

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования



Начальнику управления архитектуры и градостроительства, главному архитектору администрации Пермского муниципального района

Е.Г. Небогатиковой

от Ханисева Николая

(Ф.И.О. заявителя полностью)

Сергеевича

Паспортные данные:

(указываются данные заявителя)

серия 57 03 № 213330

выдан «22» июля 2002г.

кем УВД Индустриального района
г. Пермь

действующего по доверенности от:

Почтовый адрес заявителя:

г. Пермь

(индекс)

район _____

улица Подводников

дом 9, квартира (офис) 69

Контактные телефоны заявителя:

89519366550

Эл. почта: Geo-lain@mail.ru

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка: Ч.Ч. Магазины

установленный Правилами землепользования и застройки Култаевского

сельского поселения в отношении земельного участка площадью 404 кв.м

с кадастровым номером: 59:32:4070004:5925

расположенным по адресу: ПК, Пермский му. район, Култаевское с/п, п. Протас

с целью: строительства здания универсального
магазина

Документы, касающиеся рассмотрения моего заявления:

☐

Направить почтой по указанному адресу.

☒

Выдать документы мне лично или моему представителю.

Подтверждаю согласие на обработку представленных персональных данных.

(дата, подпись заявителя)

ООО «Гео-Лайн»

**Обоснование
к заявлению на предоставление условно разрешенного вида
использования земельного участка**

Пермь, 2023 г

1. Цель и характер обоснования

С целью получения разрешения на строительства для объекта недвижимого имущества - здания универсального магазина, необходимо получить разрешение на установление условно разрешенного вида использования для земельного участка, расположенного в п. Протасы Култаевского т/у Пермского муниципального округа 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 59:32:4070004:5925 является учтенным, расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, т/у Култаевское, п. Протасы, площадь – 404 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок находится в собственности, правообладатель: Канисев Николай Сергеевич.

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).

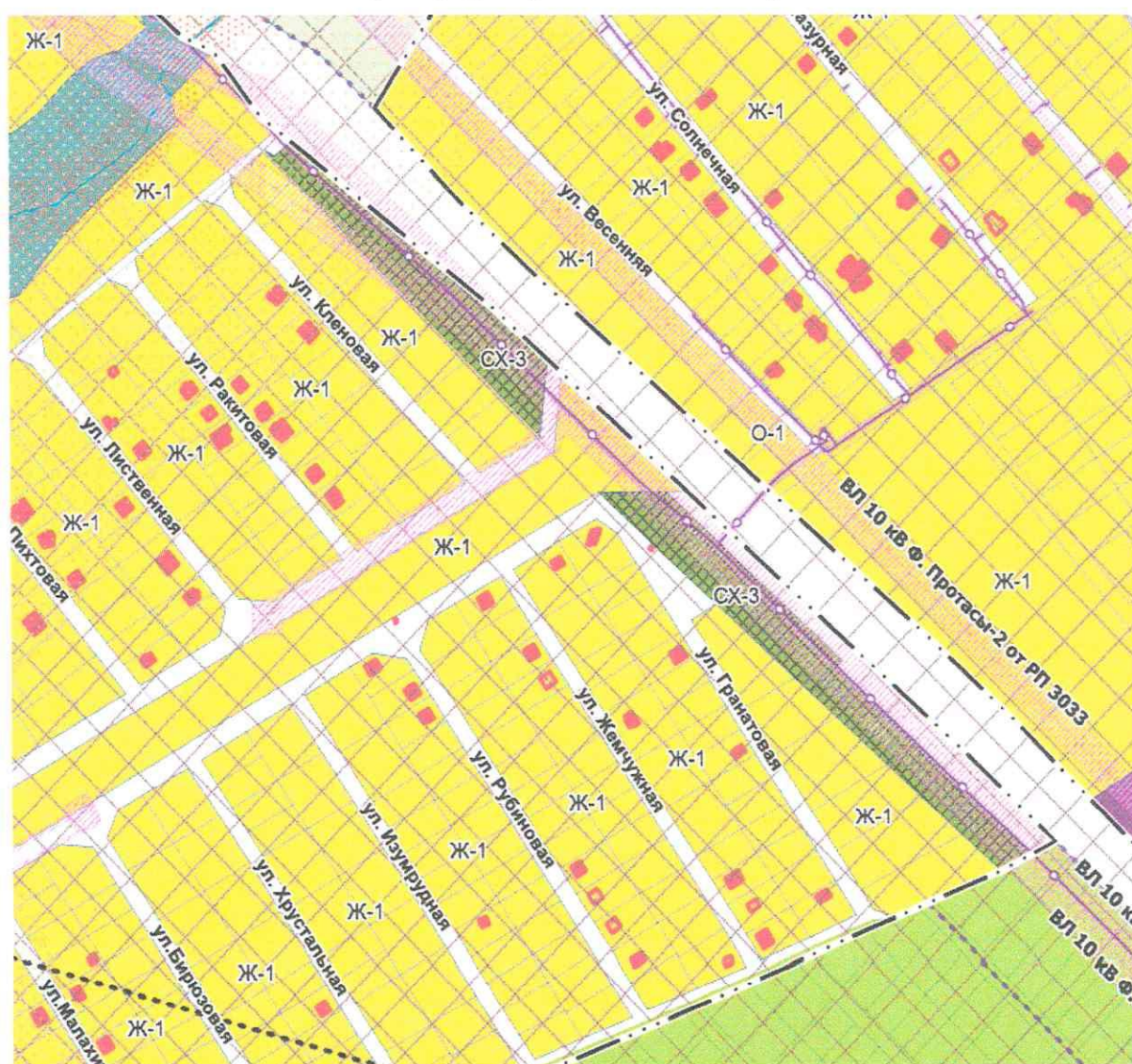
Решение Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 09.06.2014 № 53, опубликованы на официальном Интернет-сайте Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района - <http://kultaevo.permraion.ru/page/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>.

4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в территориальной зоне "Ж-1" - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Зона в целом предназначена для 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

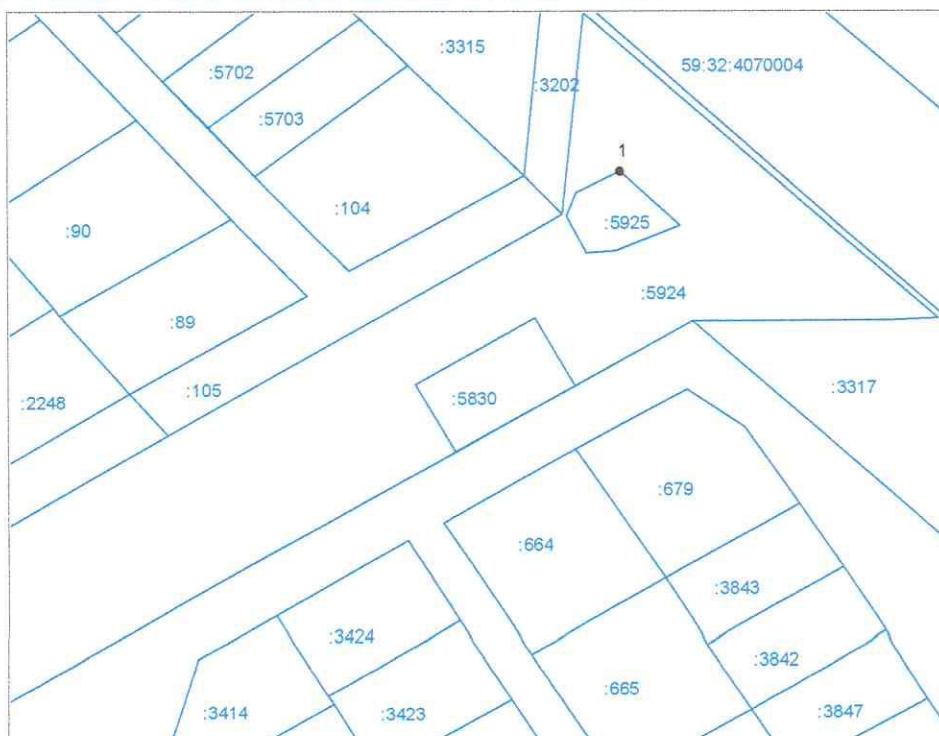
социального назначения, размещение объектов здравоохранения, образовательного и религиозного использования, амбулаторно-ветеринарного обслуживания, предпринимательства, размещения магазинов, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, спорта, связи, участки (территории) общего пользования, иных объектов 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 аэропорта Большое Савино.

Карта градостроительного зонирования



5. Схема расположения земельного участка относительно сведений ЕГРН,
описание границ смежных землепользователей

Ситуационный план местности



От т.1 до т.1 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:4070004:5924.

6. Фасады представлены на отдельных листах 01 и 02

7. Визуализация здания представлена на отдельных листах 03 и 04

8. Схема расположения планируемого объекта относительно границ земельного участка представлена на отдельном листе 05

9. Обоснование

С целью развития социально-экономической инфраструктуры территории населенного пункта п. Протасы, 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, в том числе необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером 59:32:4070004:5925 условно разрешенный вид использования - магазины.

Участок имеет правильную, почти квадратную 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 поселка, в непосредственной близости от центральной улицы, в непосредственной близости от застройки индивидуальными жилыми домами. 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. Площадь застройки составляет 9,9 % 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. Для доступа маломобильных групп населения (МГН) перед входом предусматривается

площадка с устройством пандуса с нормативным уклоном 5% к этой площадке. 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.

Расчет количества м/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 = 40 кв.м. Количество стоянок автомобилей составит: $40/40 = 1$ м/мест. Согласно СП 59.13330.2016 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 6 машино-мест, в том числе 2 машино-места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, что соответствует норме. Все парковочные места обозначены соответствующими дорожными знаками.

На земельном участке планируется возвести объект капитального строительства - здание универсального магазина, со следующими характеристиками: Количество этажей – 1, Площадь здания – 40 кв.м., Материал наружных стен – кирпич с панорамным остеклением. В состав помещений магазина входят: торговый зал, и санузлы для сотрудников и посетителей с доступностью для МГН. Состав и площади помещений магазина будут уточняться после ввода здания в эксплуатацию по отдельно разработанному дизайн-проекту.

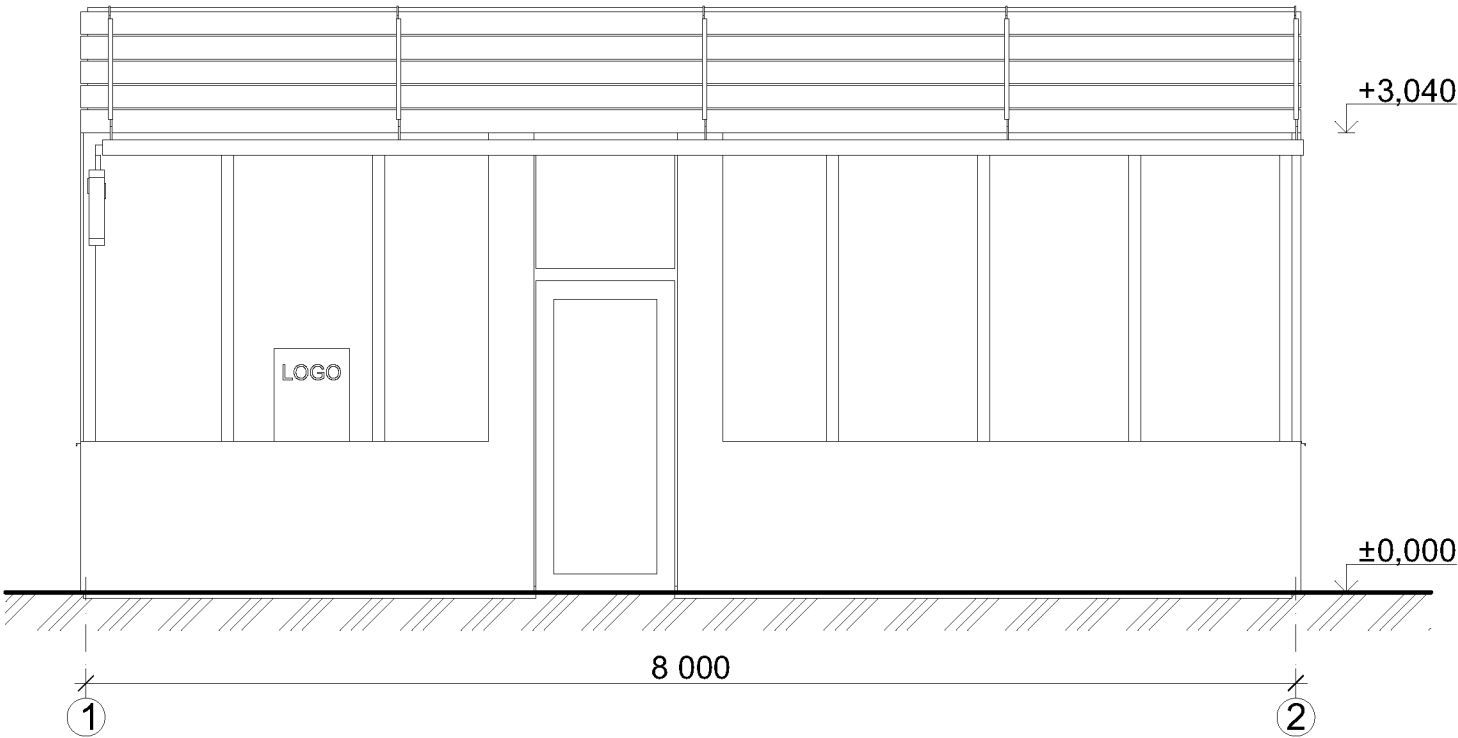
Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:4070004:5925 возможно установить условно-разрешенный вид использования – Магазины.

Директор ООО "Гео-Лайн


С.С.Гонина

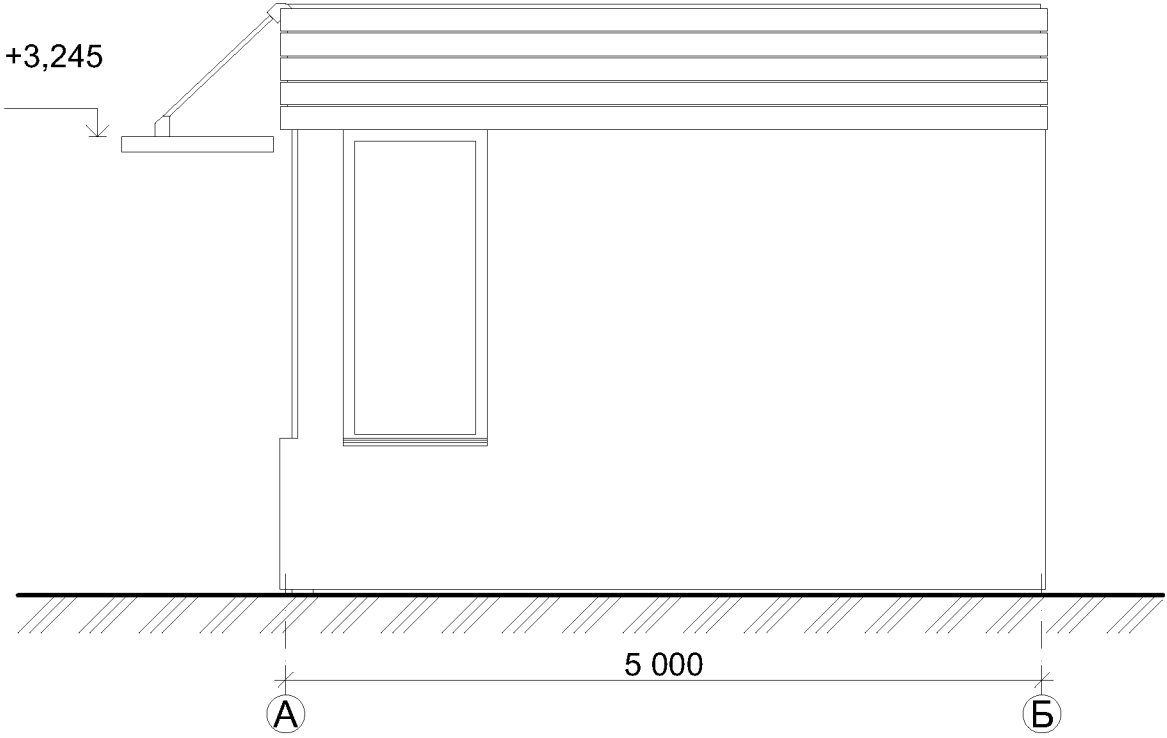
M1:50

Фасад 1-2

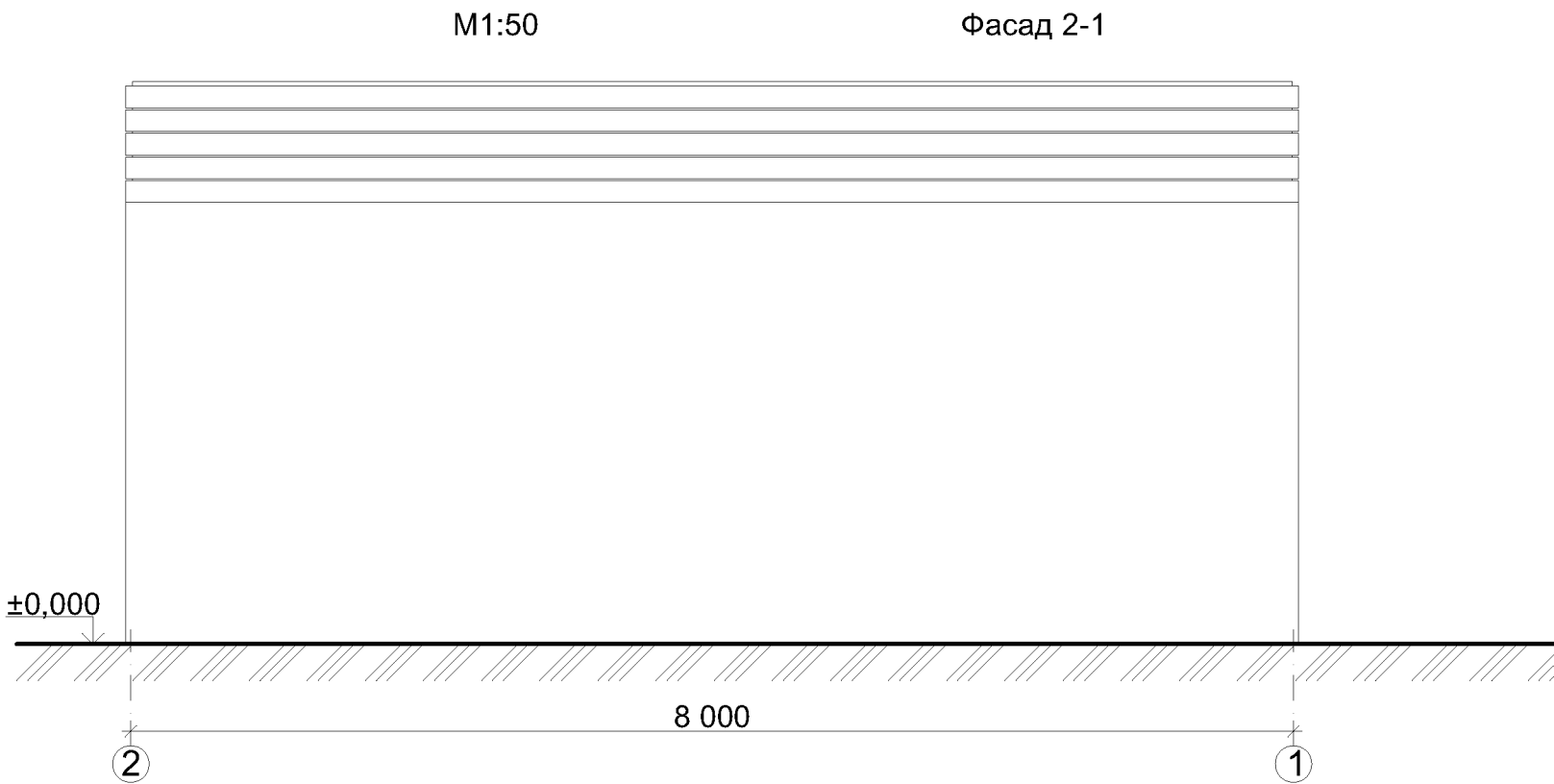


M1:50

Фасад А-Б



						Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п., п.Протасы, №кад59:32:4070004:5925			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист
Разраб.					09.22				
ГИП					09.22			П	1
Н. контроль					09.22	Фасады в осях 1-2, А-Б		ООО "СОЮЗ ПС"	



						Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п., п.Протасы, №кад59:32:4070004:5925			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист
Разраб.					09.22				
ГИП					09.22			П	2
Н. контроль					09.22	Фасады в осях 2-1, Б-А		ООО "СОЮЗ ПС"	

Эскизное решение фасады 1-2



Эскизное решение фасады 1-2, А-Б



						Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п., п.Протасы, №кад59:32:4070004:5925			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.					09.22		П	3	
ГИП					09.22				
						Эскизное решение	ООО "СОЮЗ ПС"		
Н. контроль					09.22				

Эскизное решение фасады Б-А, 1-2



						Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п., п.Протасы, №кад59:32:4070004:5925				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
Разраб.					09.22			Стадия	Лист	Листов
ГИП					09.22			П	4	
						Эскизное решение		ООО "СОЮЗ ПС"		
Н. контроль					09.22					

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Описание границ земельного участка

Обозначение точек	Перечень географических координат	
	Долготы	Широты
1	57.874182	55.859036
2	57.874125	55.858752
3	57.874125	55.858752
4	57.874125	55.858752
5	57.874125	55.858752
6	57.874125	55.858752

Описание границ магазина

Обозначение точек	Перечень географических координат	
	Долготы	Широты
7	57.874156	55.858725
8	57.874156	55.858725
9	57.874156	55.858725
10	57.874156	55.858725

Ситуационный план



						Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п, п.Протасы, Кад.ном. 59:32:4070004:5925			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	5	
						Ситуационный план земельного участка			