

ООО «Гео-Лайн»

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

Пермь, 2023 г

1. Цель и характер обоснования

С целью размещения в границах земельного участка нестационарного торгового объекта – павильона, необходимо получить разрешение на установление условно разрешенного вида использования для земельного участка, расположенного в д. Малая Сылвенского 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 «Сылвенское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края (далее - ПЗЗ).

2. Общие характеристики объекта исследования

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:1080001:1580 является учтенным, расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, т/у Сылвенское, д. Малая, ул. Тракторная, площадь – 300 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Земельный участок находится в собственности, правообладатель: Макаров Сергей Алексеевич.

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).

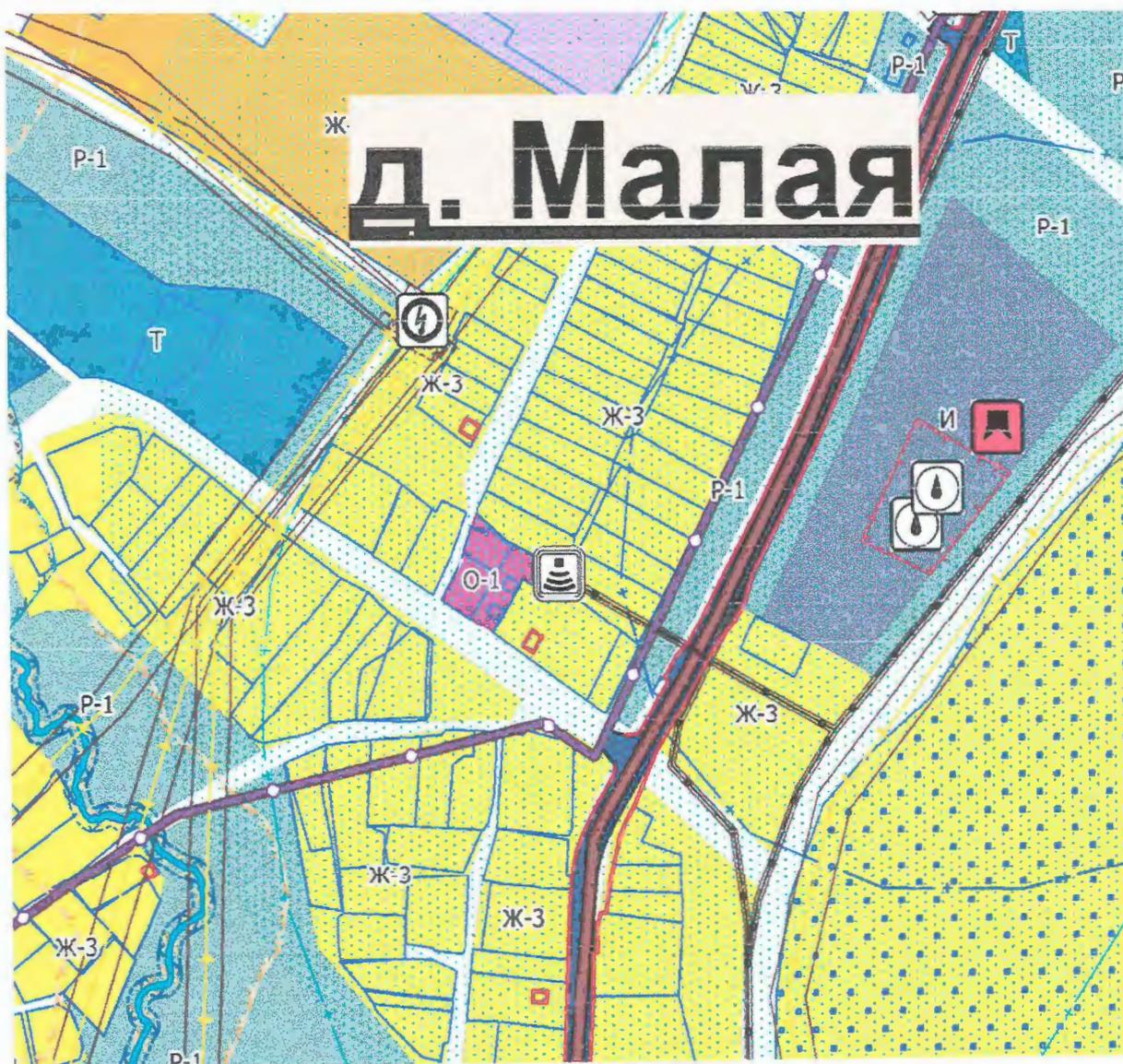
Решение Земского собрания Пермского муниципального района от 29.06.2017 № 237.

4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в территориальной зоне "Ж-3" - Зона индивидуальной жилой застройки. 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-3» предусмотрен условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков, установленный классификатором: кодовое обозначение – 4.3, наименование – Рынки описание - размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативно - санитарных норм, правил и требований.

Карта градостроительного зонирования



**5. Ситуационный план местности,
Схема расположения земельного участка относительно сведений ЕГРН,
описание границ смежных землепользователей**



От т.1 до т.2 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1080001:125;

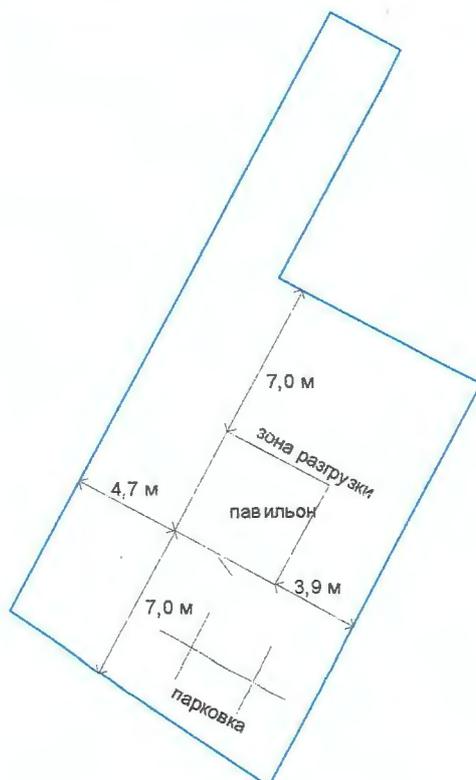
От т.2 до т.3 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1080001:1579;

От т.2 до т.3 граничит с землями общего пользования, ул. Тракторная и ул. Центральная.

6. Визуализация павильона



7. Схема расположения планируемого объекта относительно границ земельного участка



8. Обоснование

С целью развития социально-экономической инфраструктуры территории населенного пункта д. Малая, 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 с размещением нестационарного торгового объекта – павильона, в том числе необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1080001:1580 условно разрешенный вид использования - рынки.

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 в динамически развивающейся части деревни, в непосредственной близости от центральных улиц, в непосредственной близости от застройки индивидуальными жилыми домами. Земельный участок имеет свободный доступ на существующую улично-дорожную сеть, ул. Тракторная и ул. Центральная. Территория размещения проектируемого павильона спланирована и благоустроена. Размещение павильона планируется в зоне допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Проектируемый объект полностью располагается в границах земельного участка. Посадка сооружения предусматривается с отступами от границ земельного участка в соответствии с действующими ПЗЗ. Площадь застройки составляет 8 % 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. Размещение 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 сооружения будут 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 = 25 кв.м. Количество стоянок автомобилей составит: $25/40 = 1$ 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, установление урн. Все парковочные места обозначены соответствующими дорожными знаками.

На земельном участке планируется разместить нестационарный торговый объект – павильон, со следующими характеристиками: Количество этажей – 1, Площадь павильона – 28 кв.м., Материал наружных стен – сэндвич-панели с остеклением. В состав помещений павильона входят: торговый зал, и санузлы для сотрудников и посетителей с доступностью для МГН.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1080001:1580 возможно установить условно-разрешенный вид использования – Рынки.

Директор ООО "Гео-Лайн

_____ С.С.Гонина