проектируемый объект ОКС не нарушает инсоляцию и не оказывает негативное воздействие на существующую застройку.

Основные ТЭП

Объект торговли:

Площадь застройки – 160 м<sup>2</sup>

Этажность – 1 этаж

Высота здания – 5 м

Размещение объекта капитального строительства по границам участка позволит достроить и сохранить единый образ комплекса, а также завершить формирование торговой площади в целом.

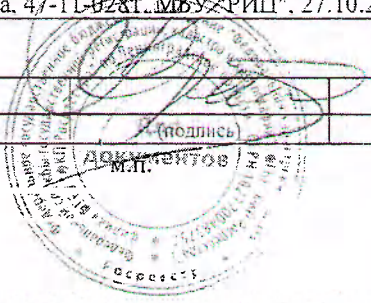


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" ноября 2015 г. № 47/201/15-769285

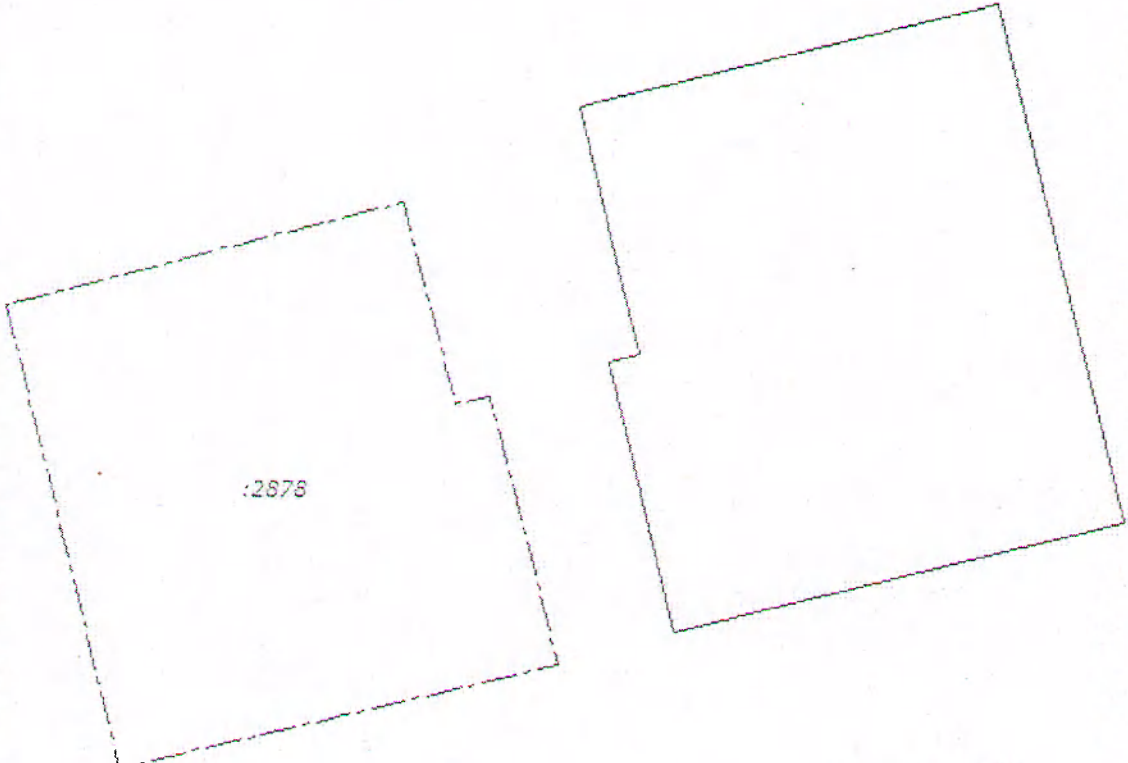
|      |                                                                                               |                                                                                                                     |   |                                                              |            |                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| 1    | Кадастровый номер:                                                                            | 47:01:0401001:2968                                                                                                  | 2 | Лист № 1                                                     | 3          | Всего листов: 2 |
| 4    | Номер кадастрового квартала:                                                                  | 47:01:0401001                                                                                                       |   |                                                              |            |                 |
| 5    | Предыдущие номера:                                                                            | —                                                                                                                   | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 11.11.2015 |                 |
| 7    | —                                                                                             |                                                                                                                     |   |                                                              |            |                 |
| 8    | Кадастровые номера объектов капитального строительства:                                       | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 9    | Адрес (описание местоположения):                                                              | Ленинградская область. Выборгский район. Приморское городское поселение, г. Приморск, наб. Лебедева, д. №20         |   |                                                              |            |                 |
| 10   | Категория земель:                                                                             | Земли населенных пунктов                                                                                            |   |                                                              |            |                 |
| 11   | Разрешенное использование:                                                                    | магазины                                                                                                            |   |                                                              |            |                 |
| 12   | Площадь:                                                                                      | 160+/-4 кв. м                                                                                                       |   |                                                              |            |                 |
| 13   | Кадастровая стоимость:                                                                        | 260105.60 руб.                                                                                                      |   |                                                              |            |                 |
| 14   | Сведения о правах:                                                                            | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 15   | Особые отметки:                                                                               | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 16   | Сведения о природных объектах:                                                                | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 17   | Дополнительные сведения:                                                                      |                                                                                                                     |   |                                                              |            |                 |
| 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:                               | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка:                                                   | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:               | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:                              | —                                                                                                                   |   |                                                              |            |                 |
| 18   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): | Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 12.11.2020. |   |                                                              |            |                 |
| 19   | Сведения о кадастровых инженерах:                                                             | Петрвцева Марина Всеволодовна, 47-11-0281-МБУ "РИЦ", 27.10.2015 г.                                                  |   |                                                              |            |                 |

|                                                                           |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| начальник отдела по Выборгскому району<br>(полное наименование должности) | М. В. Сурмилова<br>(инициалы, фамилия) |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|

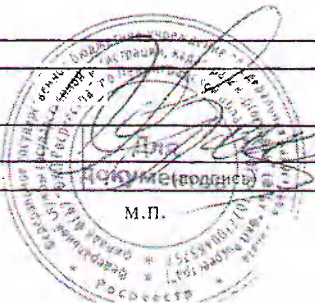


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" ноября 2015 г. № 47/201/15-769285

|                                                                                      |                                         |   |          |   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                    | Кадастровый номер: 47:01:0401001:2968   | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4                                                                                    | План (чертеж, схема) земельного участка |   |          |   |                 |
|  |                                         |   |          |   |                 |
| 5                                                                                    | Масштаб 1:200                           |   |          |   |                 |

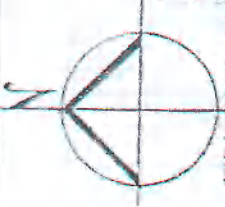
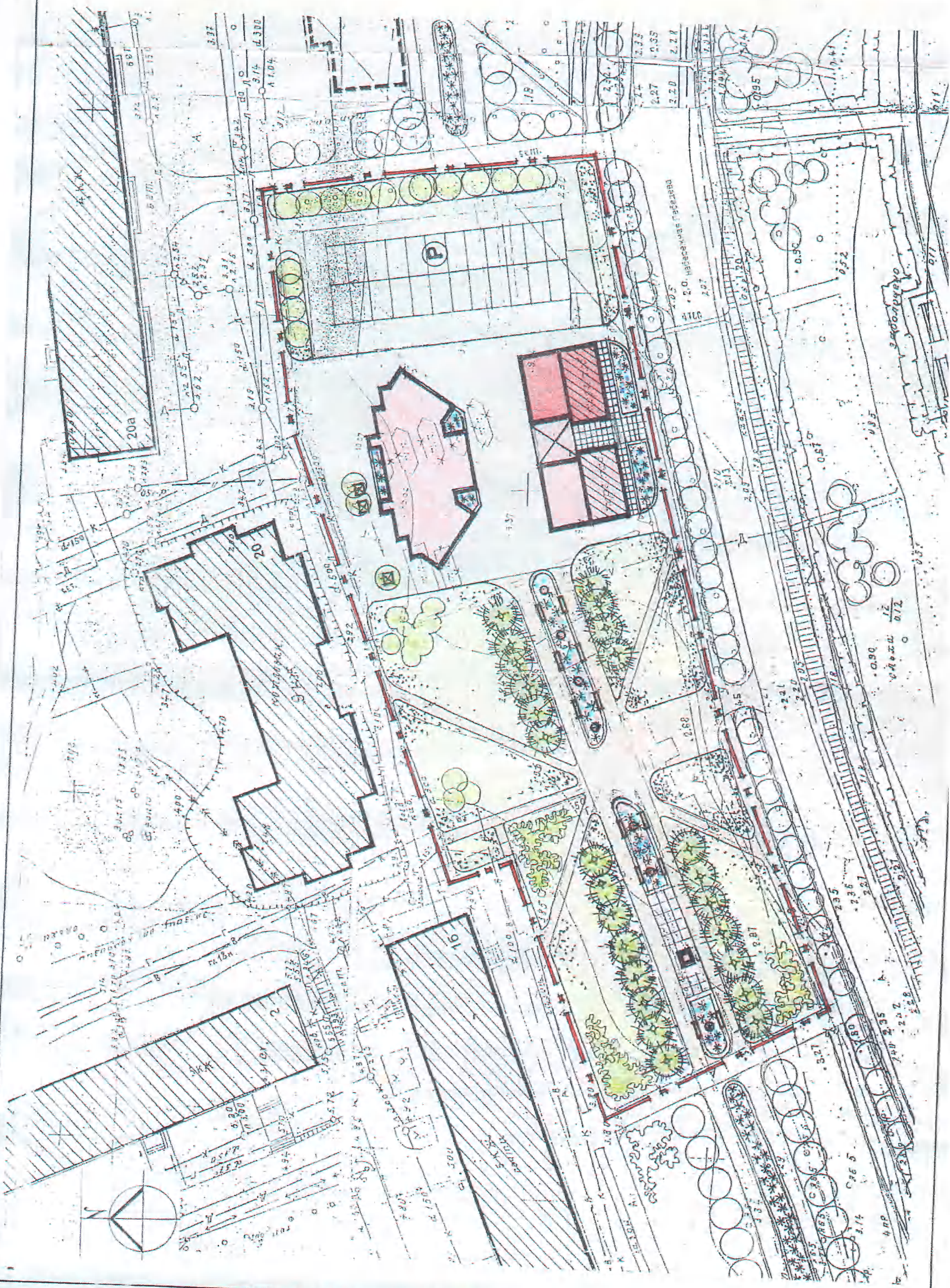
|                                                                           |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| начальник отдела по Выборгскому району<br>(полное наименование должности) | М. В. Сурмилова<br>(инициалы, фамилия) |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|









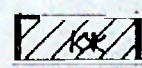


0.90  
0.12  
0.12

2.0. Набережная



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

|                                                                                     |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | - сущ. капитальная застройка                                                            |
|    | - проектируемый торговый комплекс                                                       |
|    | - торговый павильон-магазин Нахмедова Э.Г.о.,<br>подлежащий реконструкции с расширением |
|   | - существ. памятник Лебедеву                                                            |
|  | - торговые киоски, попадающие под снос                                                  |
|  | - площадка для автомобильного транспорта                                                |
|  | - существ. сохраняемые деревья                                                          |
|  | - существ. деревья с приствольными решетками                                            |
|  | - проект. деревья ценных пород<br>(липа, лиственница, каштан, береза)                   |
|  | - проект. кустарник                                                                     |
|  | - проект. г а з о н                                                                     |
|  | - проект. цветник, клумба в поребрике                                                   |
|  | - асфальтобетонное покрытие                                                             |
|  | - покрытие из тротуарной плитки                                                         |
|  | - набивное покрытие                                                                     |
|  | - проект. светильники типа "торшер"                                                     |
|  | - проект. скамьи и урны                                                                 |
|  | - проект. граница благоустройства                                                       |

### ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Генплан разработан на основе топографической съемки М 1:500 и с учетом существующей проектной документации, выполненной в 2003г
2. Рекомендации по благоустройству и озеленению участка см. прилагаемую пояснительную записку.



# Технико – экономические показатели

| № №<br>п/п | Наименование                                                              | Ед.<br>изм. | кол-во           | Примечание |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------|
| 1          | Площадь благоустройства, всего                                            | м2          | 5470,44          |            |
| 2          | Площадь застройки комплекса,<br>в т.ч. павильона-магазина Нахмедова Э.Г.о | м2          | 283,78<br>141,89 |            |
| 3          | Площадь твердых покрытий                                                  | м2          | 2281,00          |            |
| 4          | Площадь набивного покрытия                                                | м2          | 724,75           |            |
| 5          | Площадь покрытия из тротуарной плитки,<br>в т. ч. красного цвета          | м2<br>м2    | 110,00<br>80,00  |            |
| 6          | Площадь озеленения                                                        | м2          | 2156,63          |            |
| 7          | Площадь цветников                                                         | м2          | 308,10           |            |

«СОГЛАСОВАНО»

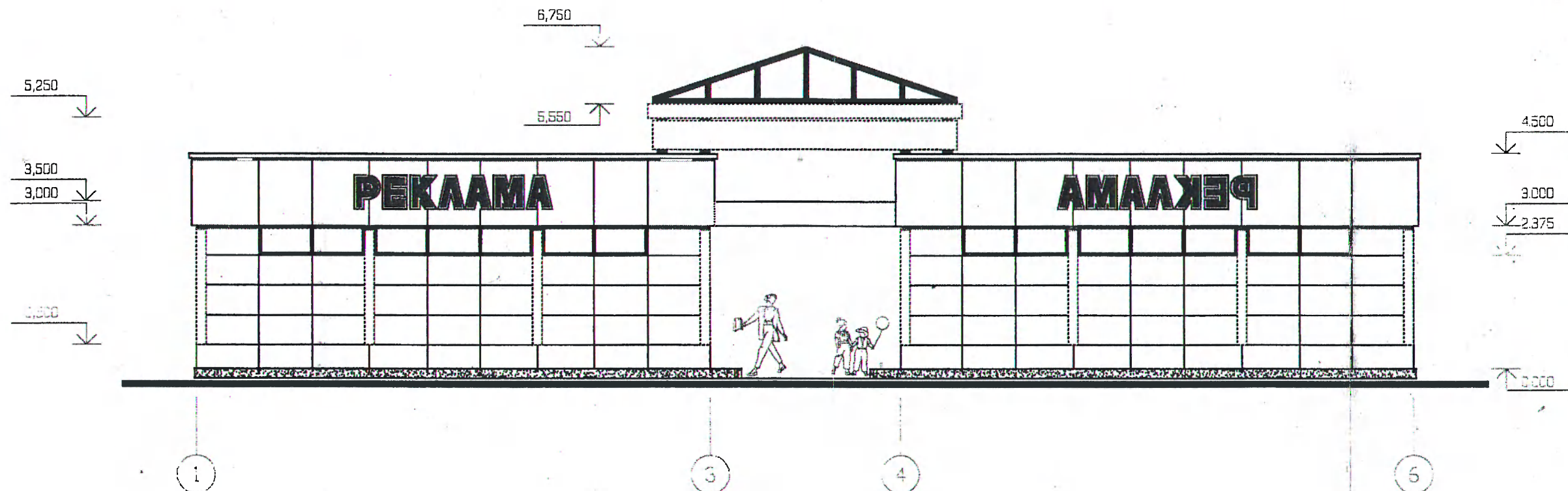
Председатель Комитета по архитектуре  
и градостроительству

О.Ю. Лиховидов

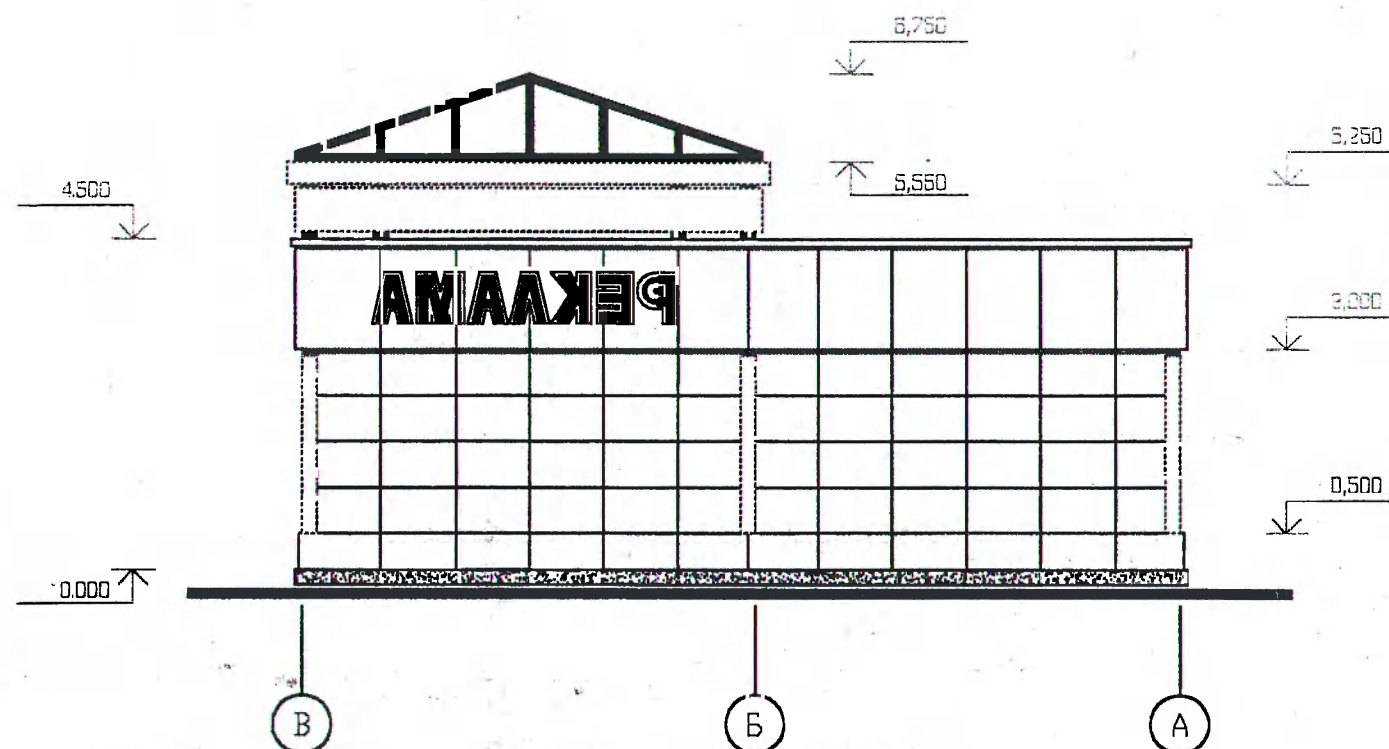
|          |          |      |        |         |      |                                                            |                                   |
|----------|----------|------|--------|---------|------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|          |          |      |        | август  | 2004 | Застройщик: ИП Нахмедов Эльдар Гюлбала оглы                | ГП                                |
|          |          |      |        |         |      | Объект: Торговый комплекс<br>(реконструкция с расширением) |                                   |
| Изм.     | Кол.уч.  | Лист | Недек. | Подпись | Дата |                                                            |                                   |
| Директор | Маннапов |      |        |         |      | Адрес: г. Приморск<br>наб. Лебедева 20                     | Стадия<br>П<br>Лист<br>1<br>Всего |



# ГЛАВНЫЙ ФАСАД М 1:100



# БОКОВОЙ ФАСАД М 1:100



## ПРИМЕЧАНИЕ :

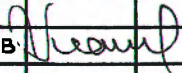
- 1 Рекомендации по строительству здания смотри прилагаемую пояснительную записку
- 2 В осях 4-6; А-В торцовый павильон-магазин ИП Нахмедова Э.Г.о

"СОГЛАСОВАНО:"

Председатель Комитета по архитектуре  
и градостроительству



Лиховигов О.Ю.

|                   |        |                                                                                       |        |         |         |                                                            |                        |      |        |
|-------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|------------------------------------------------------------|------------------------|------|--------|
|                   |        |                                                                                       |        |         |         | Застройщик:<br>ИП. Нахмедов Эльдор Геивола оглы            |                        |      |        |
|                   |        |                                                                                       |        |         |         |                                                            |                        |      |        |
|                   |        |                                                                                       |        |         | 08.2004 | Объект: Торговый комплекс<br>(реконструкция с расширением) |                        |      |        |
| ИЗМ.              | КОД.УЧ | ЛИСТ                                                                                  | № ДОК. | ПОДПИСЬ | ДАТА    |                                                            |                        |      |        |
|                   |        |  |        |         |         | Адрес: Выборгский р-н,<br>г. Приморск, Наб. Лебедева, 20   | СТАДИЯ                 | ЛИСТ | ЛИСТОВ |
| Директор Маннапсв |        |                                                                                       |        |         |         |                                                            | П                      | АС-2 |        |
| Архитектор Хусид  |        |  |        |         |         | Главный и боковой фасады<br>М 1:100                        | МУП "АПБ"<br>г. Выборг |      |        |
|                   |        |                                                                                       |        |         |         |                                                            |                        |      |        |

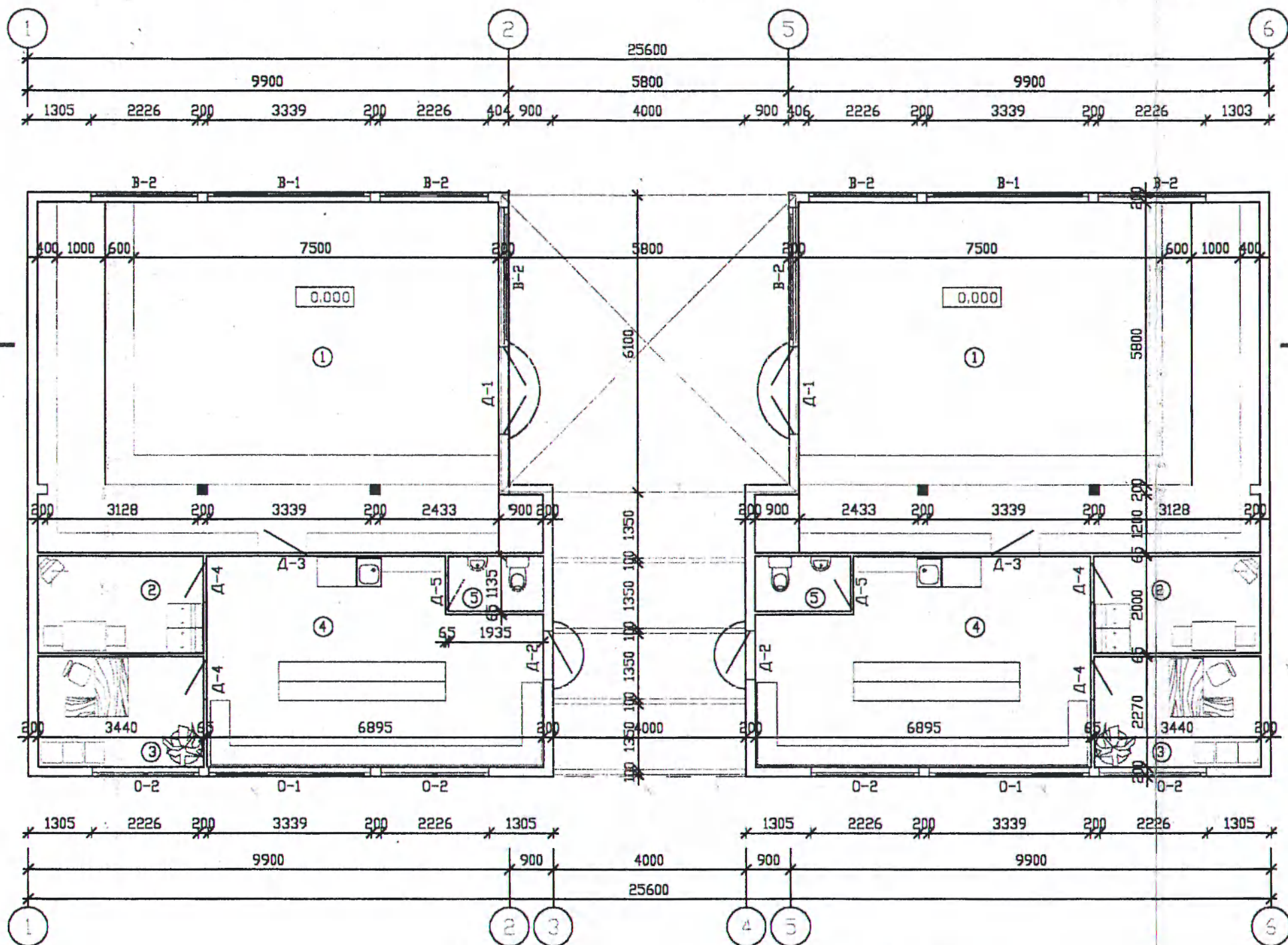
СОГЛАСОВАНО

Взам. инж. Н

Подпись и дата

Инв. № подл.





ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ:

| № | НАМЕНОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ        | ПЛОЩАДЬ<br>КВ. М |
|---|------------------------------|------------------|
| 1 | Торговый зал                 | 69,48            |
| 2 | Бытовое помещение            | 6,90             |
| 3 | Административное помещение   | 7,80             |
| 4 | Подсобно-складское помещение | 33,92            |
| 5 | Туалет для персонала         | 2,20             |

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Рекомендации по строительству здания смотри прилагаемую пояснительную записку.
2. Сечения элементов каркаса уточнить после расчетов на несущую способность и жесткость.
3. В осях 4-6; А-В - существующие стены павильона-магазина ИП Нахмедова Э.Г.о, а в осях 5-6; Б-В - проектируемая пристройка.

|                                                            |          |      |        |                        |         |
|------------------------------------------------------------|----------|------|--------|------------------------|---------|
| Застройщик:<br>ИП Нахмедов Эльдар Гюльала оглы             |          |      |        |                        |         |
| Объект: Торговый комплекс<br>(реконструкция с расширением) |          |      |        |                        |         |
| ИЗМ.                                                       | КОЛ. УЧ. | ЛИСТ | № ДОК. | ПОДПИСЬ                | ДАТА    |
| Директор                                                   | Маннапов |      |        |                        | 08.2004 |
| Архитектор                                                 | Хусид    |      |        |                        |         |
| Адрес: Выборгский р-н,<br>г. Приморск, Наб. Лебедева, 20   |          |      |        | СТАДИЯ                 | ЛИСТ    |
| План на отм. +0.000 М 1:100                                |          |      |        | П                      | АС-1    |
|                                                            |          |      |        | МУП "АПБ"<br>г. Выборг |         |

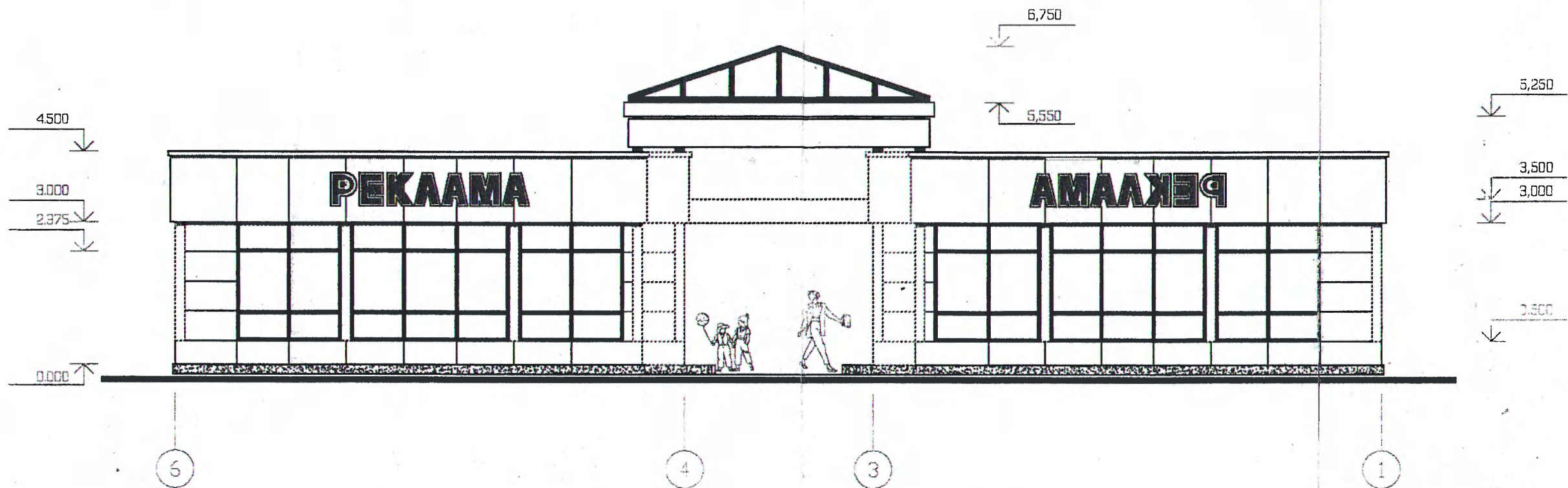
Инд. N года

Подпись и дата

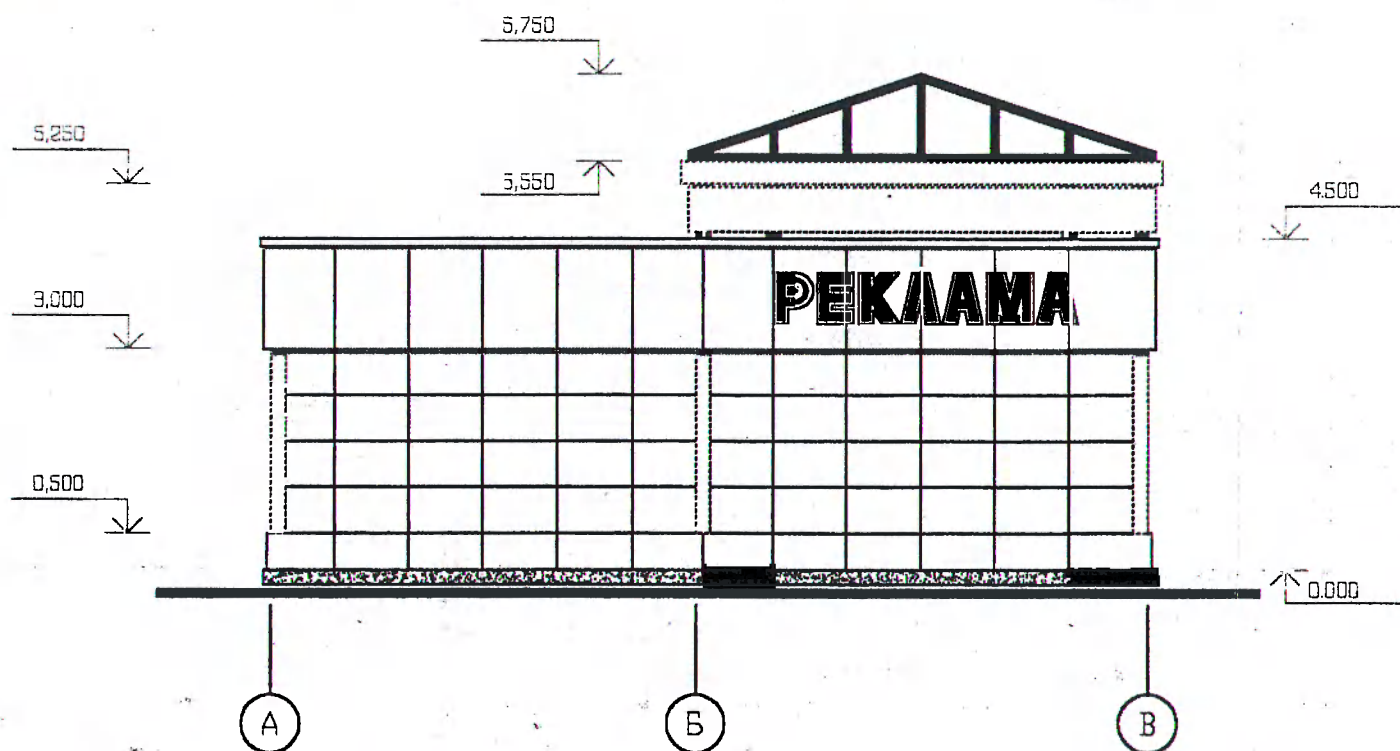
Взам. инд. N



ГЛАВНЫЙ ФАСАД М 1:100



БОКОВОЙ ФАСАД М 1:100



"СОГЛАСОВАНО:"

Председатель Комитета по архитектуре  
и градостроительству

Луховигов О.Ю.



ПРИМЕЧАНИЕ :

- 1 Рекомендации по строительству здания смотри прилагаемую пояснительную записку
- 2 В осях 6-4; А-В торгово-павильон-магазин ИП Нахмедова Э.Г.о

|                   |          |      |        |         |      |                                                            |  |             |      |        |
|-------------------|----------|------|--------|---------|------|------------------------------------------------------------|--|-------------|------|--------|
|                   |          |      |        |         |      | Застройщик<br>ИП Нахмедов Эльдор Гейбула оглы              |  |             |      |        |
|                   |          |      |        |         |      | Объект: Торговый комплекс<br>(реконструкция с расширением) |  |             |      |        |
| ИЗМ.              | КОЛ. УЧ. | ЛИСТ | И ДОК. | ПОДПИСЬ | ДАТА |                                                            |  |             |      |        |
| 08.2004           |          |      |        |         |      |                                                            |  |             |      |        |
| Директор Маннапов |          |      |        |         |      | Адрес: Выборгский р-н,<br>г. Приморск, Нав. Лебедева, 20   |  | СТАДИЯ      | ЛИСТ | ЛИСТОВ |
|                   |          |      |        |         |      |                                                            |  | П           | АС-3 |        |
| Архитектор Хусид  |          |      |        |         |      | Главный и боковой фасады                                   |  | МУП " АПБ " |      |        |
|                   |          |      |        |         |      |                                                            |  | г. Выборг   |      |        |