

ОБОСНОВАНИЕ
к заявлению на предоставление условно разрешенного вида
использования земельного участка

Пермь, 2023г.

1. Цель и характер обоснования

С целью получения разрешения на строительство для объекта недвижимого имущества – здания универсального магазина, необходимо получить разрешение на установление условно разрешенного вида использования для земельного участка, расположенного в с. Нижние Муллы Култаевского с/пос Пермского муниципального района Пермского края.

Для реализации поставленных целей был проведен анализ возможности предоставления условно разрешенного вида использования и подготовлено настоящее обоснование.

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

2. Общие характеристики объекта исследования

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:1320002:1856 является учтенным, расположен по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/пос., с. Нижние Муллы, ул. Октябрьская, площадь участка 1000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок находится в собственности, правообладатель Рисков Д. Е.

3. Нормативная база обоснования

«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)

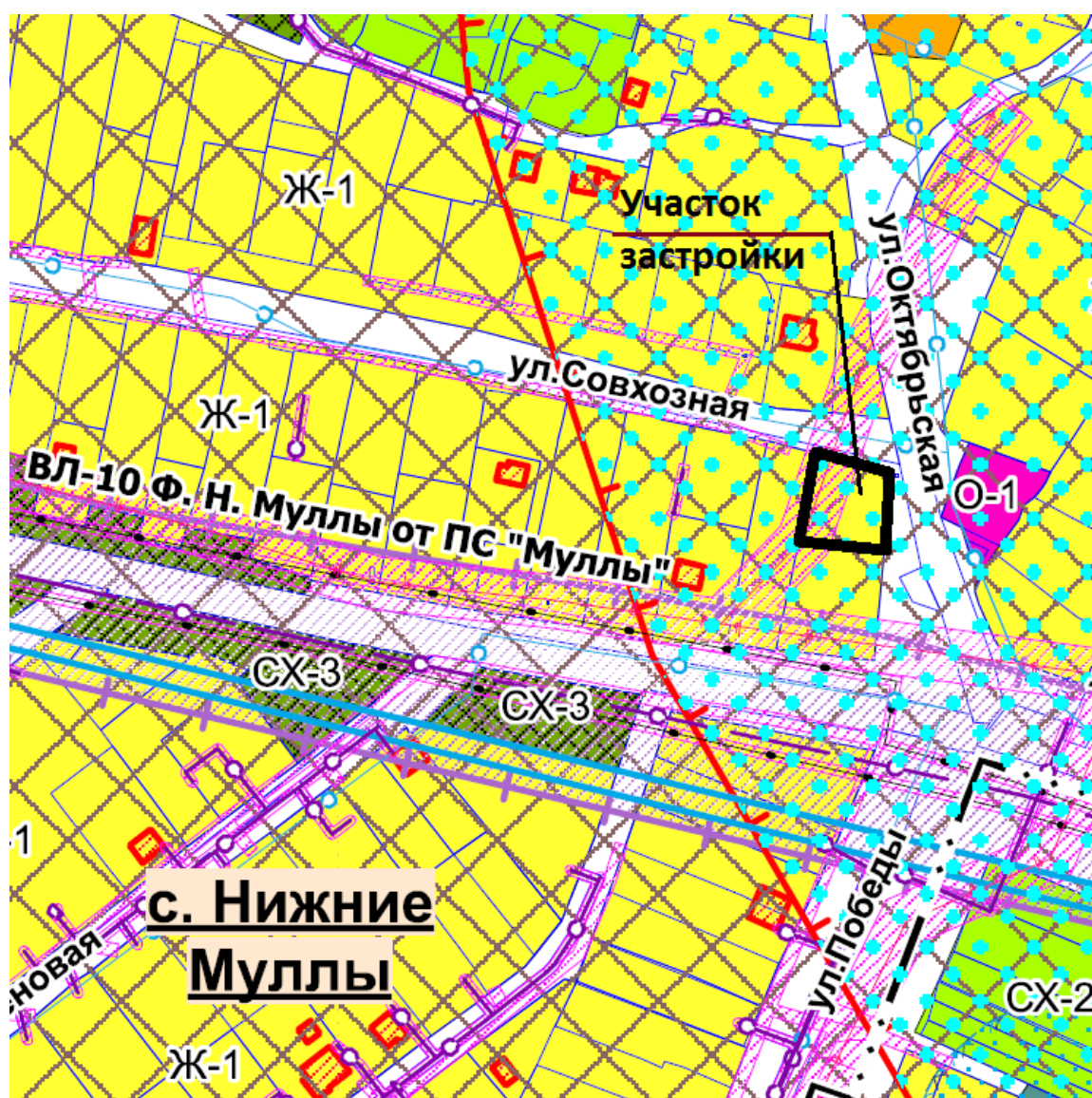
Правила землепользования и застройки муниципального образования «Култаевское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утвержденные решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 09.06.2014 № 53 (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района 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, от 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 01.12.2022 № СЭД-2022-299-01-01-05.С-707, от 22.12.2022 № СЭД-2022-299-01-01-05.С-764, от 28.06.2023 № СЭД-2023-299-01-01-05.С-495), опубликованы на официальном интернет сайте Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района – <http://kultaevo.permraion.ru/page/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>.

4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в зоне «Ж-1» - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, объектами блокированной застройки, ведения садоводства и огородничества, допускается размещение гаражей, объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки, коммунально-бытового обслуживания, административных зданий и объектов социального назначения, размещение объектов здравоохранения, образовательного и религиозного использования, амбулаторно-ветеринарного обслуживания, предпринимательства, размещения магазинов, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса,

спорта, связи, участки (территории) общего пользования, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В территориальной зоне «Ж-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. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями территории – Приаэродромная территория аэродрома Большое Савино, частично расположен в охранной зоне ВЛ-10 КВ Ф.Н. Муллы от ПС Муллы

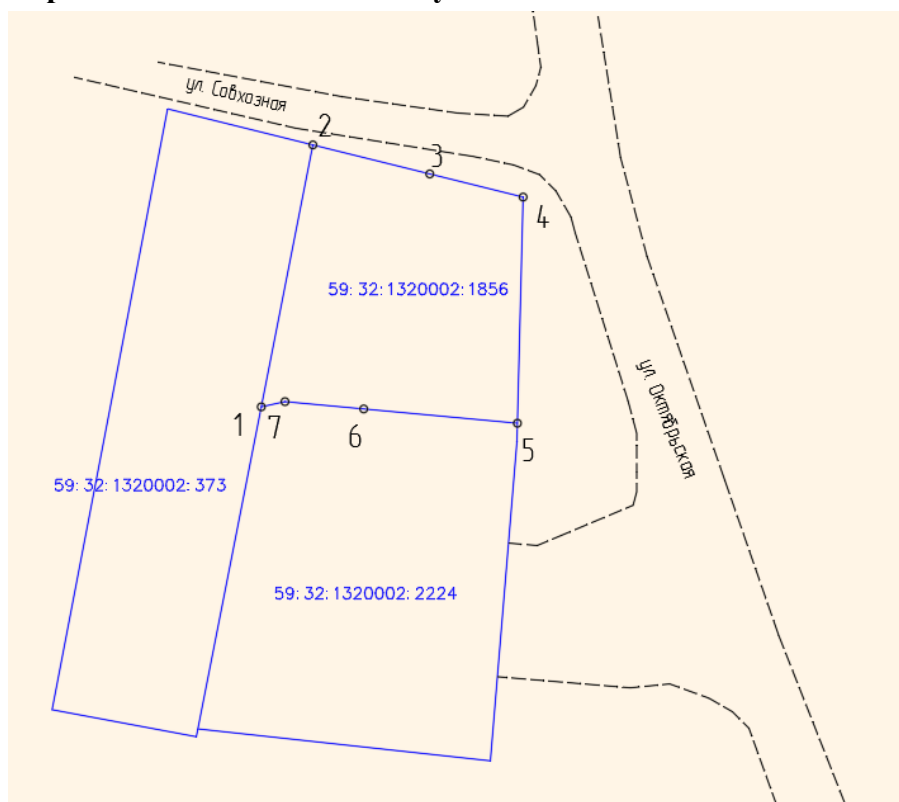
Карта градостроительного зонирования



5. Ситуационный план местности



6. Схема расположения земельного участка относительно сведений ЕГРН



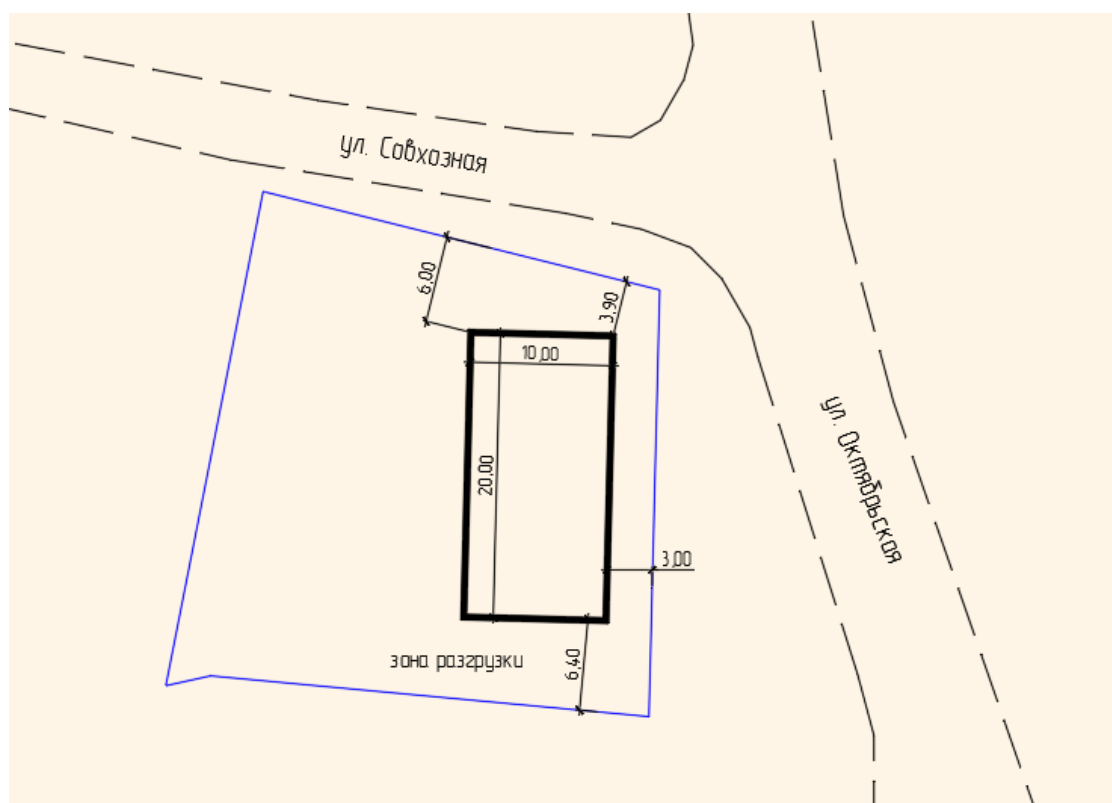
Описание смежных землепользователей:

От т. 1 до т. 2 граничит с земельным участком с кадастровым № 59:32:1320002:373

От т. 2 до т. 5 граничит с землями общего пользования, улично-дорожная сеть, территория общего пользования

От т. 5 до т. 1 граничит с земельным участком с кадастровым № 59:32:1320002:2224

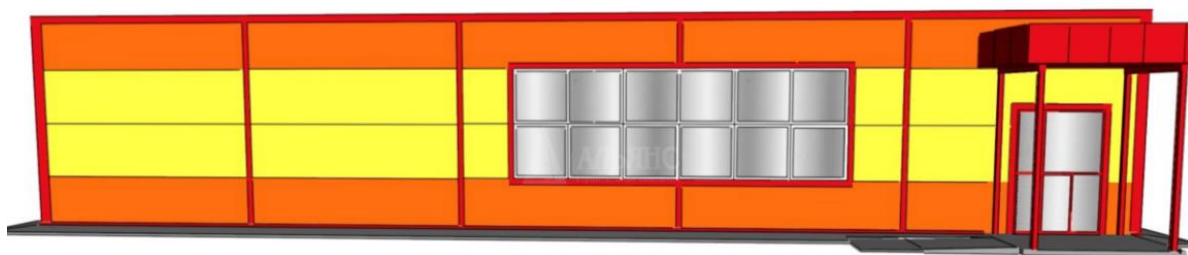
7. Схема расположения планируемого объекта относительно границ земельного участка



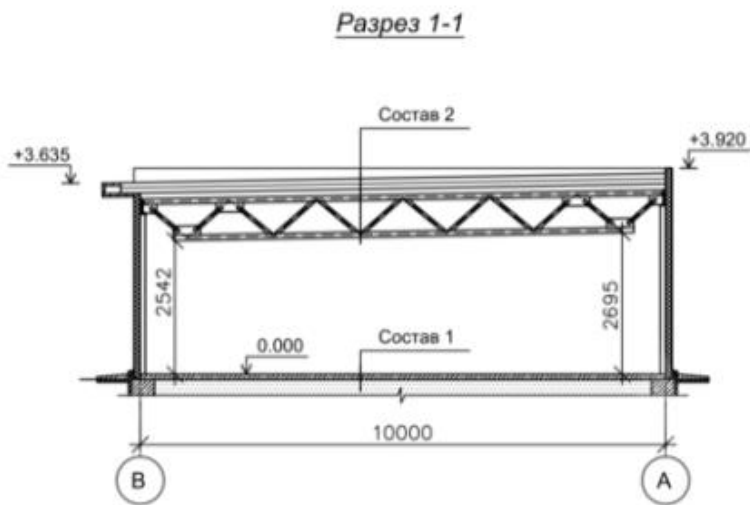
8. Визуализация здания



9. Фасады



10. Разрез

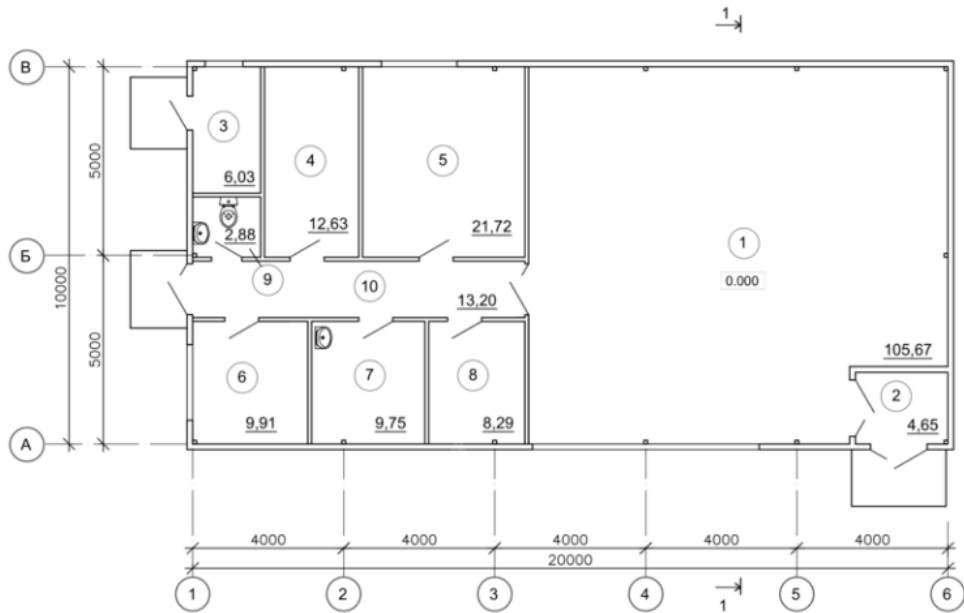


- Состав 1
- Железобетонная монолитная плита из бетона В 15 (М200) - 100 мм
 - Сетка армирующая Ø5 100х100 мм
 - Пленка полиэтиленовая - 2 слоя
 - Песчаная подготовка из песка средней крупности - 200 мм
 - Грунт основания

- Состав 2
- Мембрана ПВХ - 1 слой
 - Утеплитель Пеноплекс, толщиной 50 мм - 1 слой
 - Геотекстиль - 1 слой
 - Утеплитель Экстер Y=100 кг/м3, толщиной 50 мм - 3 слоя
 - Пароизоляция для плоских кровель - 1 слой
 - Профнастил Н 114х0.8 мм
 - Металлические фермы (по торцам балки)

11. План здания

Маркировочный план этажа на отм. 0.000



Экспликация помещений

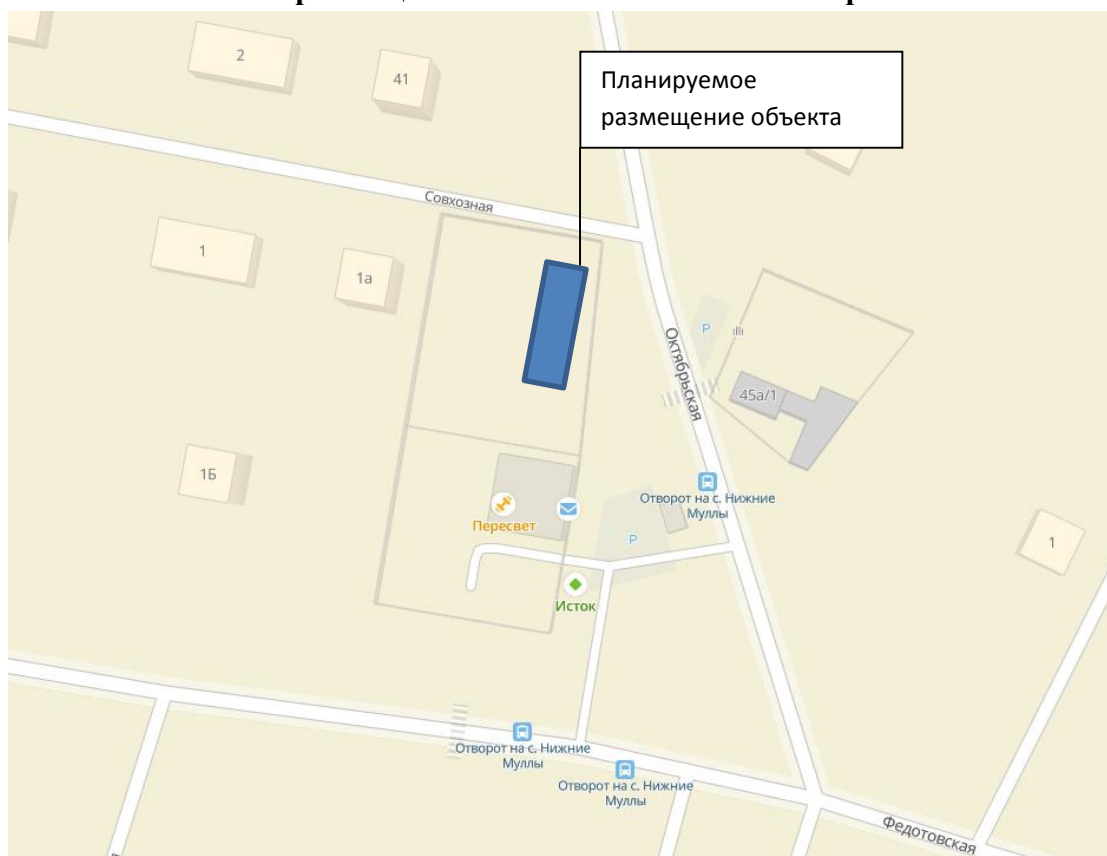
Номер помещ.	Наименование	Площадь	Кат. пом.
1	Торговый зал	105,67	
2	Тамбур	4,65	
3	Котельная	6,03	
4	Склад пекарни	12,63	
5	Пекарня	21,72	
6	Кабинет заведующего	9,91	
7	Мойка, фасовка	9,75	
8	Склад магазина	8,29	
9	Санузел	2,88	
10	Коридор	13,20	

12. Обоснование

С целью развития социально-экономической инфраструктуры территории населенного пункта с. Нижние Муллы, 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 универсального магазина. Для возможности реализации этих мероприятий необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1320002:1856 условно разрешенный вид использования – Магазины.

Положительным фактором для установления условно разрешенного вида использования является удобное угловое расположение участка на перекрестке основной автомобильной дороги в направлении населенного пункта (ул. Октябрьская) и внутрипоселкового проезда (ул. Совхозная), в непосредственной близости от остановочного пункта общественного транспорта и жилой застройки. Также рядом расположены объекты общественного пользования – местное отделение почты, спортивный клуб, торговый павильон, общедоступная бесплатная парковка на 10 мест. Размещение магазина на выбранном участке позволит создать удобный центр социально-бытового обслуживания населения.

Схема размещения объекта капитального строительства



Участок имеет прямоугольную форму, спокойный ровный рельеф без резких перепадов. Активных физико-геологических явлений на данной территории не наблюдается. Земельный участок имеет свободный доступ на существующую улично-дорожную сеть. Территория размещения проектируемого магазина спланирована и благоустроена.

Строительство магазина 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 и с учетом охранной зоны инженерных коммуникаций.

Площадь участка 1000 кв.м. Площадь застройки составляет 20% 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 порезд. Для доступа маломобильных групп населения (МГН) предусматривается площадка с устройством пандуса с нормативным уклоном 5%. Воздействие проектируемого объекта на окружающую 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 с учетом нормативных инженерных сетей и сооружений – герметичны, водоснабжение – скважина, теплоснабжение – от электростанции, канализация – выгребная яма. Проектом предусматривается озеленение территории. Для электроснабжения объекта капитального строительства получены технические условия.

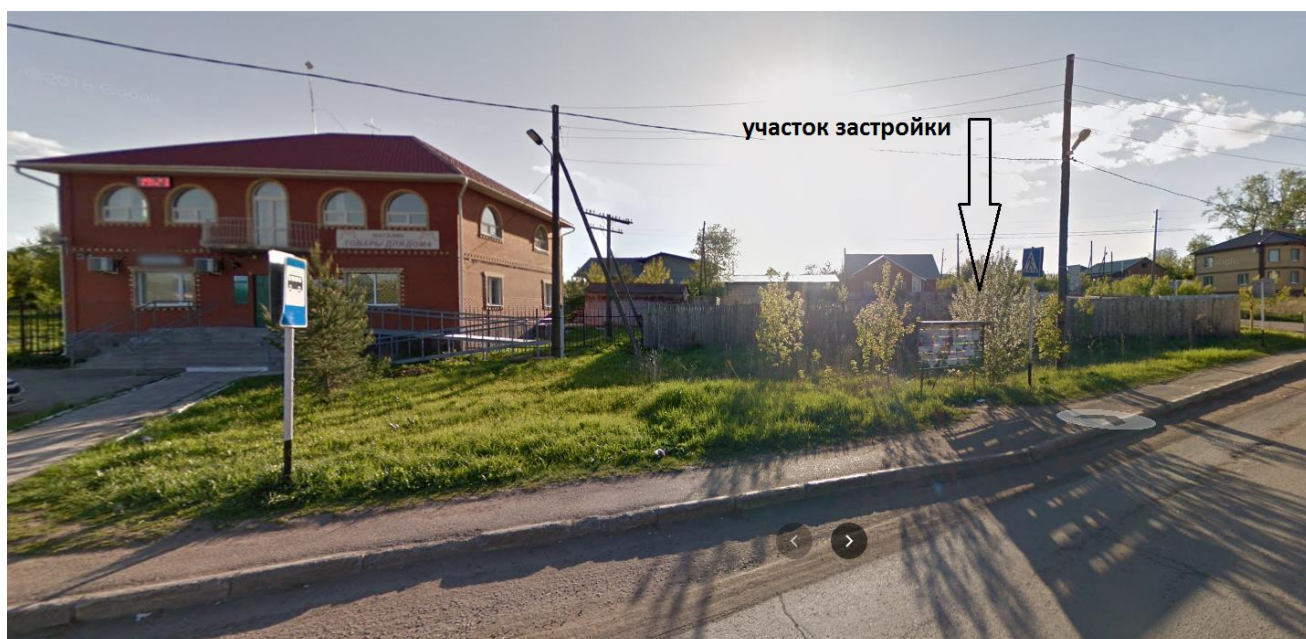
На земельном участке планируется возвести здание магазина со следующими характеристиками:

- количество этажей – 1
- площадь здания – 200 кв.м.
- материал наружных стен – сэндвич-панели

В состав помещений магазина входят торговый зал, подсобные помещения. Состав и площади помещений магазина будут уточняться после ввода здания в эксплуатацию по отдельно разработанному дизайн-проекту.

Расчет количества машино-мест произведен по СП 42.13330.2016 прил. Ж для категории: объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги). Норма количества стоянок автомобилей по СП 42.13330.2016 – 1 м/м на 40-50 кв.м. общей площади здания. Общая площадь здания – 200 кв.м., количество стоянок автомобилей составит 4-5 машино-мест. Согласно СП 42.13330.2016 на открытых автостоянках следует выделять не менее 10% мест для автотранспорта инвалидов, в том числе 5% от общего количества специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске. Проектом предусмотрено устройство 5 машино-мест, в том числе 1 машино-место для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, что соответствует норме. Все парковочные места обозначены соответствующими дорожными знаками.

Общий вид участка планируемой застройки со стороны ул. Октябрьская



Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1320002:1856 возможно установить условно-разрешенный вид использования – Магазины.