

Обоснование к заявлению на предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка

1. Цель и характер обоснования

С целью формирования границ образуемого земельного участка под магазин необходимо в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части предоставления условно разрешенного вида использования для земельного участка, расположенного в д. Скобелевка Хохловского с/пос Пермского муниципального района Пермского края.

Для реализации поставленных целей был проведен анализ возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и подготовлено настоящее обоснование.

Градостроительные регламенты установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Хохловское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края (далее - ПЗЗ).

2. Общие характеристики объекта исследования

Земельный участок является образуемым, обозначение - :ЗУ1, площадь 1573 кв.м., расположен по адресу: Пермский край, Пермский район, Хохловское с/пос, д. Скобелевка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины. 27.08.2021 за № СЭД-2021-299-01-01-05.С-450 Постановлением Главы администрации Пермского муниципального района утвержден Проект межевания территории кадастрового квартала 59:32:2260001 д. Скобелевка Хохловского с/пос Пермского муниципального района Пермского края. Границы земельного участка соответствуют утвержденному Проекту. Согласно экспликации земельных участков по проекту межевания образуемый земельный участок № :ЗУ173.

3. Нормативная база обоснования

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019).

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Хохловское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утвержденные решением Совета депутатов Хохловского сельского поселения от 30.07.2013 № 294, размещены на сайте - <https://hohl.permraion.ru/page/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-0>.

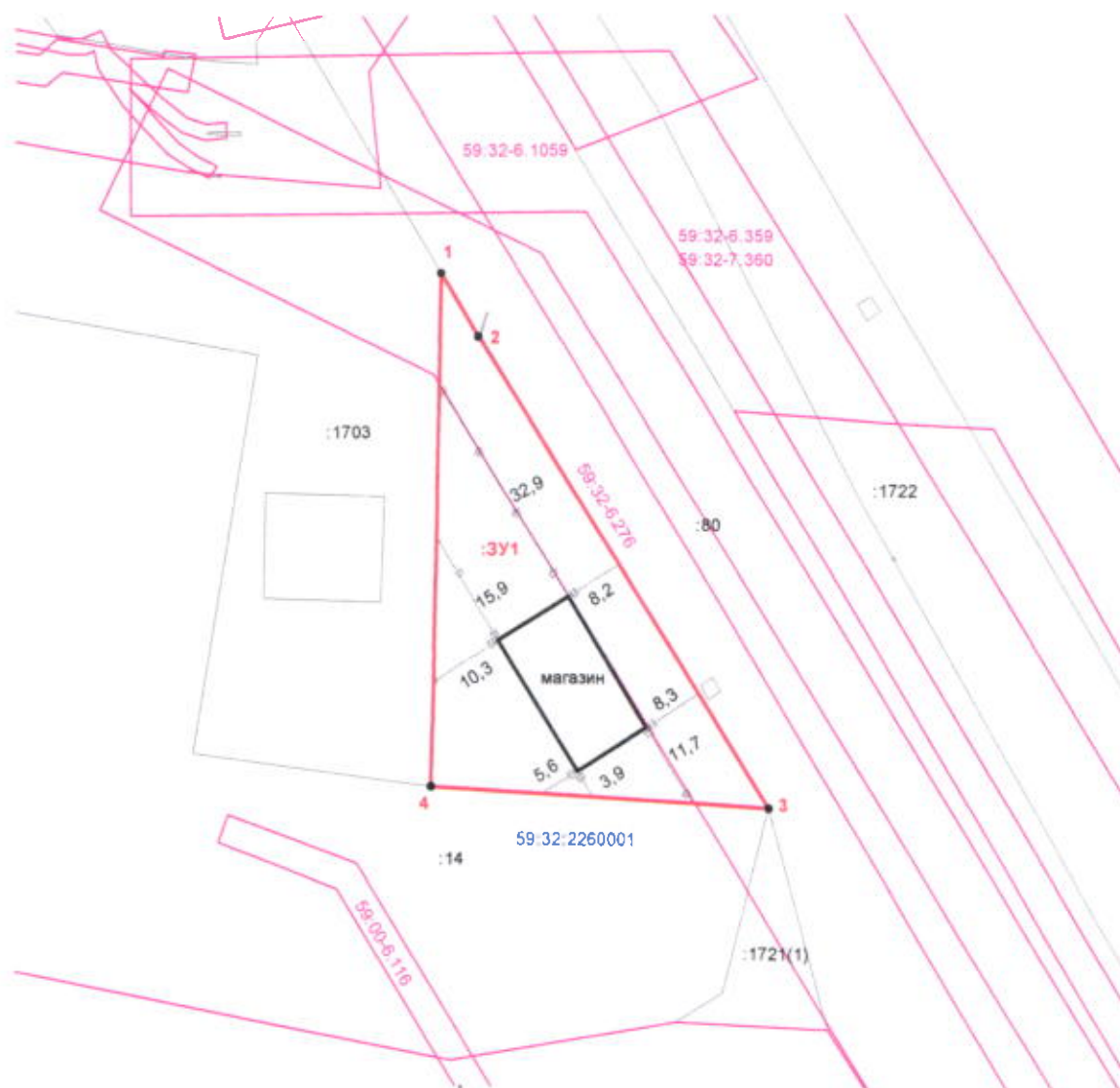
4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в территориальной зоне "П1" - Зона производственных объектов IV класса опасности. Зона в целом предназначена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам коммунального обслуживания, размещения гаражей, объектов придорожного сервиса, недропользования, объектов автомобильной, строительной, и нефтяной промышленности, энергетики, связи и складского назначения, и иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В территориальной зоне «П-1» предусмотрен условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков, установленный классификатором: кодовое обозначение – 4.4, наименование – Магазины, описание - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативно - санитарных норм, правил и требований.

5. Схема расположения земельного участка



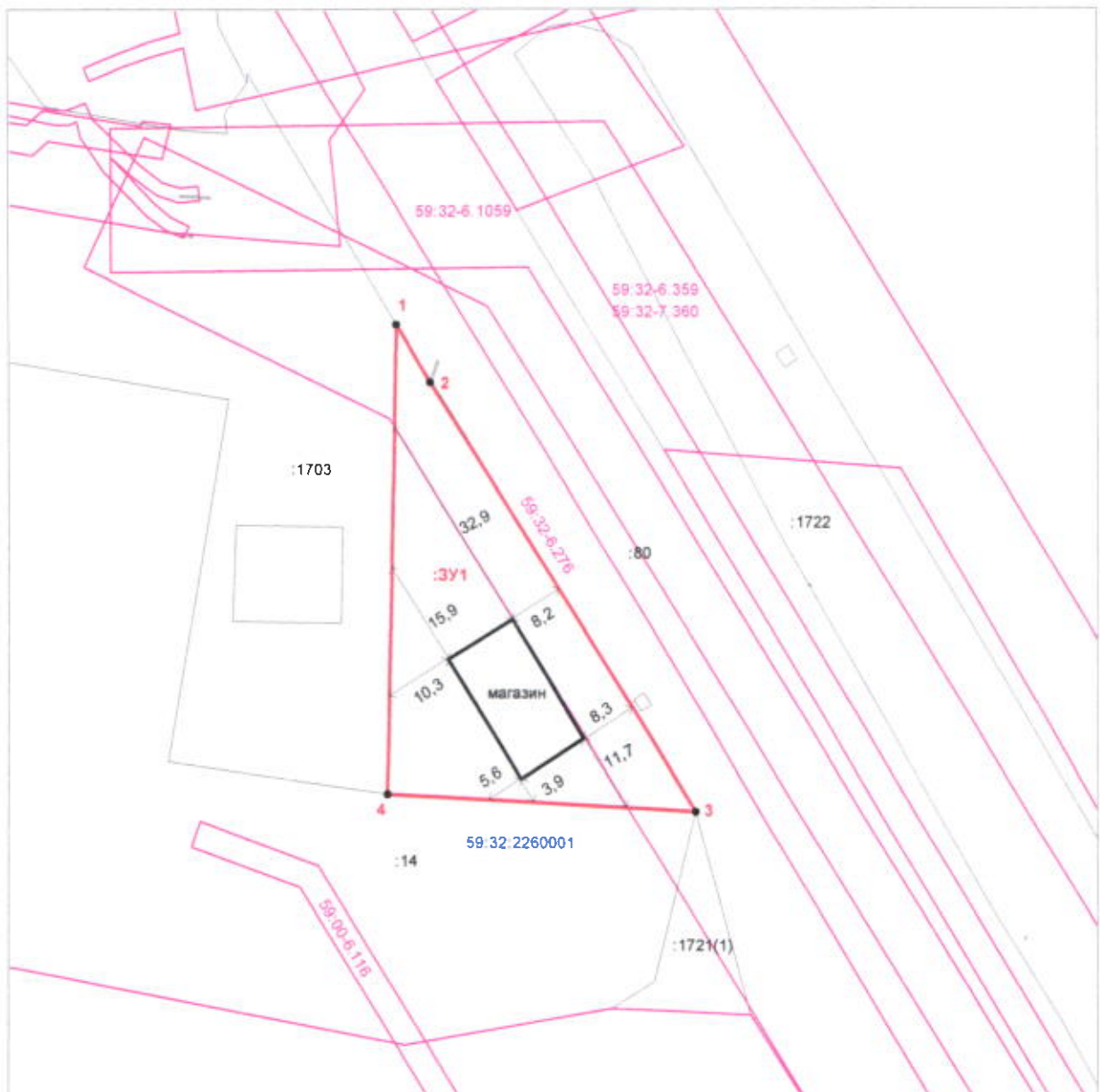
Описание смежных землепользователей.

От т.1 до т.2 земельный участок граничит с землями общего пользования, дорога, ул. Хохловская.

От т.2 до т.3 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:2260001:14.

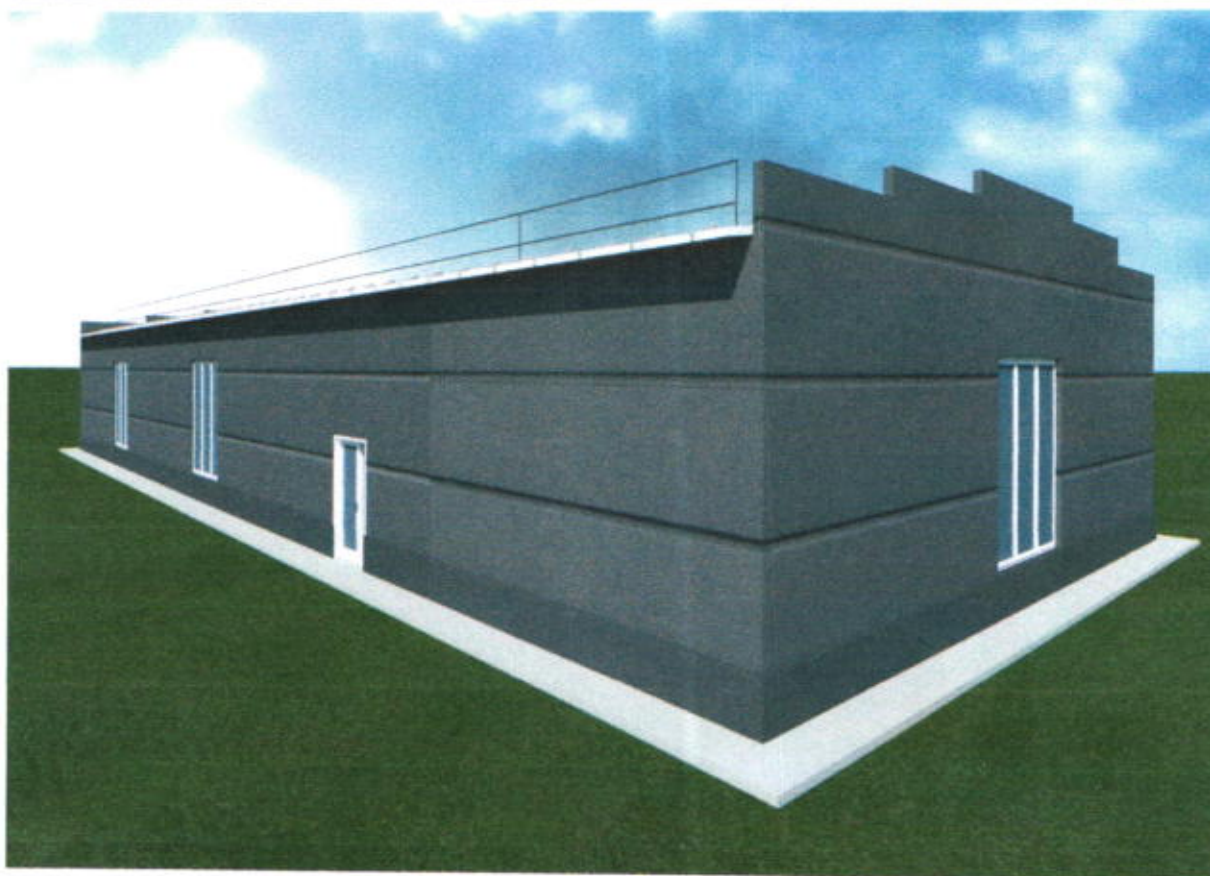
От т.3 до т.1 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:2260001:1703.

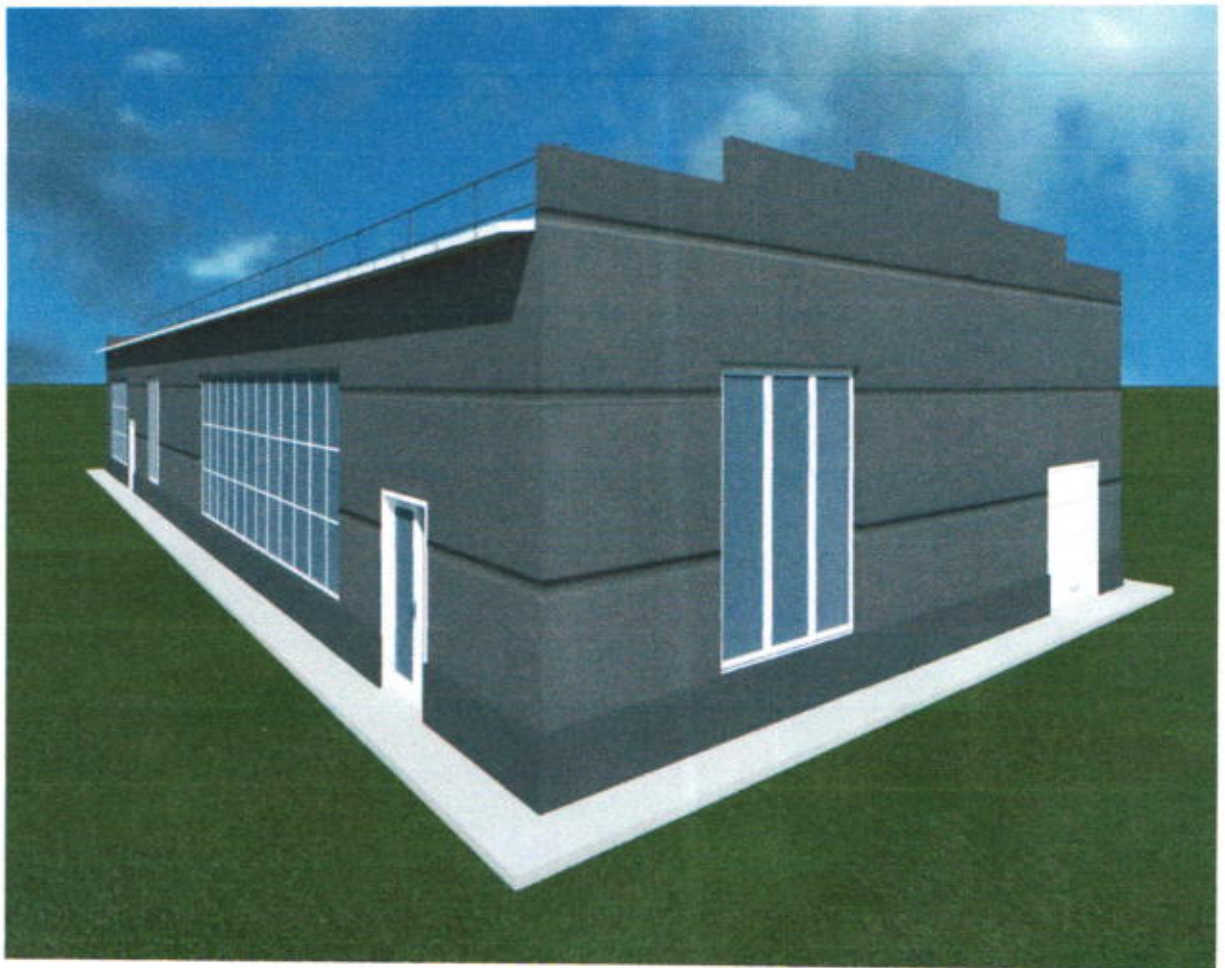
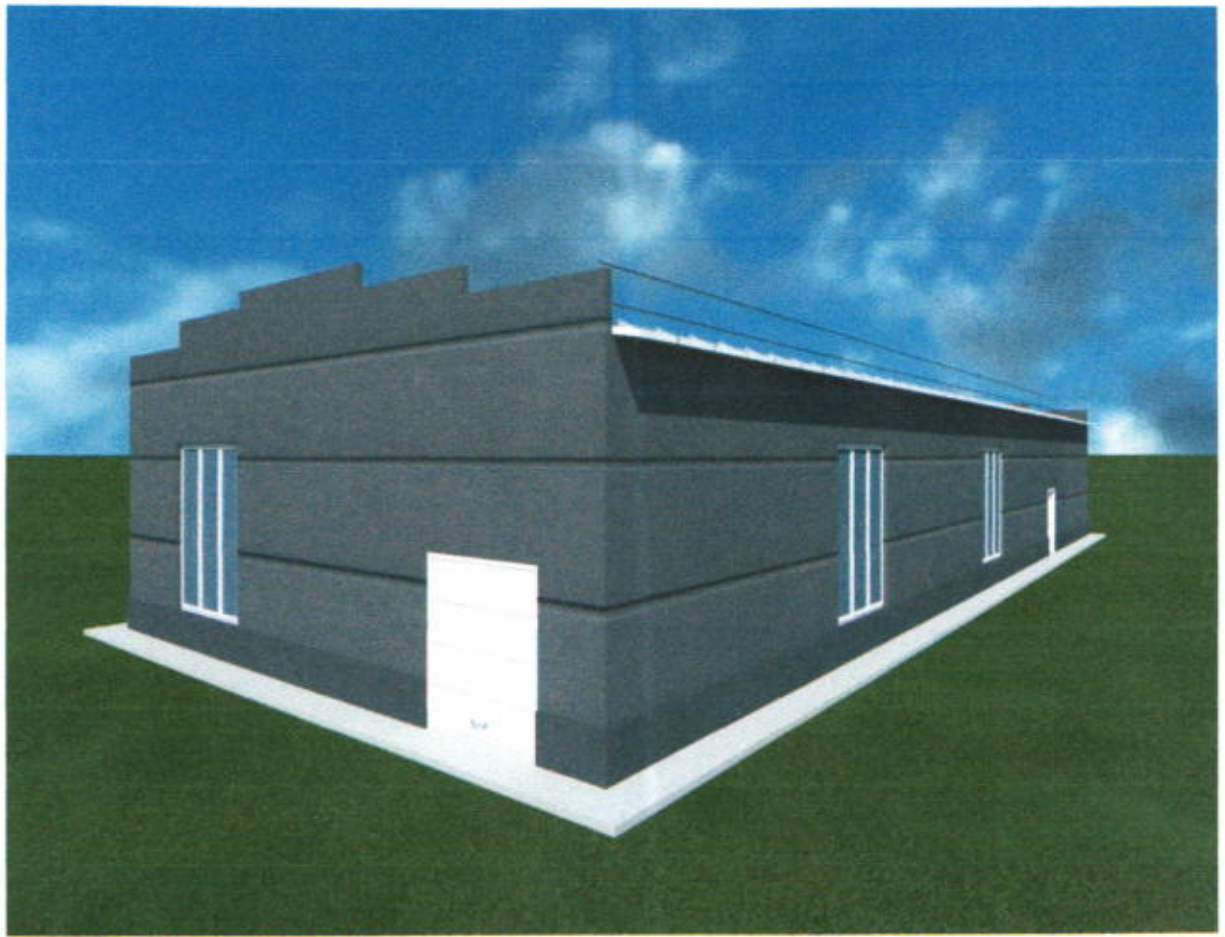
6. Схема расположения планируемого объекта, относительно границ земельного участка



7. Визуализация здания

В границах образуемого земельного участка предполагается разместить 1-этажное здание универсального магазина.





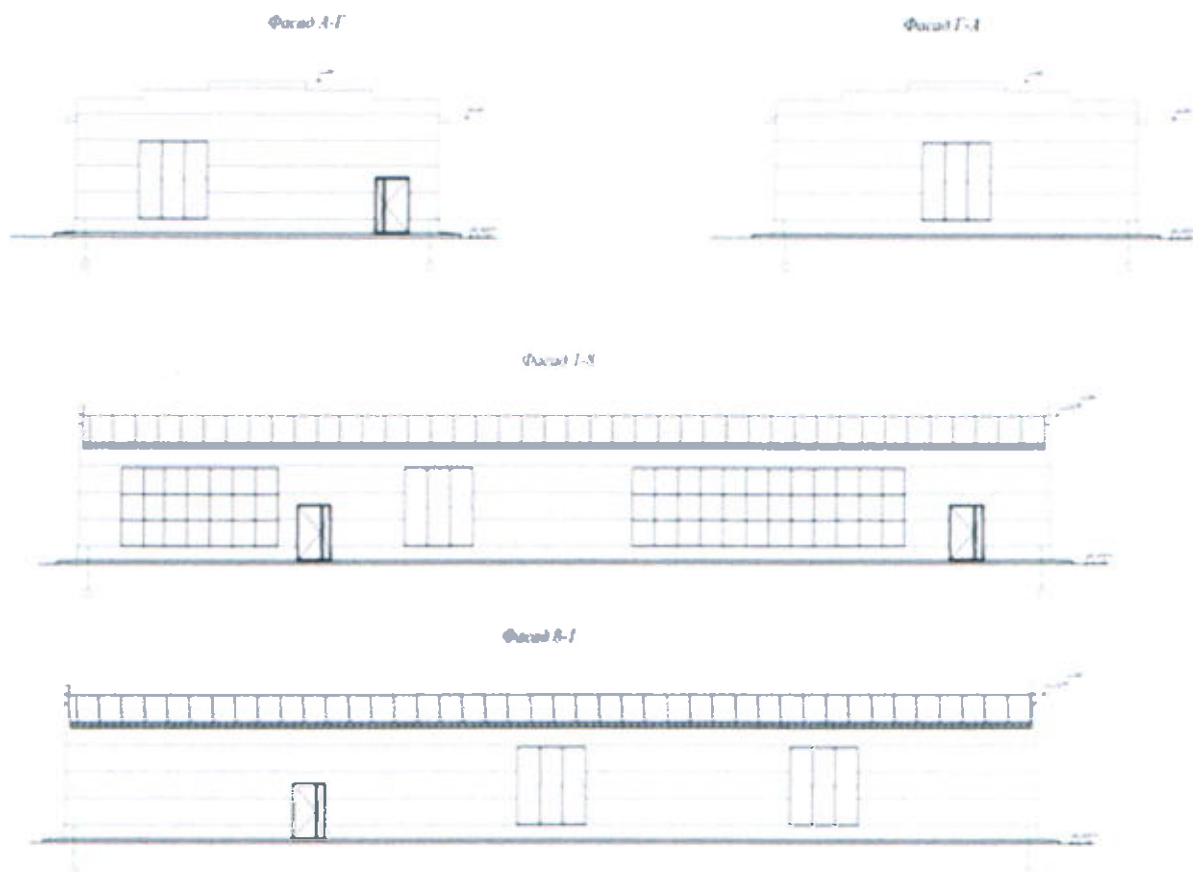
Вид 1



Вид 2

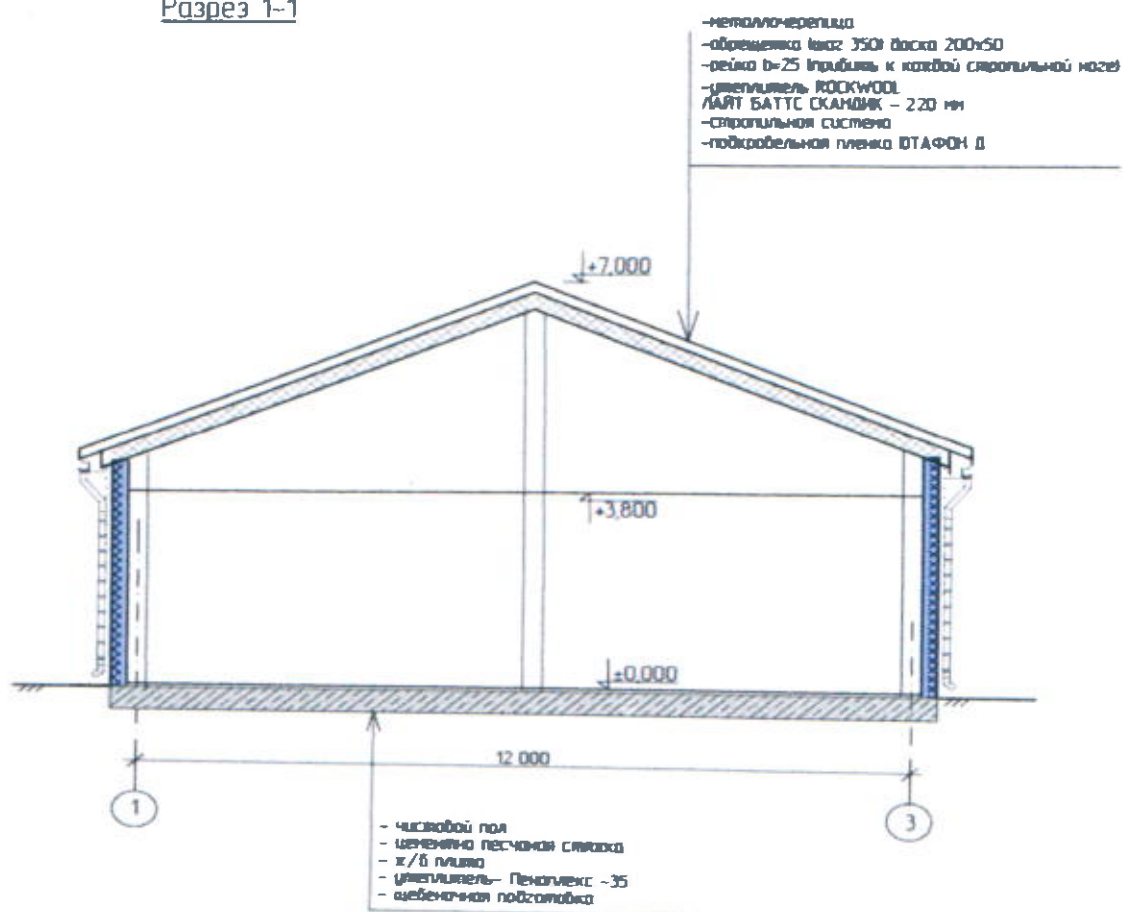


8. Фасады



9. Разрез

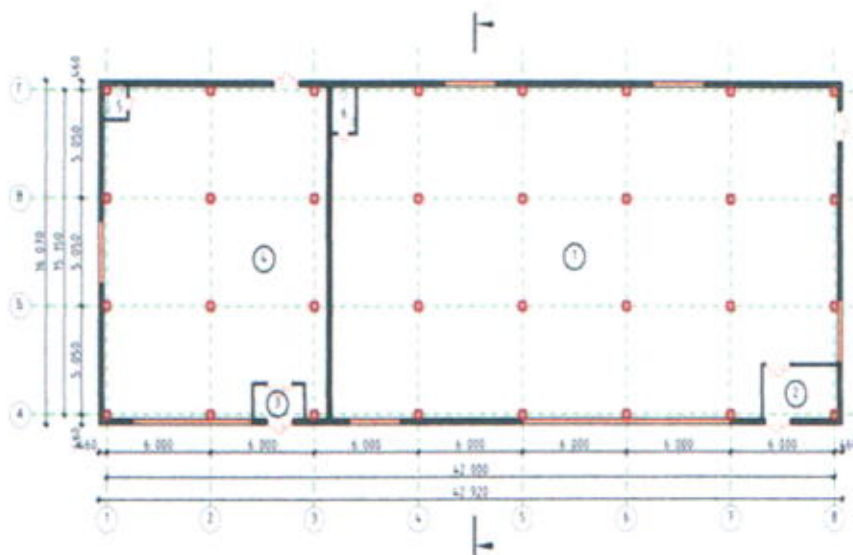
Разрез 1-1



10. План здания

Экспликация помещений

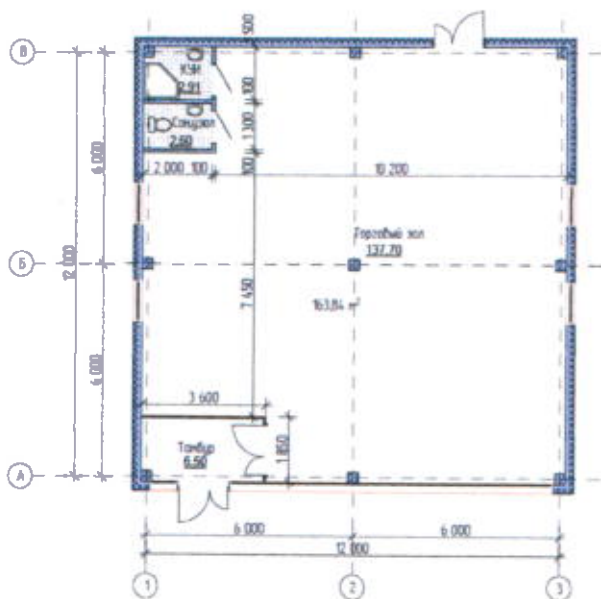
1-й этаж



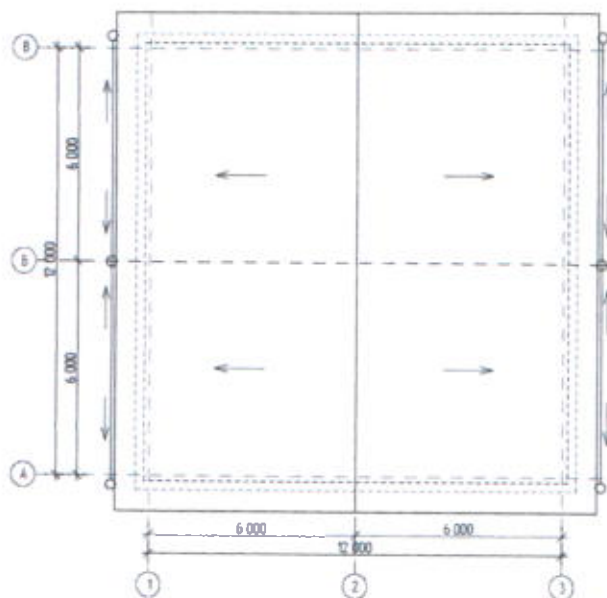
№ п/п (по плану)	Назначение	Площадь, м ²
1	Торговый зал	436,58
2	Гамбр	10,58
3	Гамбр	4,32
4	Торговый зал	192,75
5	Сан.м/п	2,70
6	Сан.м/п	8,00
Итого		948,93

11. План 1-го этажа и кровли

План 1-го этажа



План кровли



12. Обоснование

С целью развития социально-экономической инфраструктуры территории населенного пункта д. Скобелевка, реализации программы доступности местного населения товарами первой необходимости на потребительском рынке, организации дополнительных рабочих мест в сельской местности и увеличение налоговой базы местного уровня, необходимо провести комплекс мероприятий связанных со строительством здания магазина, в том числе необходимо

установить для земельного участка, обозначение - :ЗУ1, условно разрешенный вид использования - магазины.

Участок имеет треугольную форму, спокойный, ровный рельеф, без резких перепадов. Активных физико-геологических явлений на данной территории не наблюдается. Положительным фактором для установления условно разрешенного вида является расположение земельного участка в южной части деревни, в непосредственной близости от центральной улицы, вблизи застройки индивидуальными жилыми домами. Земельный участок имеет свободный доступ на существующую улично-дорожную сеть, улицу Хохловская. Территория размещения проектируемого магазина спланирована и благоустроена. Строительство магазина планируется в зоне допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Функциональное назначение проектируемой застройки соответствует градостроительным регламентам. Воздействие проектируемого объекта на окружающую природную среду будет незначительное при полноценном выполнении природоохранных норм и правил. Строительство и эксплуатация объекта не приведет к существенному влиянию на окружающую среду ввиду малых значений этого воздействия. Размещение объекта планируется нормативно, инженерные сети и сооружения – герметичны, водоснабжение – скважина, теплоснабжение - от газовой котельной. Проектом предусматривается озеленение территории. Электроснабжение объектов капитального строительства возможно при условии получения Технических условий.

На земельном участке планируется возвести здание магазина, со следующими характеристиками:

Общая площадь – 180 кв.м.

Количество этажей – 1

Площадь застройки – 225 кв.м.

Материал наружных стен –деревянные, облицовка - профнастил

Фундамент - Винтовые сваи

Вывод: для земельного участка с обозначением :ЗУ1 возможно установить условно разрешенный вид использования - магазины, в соответствии с утвержденным Постановлением Главы администрации Пермского муниципального района от 27.08.2021 за № СЭД-2021-299-01-01-05.С-450 Проектом межевания территории кадастрового квартала 59:32:2260001 д. Скобелевка Хохловского с/пос Пермского муниципального района Пермского края. Границы земельного участка соответствуют Проекту. Согласно экспликации земельных участков по проекту межевания образуемый земельный участок № :ЗУ173.