

Приложение 2
к административному регламенту
по предоставлению
муниципальной
услуги «Предоставление
разрешения на условно
разрешенный вид использования
земельного участка или объекта
капитального строительства»



В комиссию по подготовке проекта правил
землепользования и застройки
(комиссии по землепользованию и застройке) при
администрации Пермского муниципального района

от Мактеевой Татьяны
(Ф.И.О. правообладателя земельного участка полностью)

Викторова

Паспортные данные:
(указываются данные заявителя)

серия 5721, № 202735,

выдан «16» 02 20 20 г.

кем ГУ МВД России по Пермскому краю
действующего по доверенности от (от имени):

Почтовый адрес заявителя:

614065 г. Пермь
(индекс)

район Индустриальный

улица Архитектора Слепцова
дом 58, квартира (офис) 35

Контактные телефоны заявителя (электронный адрес):

89082719884

ЗАЯВЛЕНИЕ

о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка или объекта капитального строительства

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования:

118-обеспечение сельскохозяйственного назначения
(условно разрешенный вид использования в соответствии с Правилами
землепользования и застройки)

для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1440001:271,
(согласно выписке из Единого

государственного реестра недвижимости)

для объекта капитального строительства с кадастровым номером _____,
(согласно выписке из Единого

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гео-Лайн»**

ОБОСНОВАНИЕ

г. Пермь, 2023 г.

Обоснование

к заявлению на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

1. Цель и характер обоснования

С целью получения разрешения на строительства объекта недвижимого имущества, здания гаража для хранения и ремонта с/х техники, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подразделами 12, 13 Правил землепользования и застройки муниципального образования Култаевского с/пос Пермского муниципального района Пермского края в части установления условно разрешенного вида использования для земельного участка и увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений.

Для реализации поставленных целей был проведен анализ возможности получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Объекты обследования

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:1440001:271 является учтенным, дата присвоения кадастрового номера – 29.06.2020 г, предоставлен в собственность с видом разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства, на землях населенных пунктов, площадь 1000 кв.м., адрес: Пермский край, Пермский г.о., Култаевское т/у, д. Федотово. На земельный участок зарегистрировано право собственности за Леонтьевой Татьяной Викторовной.

3. Нормативная база обследования

Нормативной основой для обследования является:

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.02.2023).

Решение Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 09.06.2014 № 53 (в ред. решений Земского Собрания Пермского муниципального района от 29.06.2016 №158, от 22.12.2016 №181, от 23.03.2017 №212, от 31.05.2018 №323, от 31.10.2019 №11, 29.04.2021 № 132, постановления администрации Пермского муниципального района от 30.07.2021 № СЭД-2021-299-01-01-05.С-388, от 25.08.2021 № СЭД-2021-299-01-01-05.С-446, от 28.10.2021 № СЭД-2021-299-01-01-05.С-579, от 28.03.2022 № СЭД-2022-

299-01-01-05.С-182, 01.09.2022 № СЭД-2022-299-01-01-05.С-501, от 22.12.2022 № СЭД-2022-299-01-01-05.С-764), опубликованы на официальном Интернет-сайте Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района - <http://kultaevo.permraion.ru/page/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>.

СП 42.13330.2016. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Федеральный закон РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

СНиП 11.2-80 Строительные нормы и правила.

СНиП 21-01-97* Строительные нормы и правила. Пожарная безопасность зданий и сооружений.

4. Градостроительные условия

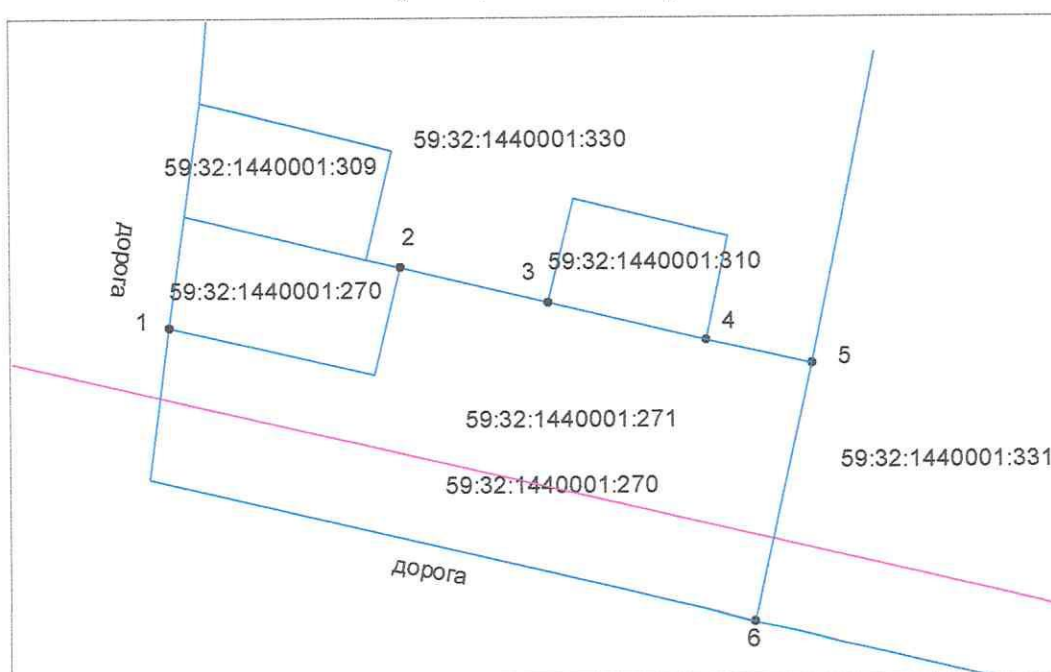
В соответствии с действующими Правилами Землепользования и застройки Култаевского с/пос земельный участок расположен в территориальной зоне СХ-3 – зона сельскохозяйственного использования (в черте населенного пункта). Установлен градостроительный регламент. Вид разрешенного использования земельного участка соответствует основным видам разрешенного использования в соответствии с действующими ПЗЗ. Минимальная и максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 5 м. Максимальный процент застройки - не подлежит установлению. В соответствии с действующими ПЗЗ Култаевского с/пос утверждены красные линии.

Земельный участок частично расположен в границах ЗОУИТ (Охранная зона ВЛ 10кВ Орошение от ПС "Муллы"), частично в границах ЗОУИТ (Санитарно-защитная полоса водовода), частично в границах ЗОУИТ (Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружения канализация), и полностью в границах ЗОУИТ (Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино). Имеются сведения о наличии публичного сервитута, площадью 484,54 кв.м. ВЛ 10кВ Орошение от ПС "Муллы".

5. Схема расположения земельного участка в соответствии с градостроительным зонированием



6. Схема расположения объекта недвижимого имущества относительно границ земельного участка



Описание смежных землепользователей.

От т. 1 до т. 2 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1440001:270.

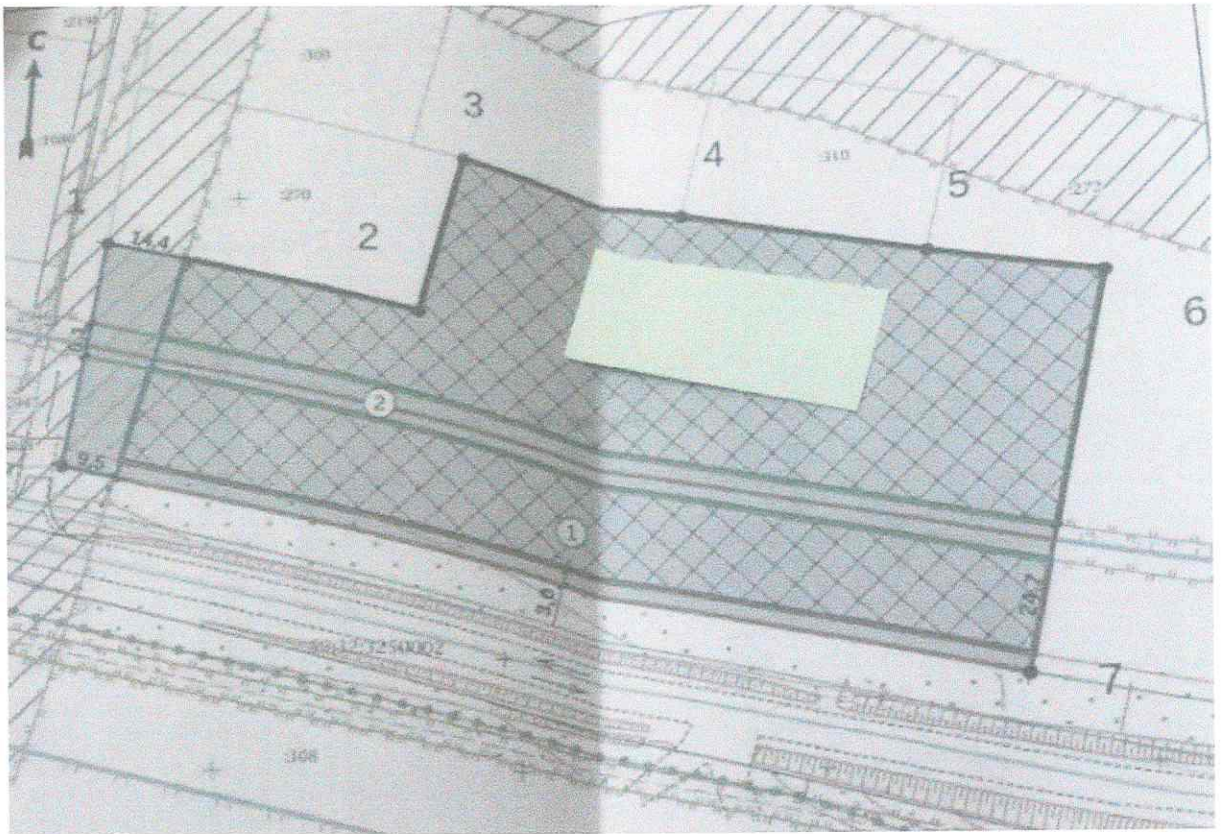
От т. 2 до т. 3, от. от т. 4 до т. 5 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1440001:330.

От т. 3 до т.4 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1440001:310.

От т. 5 до т.6 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1440001:331.

От т. 6 до т.1 земельный участок граничит со свободными муниципальными землями.

7. Схема расположения планируемого объекта, относительно границ земельного участка



8. Визуализация здания



**9. Обоснование установления условно разрешенного вида
использования земельного участка и увеличения предельной высоты
зданий, строений, сооружений**

С целью развития социально-экономической, аграрной инфраструктуры территории Култаевского территориального управления, реализации программы развития сельского хозяйства, организации дополнительных рабочих мест в сельской местности и увеличение налоговой базы местного уровня, необходимо провести комплекс мероприятий связанных со строительством здания гаража для хранения и ремонта с/х техники, в том числе, в соответствии действующими ПЗЗ необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1440001:271 условно разрешенный вид использования с кодовым обозначением 1.18 - обеспечение сельскохозяйственного производства.

Участок имеет правильную, прямоугольную 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 у съезда с автомобильной дороги в динамически развивающейся части территориального управления, в непосредственной близости от центральной улицы. Земельный участок имеет свободный доступ на существующую улично-дорожную сеть. Территория размещения проектируемого здания гаража спланирована и благоустроена. Строительство здания гаража планируется в зоне допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Проектируемый объект полностью располагается в границах земельного участка. Посадка здания предусматривается с отступами от границ земельного участка в соответствии с действующими ПЗЗ. Площадь застройки составляет 9 % от общей площади земельного участка. Функциональное назначение проектируемой застройки соответствует градостроительным регламентам. Согласно требованиям п. 8.1 СП 4.13130.2013 для доступа пожарной техники предусмотрен пожарный проезд. Воздействие проектируемого объекта на окружающую природную среду будет не значительное 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 электрокотла, канализация - выгребная яма. Проектом предусматривается озеленение территории. Для электроснабжения объекта капитального строительства получены технические условия.

На земельном участке планируется возвести здания гаража для хранения и ремонта с/х техники, со следующими характеристиками: Количество этажей – 1, Площадь здания – 900 кв.м., Материал наружных стен – пеноблок. В состав помещений гаража входят: ремонтная зона, склад, раздевалка, комната отдыха и санузел. Состав и площади помещений здания гаража будут уточняться по отдельно разработанному проекту.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, также необходимо получить в части увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений с 5 до 8 метров, связано это с планируемым строительством объекта капитального строительства, здания гаража для хранения и ремонта с/х техники, и необходимостью установки кран-балки, которая является разновидностью мостового крана, применяется на работах по переносу грузов в вертикальных и горизонтальных плоскостях, используются как на открытых площадках, так и в производственных цехах.

В связи с расположением земельного участка в границах ЗОУИТ (Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино) получено письменное согласование от войсковой части 88503 о размещении объекта с высотой объекта не более 3-х этажей и не более 10 метров.

При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений до 8 метров, а также при проведении строительных работ на объекте, будут выдержаны нормы п.2.1 СНиП 11.2-80 Строительные нормы и правила, п. 4 (общие требования пожарной безопасности, Табл.1) СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1440001:271 возможно установить условно - разрешенный вид использования – обеспечение сельскохозяйственного производства и установить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений с 5 до 8 метров.

Директор ООО "Гео-Лайн"



Гонина С.С.