

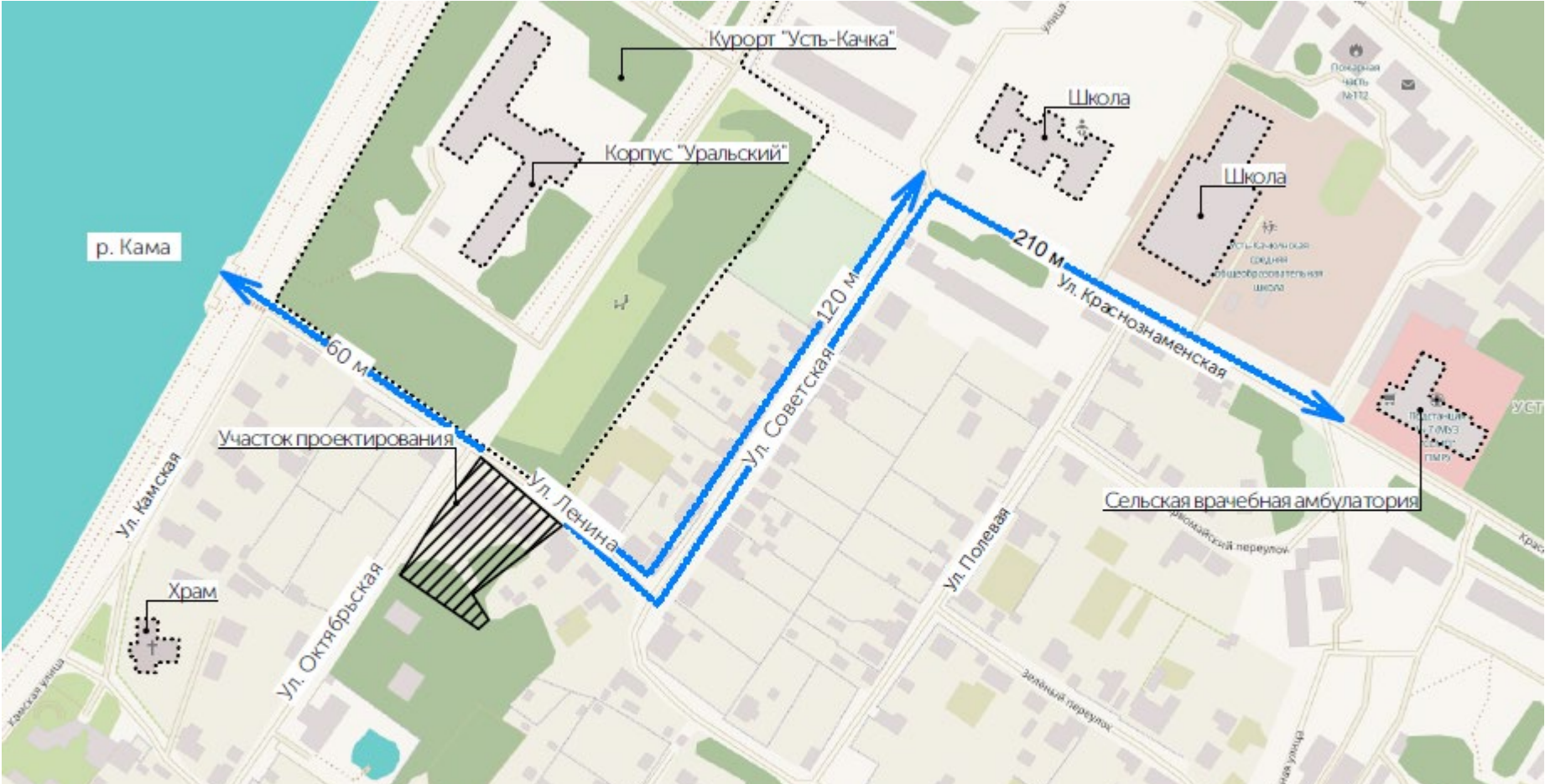
Правообладатель земельного участка:
ООО СЗ «Монтаж-Строй»

Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Усть-Качкинского сельского поселения утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 сентября 2017 г. № 253 для территориальной зоны ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», в части увеличения параметра «Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений» с 6 этажей до 8 этажей для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10.



Ситуационный план земельного участка



Земельный участок расположен в селе Усть-Качка. Население – 3737 человек. Курорт «Усть-Качка» выполняет градообразующую функцию и является основным работодателем для порядка 2000 местных жителей.



Характеристики земельного участка

- адрес: Пермский край, Пермский муниципальный округ, с.Усть-Качка, ул. Ленина, д.10,
- кадастровый номер 59:32:1950001:120,
- площадь уточненная: 4 825 кв. м,
- категория земель: земли населённых пунктов,
- разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка,
- земельный участок примыкает к улице Ленина (кадастровый номер земельного участка 59:32:1950001:4650), к улице Октябрьской (кадастровый номер земельного участка 59:32:1950001:4675),
- смежный земельный участок с кадастровым номером - 59:32:1950001:1021,
- менее 200 метров до набережной реки Кама, до территории курорта «Усть-Качка»,
- на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, площадь общая 800,4 кв. м (кадастровый номер 59:32:1950001:5147), сооружения связи (кадастровый номер 59:32:1950001:5184),
- документация по планировке территории не утверждена.



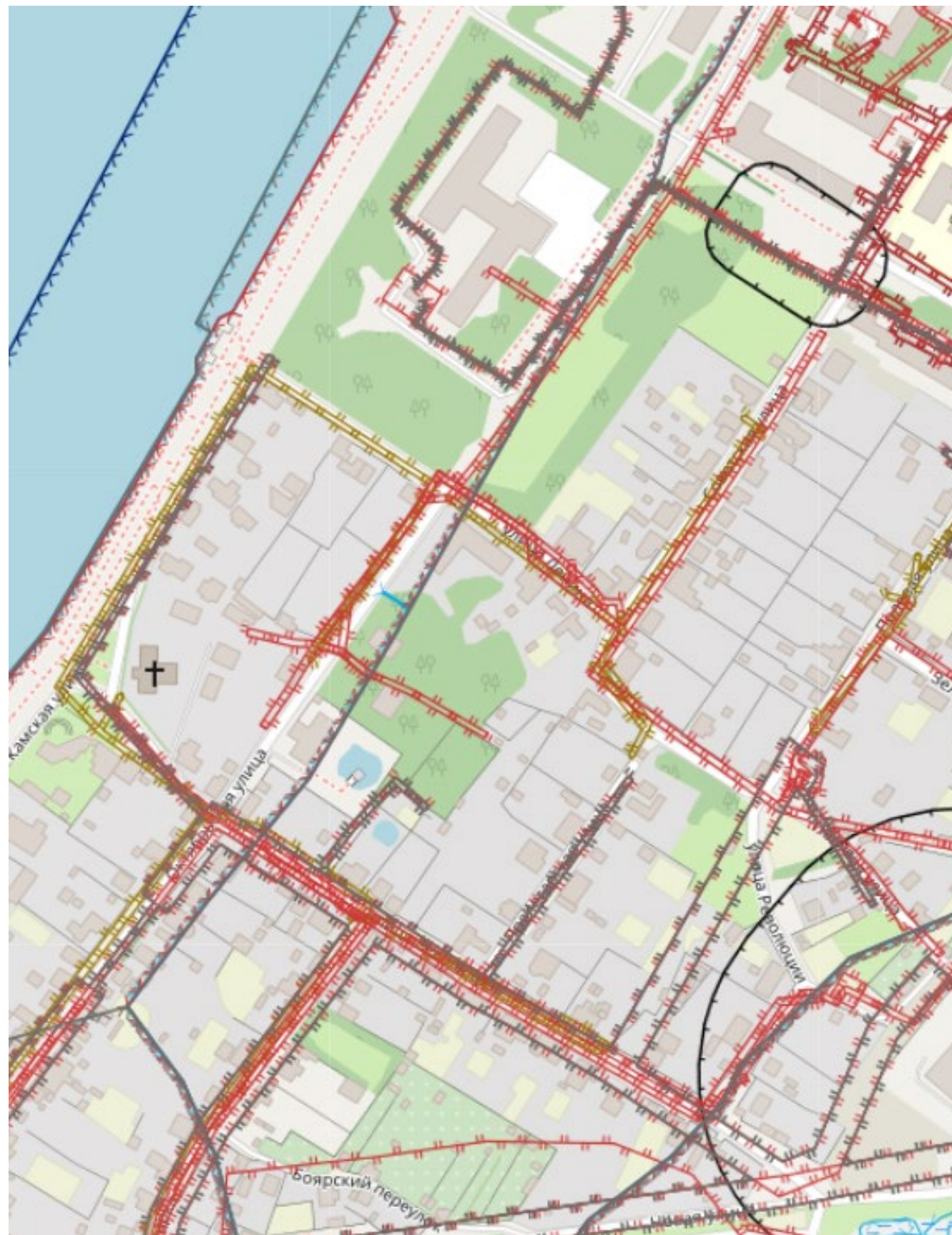
Земельный участок частично расположен в границах в границах зон с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса Воткинского водохранилища,
- охранный зона линии и сооружения связи
- охранный зона ВЛ-0,4кВ
- охранный зона ВЛ 0.4КВ ОТ ТП 7274; Публичный сервитут для размещения размещения объекта
- электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47274»,

Земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- Зона затопления территории, прилегающей к зарегулированной р. Кама (Воткинскому водохранилищу), к р.р. Качка, Осиновка (в части Воткинского водохранилища) в нижнем бьефе Камского гидроузла в границах с. Усть - Качка Пермского муниципального округа Пермского края, затапливаемой при пропуске Камским гидроузлом паводков расчетной обеспеченности 1 %,
- Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино,
- Краснокамское месторождение нефти, Усть-Качка (участок с общими запасами) месторождение минеральных вод,
- Граница 2-ой зоны горного отвода лечебно-столовых подземных вод
- Зона с особыми условиями использования территорий «Вторая зона округа санитарной охраны курорта «Усть-Качка» на территории Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края»,
- Зона катастрофического затопления при прорыве Камской ГЭС

Характеристики земельного участка



В геоморфологическом отношении площадка работ приурочена к I левобережной надпойменной террасе р.Кама. Отметки поверхности непосредственно на участке под проектируемое строительство изменяются от 91,22 до 93,43м (система высот Балтийская).

Ближайшим водотоком к участку изыскания является р. Кама (Воткинское водохранилище. Минимальное расстояние от участка изысканий до кромки набережной построенной вдоль русла реки Кама составляет 150 м.

Исследуемая территория в тектоническом отношении располагается на восточной окраине Русской платформы, в пределах северной части Пермского свода Камско-Башкирского поднятия.

В геологическом строении исследуемой территории до глубины 15,0м, с учетом фондовых данных, участвуют породы пермской системы нижнего отдела (P_1), перекрытые четвертичными отложениями.

На исследуемом участке на момент проведения буровых работ (август 2023г) до глубины 15,0м было вскрыто три горизонта подземных вод: «верховодка», воды четвертичного водоносного комплекса и шешминский водоносный комплекс.

В соответствии с критериями типизации территорий по подтопляемости (приложение И СП-11-105-97, Ч.II), исследуемый участок относится к району II-Б-1 – потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий.

Гидрогеологические условия: подземные воды по результатам современных изысканий были вскрыты значительно ниже (разница составила 4,7-7,4м), чем уровни вскрытые в 2008году.

Грунтовые условия площадки улучшились – грунты уплотнились – плотности грунтов увеличились, показатели углов внутреннего трения и удельного сцепления грунтов в целом улучшились. Грунты согласно приложению В СП 28.13330.2017 являются неагрессивными грунтами по отношению к бетону и к железобетонным конструкциям нормальной водопроницаемости.

Согласно приложению Х СП 28.13330.2016 грунты выше и ниже уровня грунтовых вод являются среднеагрессивными грунтами по отношению к металлическим конструкциям. Согласно лабораторным анализам грунты обладают средней степенью агрессивности по отношению к свинцовой и к алюминиевой оболочкам кабеля.

По совокупности геоморфологических, геологических, гидрогеологических факторов и в соответствии с приложением Г СП 47.13330.2016, по инженерно-геологическим условиям район относится ко II категории сложности.

Учитывая наличие суффозионных грунтов на исследуемой площадке, проектом необходимо предусмотреть мероприятия обеспечивающие устойчивость грунтов основания фундаментов.

Во время строительства, при разработке проекта рекомендуем предусмотреть мероприятия, исключаящие динамические воздействия на конструкции существующих зданий, а также горизонтальное перемещение грунтов, изменение гидрогеологических условий.

Подробнее см. технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 347/23 – ИГИ, 2003, подготовленный ООО НПК «ГеоТРИКС».

Исследуемая территория в административном отношении располагается в Пермском крае, Пермском муниципальном округе, с. Усть-Качка, ул. Ленина, 10.

Местность в районе инженерных изысканий холмисто-гордовая. Углы наклона поверхности не превышают 4°.

По схематической карте климатического районирования территории Российской Федерации для строительства район работ относится к строительно-климатическому подрайону IV.

Климатические параметры

Характеристика	Значение
Строительно-климатический подрайон	IV
Абсолютная максимальная температура воздуха, °C	37
Абсолютная минимальная температура воздуха, °C	–47
Среднегодовая температура воздуха, °C	2,4
Суточный максимум осадков, мм	72
Максимальная высота снежного покрова, см	86
Преобладающее направление ветра за год	Ю, ЮЗ
Среднегодовая скорость ветра, м/с	3,2
Максимальная глубина промерзания почвы, см, раз в 50 лет	188
Наибольшее количество дней с грозой, дни	41
Наибольшее количество дней с метелями, дни	97
Наибольшее количество дней с туманами, дни	29
Наибольшее количество дней с градом, дни	6
Наибольшее количество дней с обледенением всех видов, дни	71

Участок изысканий не затопливается от максимально допустимого уровня (ФПУ) Воткинского водохранилища. Однако, при проектировании учесть возможность затопления изыскиваемого участка от максимальных проетных уровней Воткинского водохранилища.

При рекогносцировочном обследовании территории участка изысканий и прилегающей к нему территории эрозионных процессов не выявлено. Левобережный берег реки Кама (Воткинского водохранилища) обустроен набережной, размыва в направлении участка изысканий не происходит и не предвидится.

Участок проектируемого строительства частично попадает в границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Кама (Воткинское водохранилище)

Подробнее см. технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий 357/23-Л10-ИГМИ, 2003, подготовленный ООО НПК «ГеоТРИКС».

Фоновые концентрации по загрязняющим веществам (взвешенные вещества, диоксид серы, диоксид азота) не превышают ПДК городских и сельских поселений, что соответствует требованиям табл. 1.1 СанПиН 1.2.3685-21.

Радиационная обстановка на объекте может быть охарактеризована как благоприятная. Уровни мощности эквивалентной дозы гамма-излучения на исследованной территории не превышают контрольного уровня, равного 0,3 мкЗв/ч, установленного СП 2.6.1.2612-10. Значение плотности потока радона с поверхности почвы соответствует требованиям СП 2.6.1.2612-10 и не превышает 250 мБк/м²*с.

Показатели уровней звукового давления на обследуемом участке на момент измерения **соответствуют** требованиям норм СанПиН 1.2.3685-21.

Значения напряженности электрического поля промышленной частоты (50 Гц) и индукции магнитного поля промышленной частоты (50 Гц) в районе исследования **соответствуют** требованиям СанПиН 1.2.3685-21 (табл. 5.41).

Исследуемая территория хозяйственно освоена, спланирована. Использование подземных вод для питьевых, хозяйственно-бытовых и лечебных целей в пределах территории застройки исключено.

По **качественной и количественной оценке** защищенности исследуемый участок относится к I категории защищенности (незащищенная). При соблюдении техники безопасности и природоохранных мероприятий при строительстве и эксплуатации объекта, вероятность неблагоприятного воздействия на подземные воды низкая. Системы водоснабжения и водоотведения в районе изысканий централизованные, в связи с чем, неблагоприятное воздействие на подземные воды в ходе эксплуатации здания крайне низкое.

Участок проектируемого строительства частично попадает в границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Кама (Воткинское водохранилище).

Экологическое состояние почв (верхних горизонтов до глубины 0-0,3 м) и грунтов (на глубине от 1,0-1,3 м) на обследованной территории находится в неудовлетворительном состоянии и относится к **чрезвычайно опасной** категории загрязнения в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21. В границах территории исследования и в ареале ее воздействия нет особо охраняемых природных объектов, в том числе почв, подлежащих особой охране в связи с уникальностью или повышенным уровнем плодородия.

На территории изысканий в составе растительного покрова не выявлено редких, подлежащих особой охране, исчезающих, эндемичных и реликтовых видов растений. Объекты, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и Пермского края на исследуемой территории, отсутствуют. Участков растительности с высокой хозяйственной ценностью, в том числе – ягодников и мест массового произрастания лекарственного сырья – не обнаружено.

По результатам обследования места обитания редких видов животных и птиц, занесенных в Красную книгу, в границах территории проектирования - отсутствуют.

Подробнее см. технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий 357/23-Л10-ИЭИ, 2003, подготовленный ООО НПК «ГеоТРИКС».

Градостроительный план земельного участка

- 1/18 -

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации от 25 апреля
2017 г. № 741/пр (в ред. Приказа
Министра России от 27.02.2020 №
94/пр, от 02.09.2021 № 635/пр, от
17.02.2023 № 104/пр)

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 59 - 4 - 52 - 0 - 00 - 2023 - 0864 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

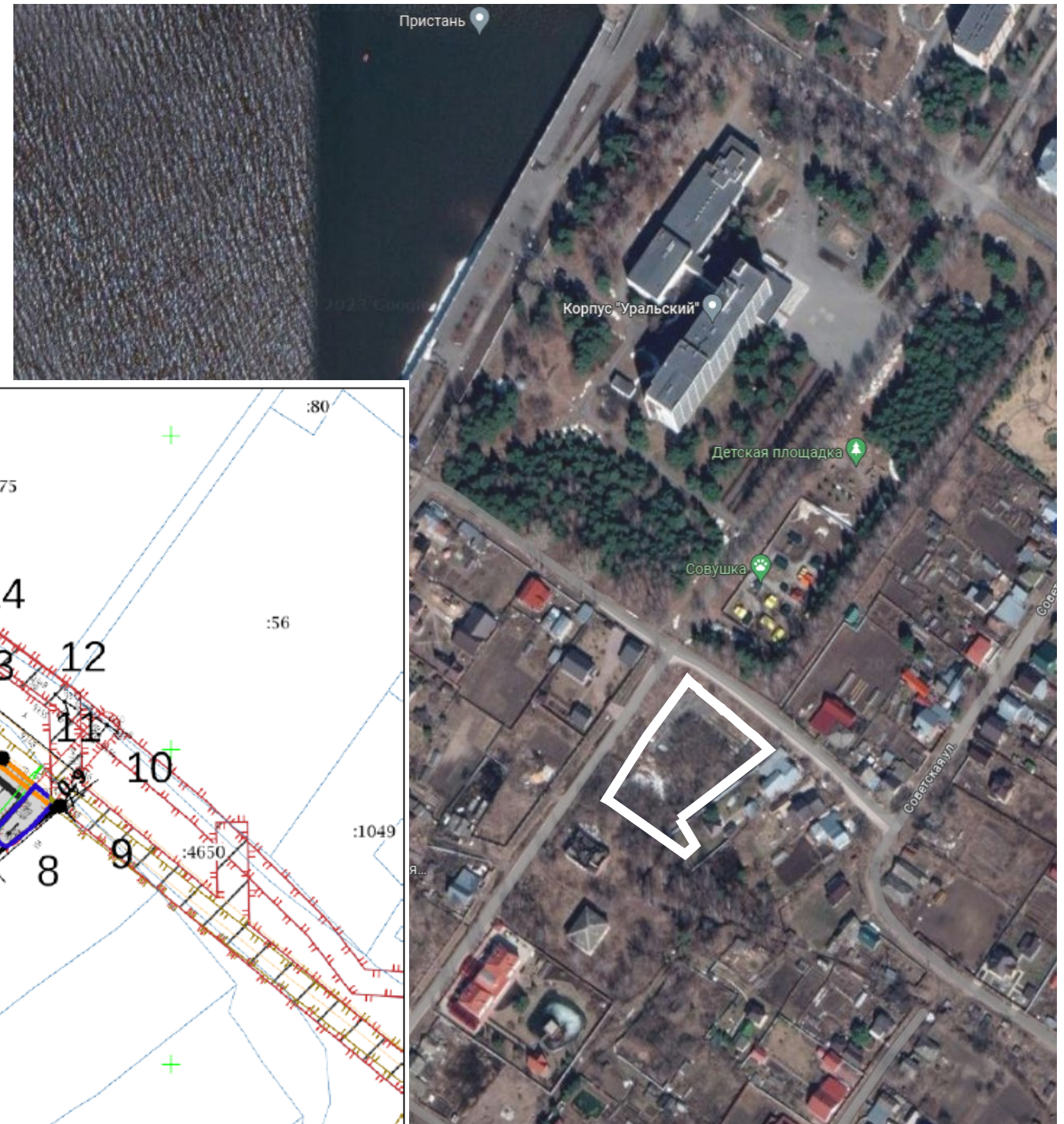
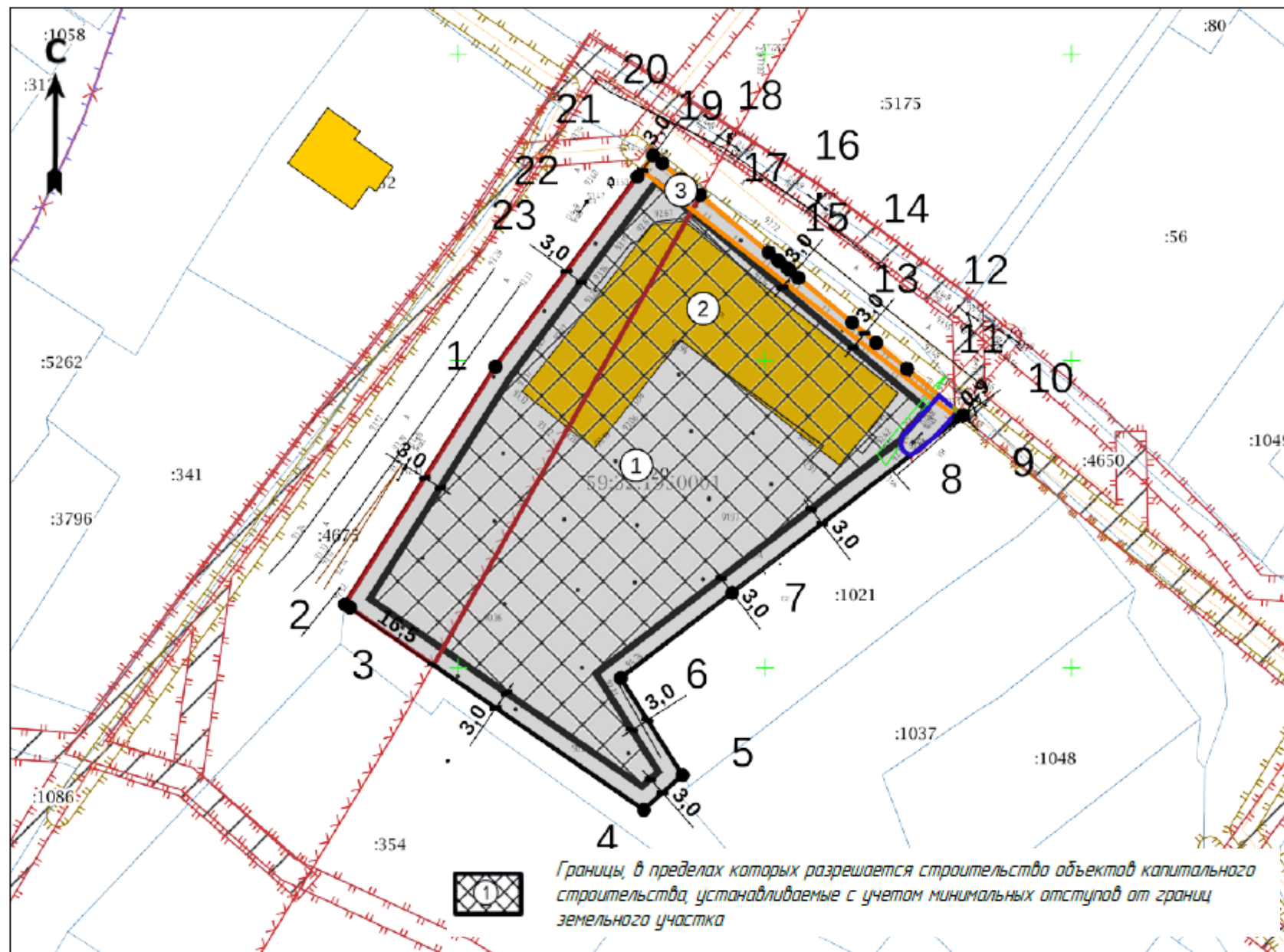
заявления Сидоровой Валентины Владимировны от 26.04.2023

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3
Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и
наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

край Пермский

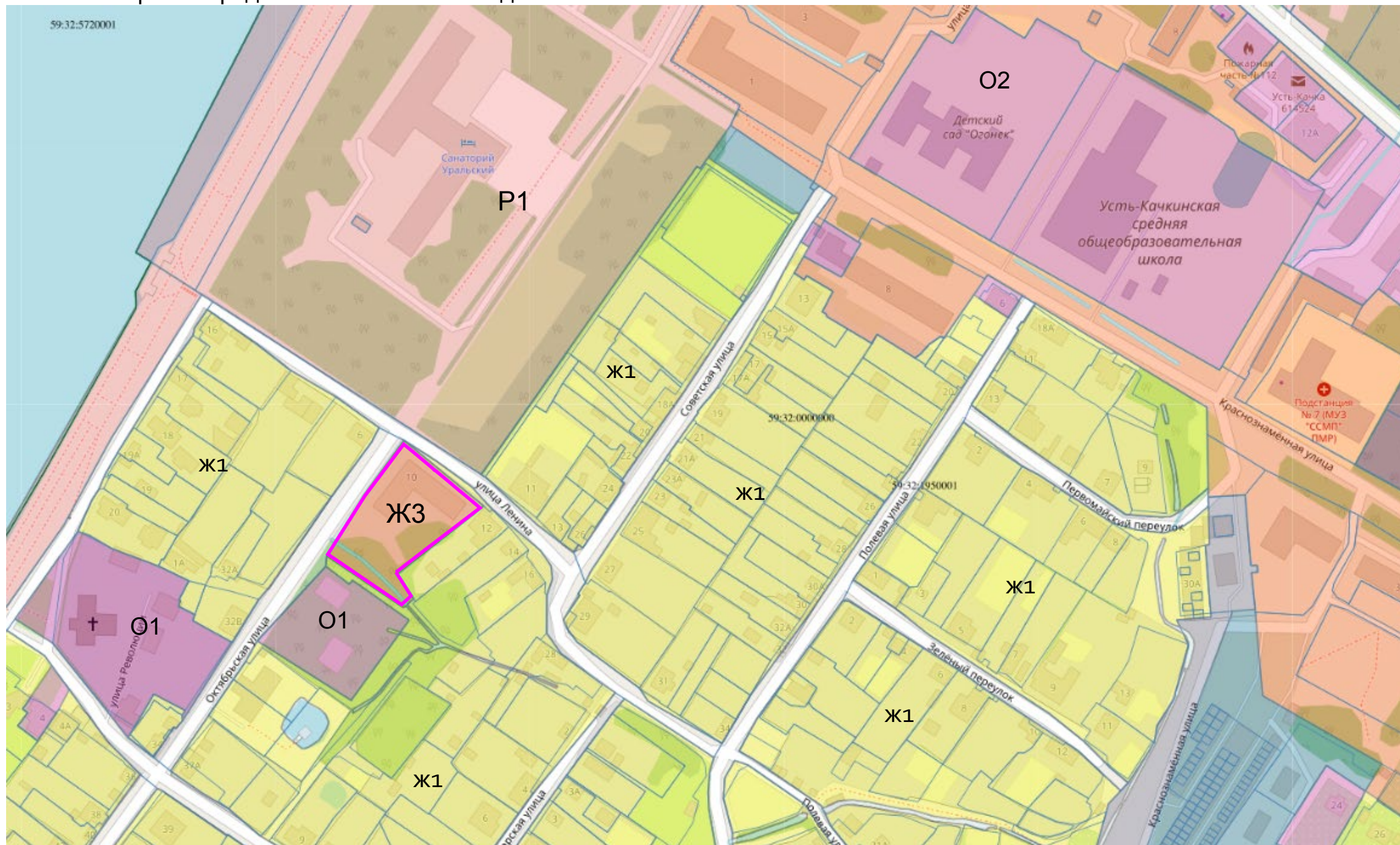
(субъект Российской Федерации)



Градостроительный план земельного
участка РФ-59-4-52-0-00-2023-0864-0
выдан 18.05.2023 г.

Территориальное зонирование территории

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Усть-Качкинское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края в новой редакции», утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28.09.2017 № 253 в зоне в территориальной зоне - ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».



Градостроительные регламенты для территориальной зоне - ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»

Виды земельного классификатором	разрешенного участка,	использования установленные	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в т. ч. вспомогательные виды разрешенного использования
Кодовое обозначение	Наименование		
Основные виды разрешенного использования			
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	

Градостроительные регламенты для территориальной зоне - ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в т. ч. вспомогательные виды разрешенного использования
Кодовое обозначение	Наименование	
Основные виды разрешенного использования		
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц

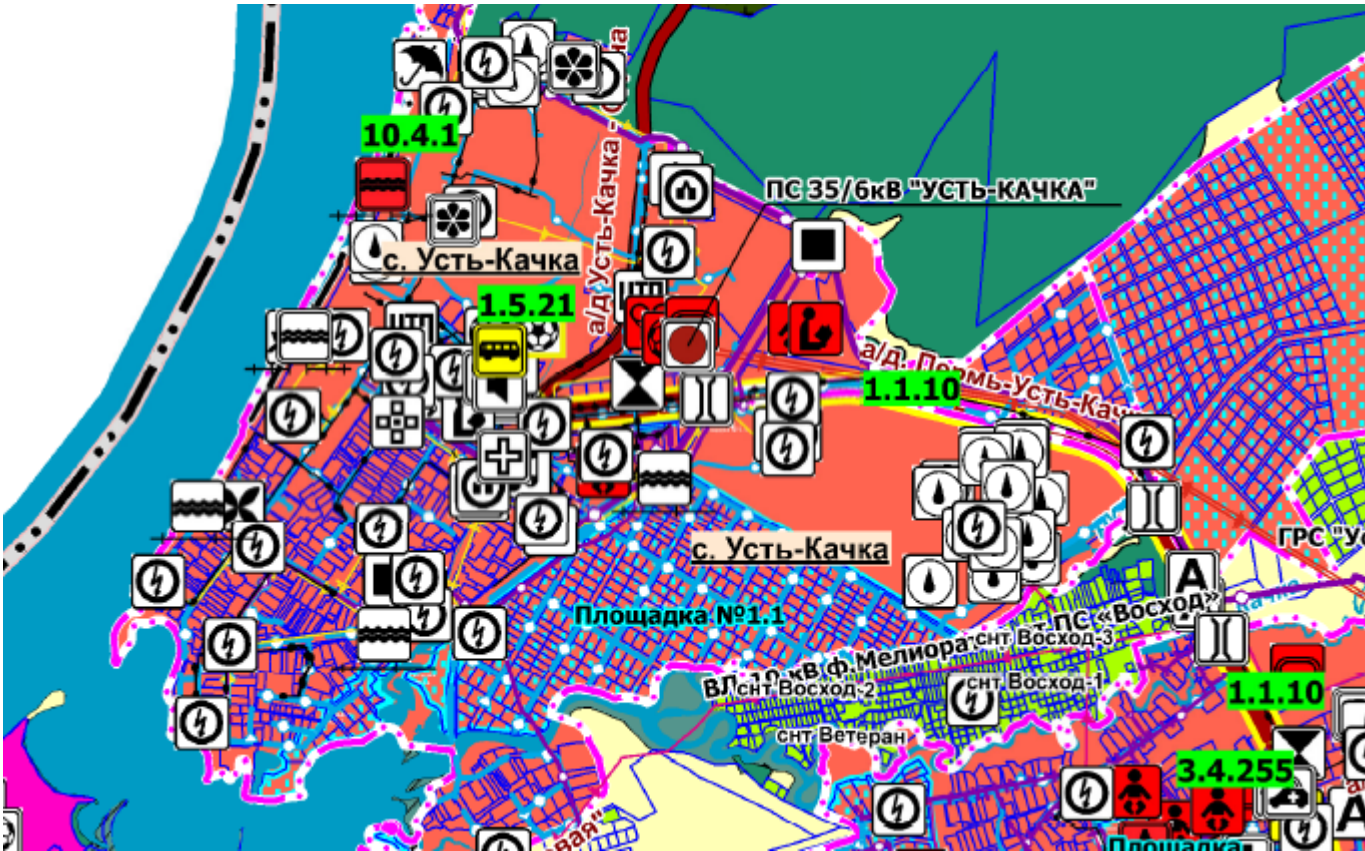
Градостроительные регламенты для территориальной зоне - ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в т. ч. вспомогательные виды разрешенного использования
Кодовое обозначение	Наименование	
Основные виды разрешенного использования		
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ) РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

Пределъные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Пределъное количество этажей и (или) пределъная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
Без ограничений	Без ограничений	Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; За исключение видов использования: 2.1 Для индивидуального жилищного строительства 300 кв.м.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии), м - 3 м За исключением видов использования: 2.7.1 Хранение автотранспорта, 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд, 2.3 Блокированная жилая застройка, 6.8 Связь - не подлежит установлению	Пределъное количество этажей - 6 эт За исключением видов использования: 2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3, 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 4, 2.3 Блокированная жилая застройка 3, 6.8 Связь - не подлежит установлению	60 % За исключением видов использования: 2.3 Блокированная жилая застройка, Хранение автотранспорта, Размещение гаражей для собственных нужд - не подлежит установлению		Количество индивидуальных жилых или садовых домов на 1 земельном участке - 1 шт;

Выкопировка из карты функциональных зон поселения; планируемого размещения объектов местного значения поселения Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края.



Функциональные зоны				
				Жилые зоны
				Общественно-деловые зоны
				Зона инженерной инфраструктуры
				Зона транспортной инфраструктуры
				Производственная зона
				Зона сельскохозяйственного использования
				Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
				Зона отдыха
				Зоны рекреационного назначения
				Зона кладбищ
				Зона лесов (земли лесного фонда)
				Дошкольная образовательная организация
				Общеобразовательная организация
				Организация дополнительного образования
				Объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)
				Спортивное сооружение
				Объект культурно-досугового (клубного) типа
				Административное здание
				Объект религиозной организации (объединения)
				Тематический парк
				Аптечная организация
				Благоустроенный пляж, место массовой околотоводной рекреации

АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

В соответствии с картой функциональных зон поселения; планируемого размещения объектов местного значения поселения Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края земельный участок с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10 расположен в жилой зоне.

В жилых зонах выделяются Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами. Территории, расположенные в границах данной функциональной зоны, предназначены для размещения:
- многоквартирной жилой застройки **до девяти этажей**.

Положениями Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края предусмотрено развитие населенных пунктов в установленных границах с уплотнением жилой застройки, а также вовлечением неосвоенных территорий, расположенных внутри населенных пунктов в хозяйственную деятельность.



В границах участка с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10, запроектирован многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и кладовыми.

Дом состоит из 3-х секций, крайние из которых — 6 этажей, центральная 8 — этажная секция создает акцент объемной композиции здания на пересечении улиц. На первом этаже 1-ой секции запроектированы квартиры с самостоятельными входами и террасами, также террасы запроектированы на последних этажах в квартирах с видовыми характеристиками на реку.

Конфигурация многоквартирного жилого дома в плане продиктована формой участка и ограничениями, наложенными градостроительным планом, возможностью инсоляции и освещенности проектируемого жилого дома и существующей окружающей застройки.

Основные технико-экономические показатели:

этажность зданий: 6 – 8 – 6 эт.
 количество квартир - 149,
 количество жильцов – 190,
 общая площадь квартир - 6210,9 кв.м
 общая площадь коммерческих помещений - 400,8 кв.м, в т.ч. площадь офисов - 172,8 кв.м, площадь магазинов - 228 кв.м,
 общая площадь кладовых - 253,5 кв.м.
 количество кладовых – 51.на



КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Описание архитектурных решений.

Дом расположен в центре Усть-Качки на пересечении улиц Ленина и Октябрьской.

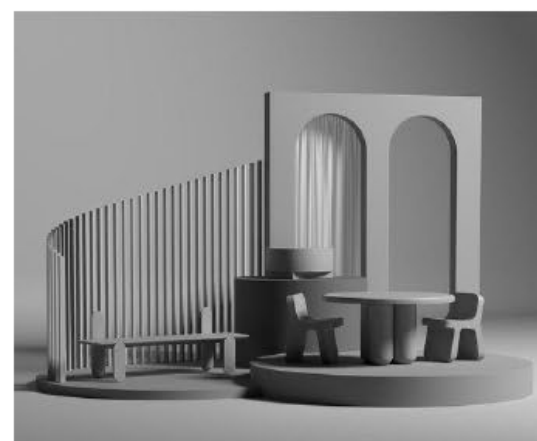
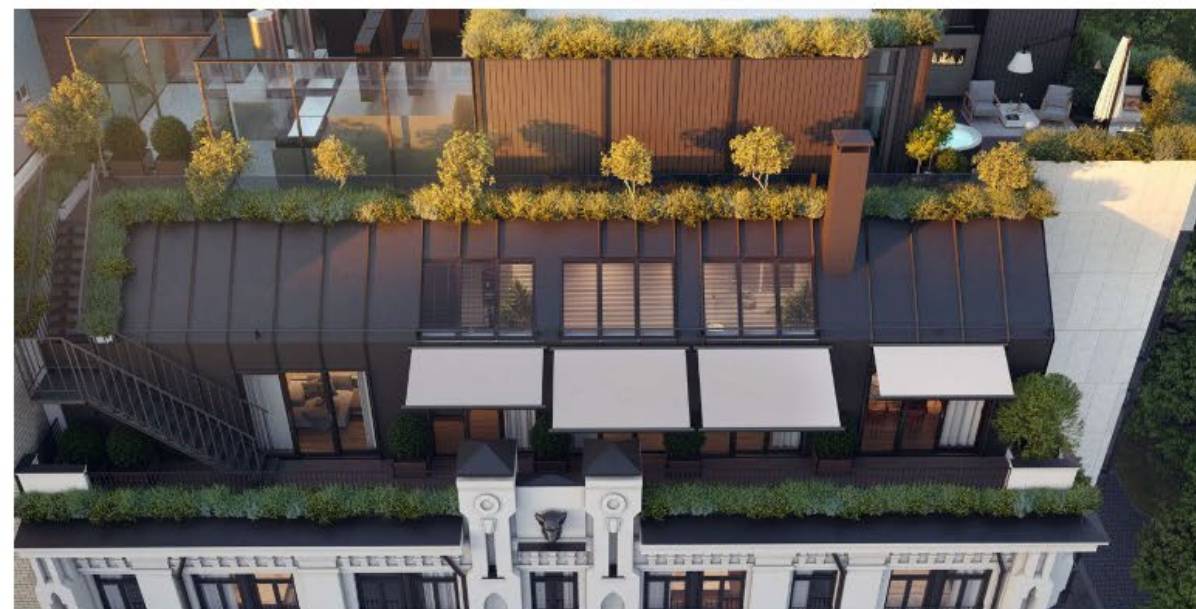
В основу заложены принципы респектабельного и обособленного проживания.

Дом расположен в тихих переулках, что обеспечит комфорт и спокойствие, а также близкое расположение к набережной открывает дополнительные прогулочные маршруты.

Внешний облик жилого дома являет собой современную архитектуру характерную для курортных районов. Строгий фасадный ритм, простые формы и внимание к деталям создает индивидуальный облик фасада, а арочный ритм первого этажа усиливает восприятие архитектуры прибрежных территорий.



АНАЛОГИ ФАСАДОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



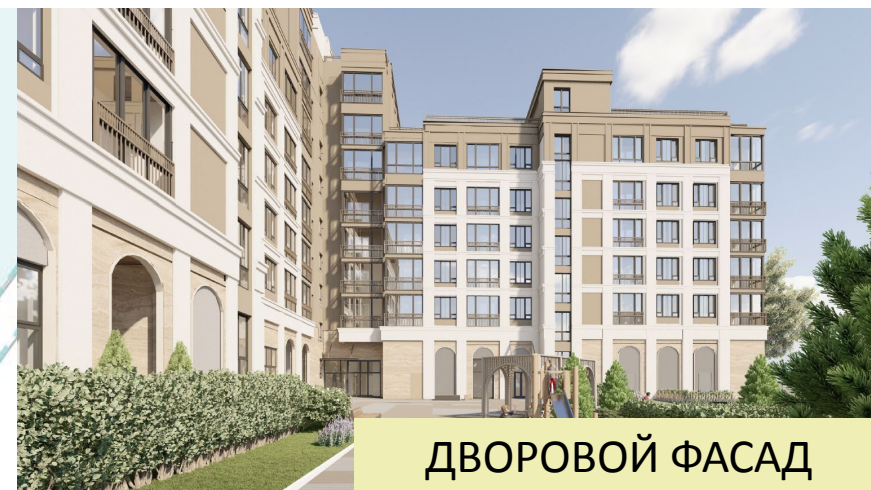


ФАСАДНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ



**ЛАД
ПРОЕКТ**

59:32:1950001:32



ДВОРОВОЙ ФАСАД

Расстояние от контура проектируемого сооружения до ближайших зданий и сооружений: в 21м располагается частный жилой 2х этажный дом по адресу ул. Ленина, 12; к югу в 40м располагается 2х этажное нежилое сооружение; в 24к к западу, через ул. Октябрьская расположен частный жилой 2х этажный дом по адресу ул. Ленина, 6; в 30м к северо-востоку через ул. Ленина располагается частный 1-но этажный жилой дом по адресу ул. Ленина, 11.

Площадь застройки - 2371,5 кв.м;
Плотность застройки - не более 49,2%
Площадь твердых покрытий по территории 2767,5 кв.м

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В соответствии с проектным решением территория многоквартирного дома разделена на частную и общественную часть. Коммерческие помещения расположены вдоль улиц Октябрьской и Ленина, где происходит пешеходный трафик. Также вдоль ул. Октябрьской расположены индивидуальные входы в квартиры на первом этаже. Дворовая территория имеет частный характер, туда ориентированы окна и террасы квартир первых этажей. Доступ к входам в жилую часть здания предусмотрен со стороны двора. Одна из входных групп имеет доступ со стороны улицы, так и двора (иными словами - сквозной проход). Места отдыха и игр придомовой территории отделены от хозяйственных площадок и зоны парковки. Зонирование выполняется с помощью живых изгородей, сетчатых ограждений, обильных зеленых насаждений. Также проект предусматривает устройство автомобильной стоянки на 55 мест, тротуаров, газонов. Количество и размер приняты на основе расчета баланса территории. Входы во все встроенные помещения на первом этаже осуществляется с территории без применения крылец, пандусов и подъемных механизмов, таким образом создается беспрепятственная среда для всех групп населения. Обеспечен доступ маломобильных групп населения до квартир. Озеленение участка выполнено посадкой газонов, кустарников, деревьев и многолетних травянистых растений посредством одиночной, групповой посадки, в виде живой изгороди, для выполнения эстетической и санитарно-гигиенической функций. Предусмотрена крытая контейнерная площадка для сбора и хранения бытовых отходов.

Обеспеченность площадками согласно п.8 СП 476.1325800.2020:

- детские площадки (0,4 кв.м на 1 чел): $0,4 \cdot 179 = 71,6$ кв.м (принято проектом – 104,5 кв.м);
- спортивные площадки (0,5 кв.м на 1 чел): $0,5 \cdot 179 = 89,5$ кв.м;
- площадки для отдыха (0,1 кв.м на 1 чел.): $0,1 \cdot 179 = 17,9$ кв.м;
- контейнерные площадки (0,03 кв.м на 1 чел.) $0,03 \cdot 179 = 5,37$ кв.м (принято проектом 11,5 кв.м).

АНАЛОГИ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА







- Функции озеленения территории многоквартирного дома:
- улучшение качества жизни и здоровья посредством очищения воздуха,
 - придание особого эстетического вида,
 - положительное психологическое воздействие на человека,
 - ослабление воздействия ветра, шума, интенсивности солнечной радиации, влажности воздуха,
 - повышение привлекательности здания.
 - создание эффекта присутствия природы.

- Ива ломкая
- Калина бульденеж/чубушник
- Сосна горная
- Кизильник блестящий/арония черноплодная
- Пузыреплодник калинолистный
- Можжевельник казацкий
- Травянистые многолетники



Площадь озеленения 379,5 кв.м.

ВАРИАНТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Живая изгородь



Кизильник блестящий



Арония черноплодная



Пузыреплодник калинолистный

Травянистые многолетники



Флокс Фудзияма



Котовник
Фудзияма



Астильба Диамант



Вейник

Одиночная посадка



Ива ломкая



Сосна горная

Групповая посадка



Можжевельник казацкий

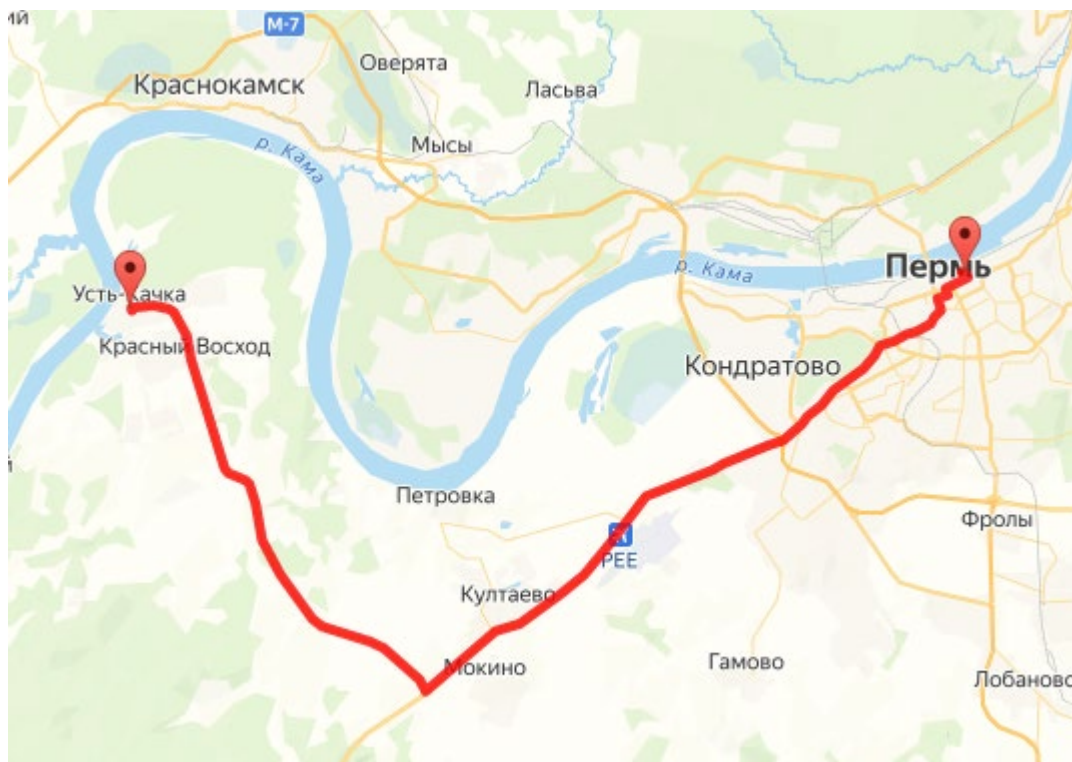


Калина Бульденеж



Чубушник

От центра города Перми до с.Усть-Качка расстояние 51 км. Данное расстояние преодолевается на транспорте за 40-45 минут.



В настоящее время к улично-дорожной сети предъявляются достаточно высокие требования к уровню комфорта и безопасности, поэтому в проекте принято решение о реконструкции улиц Ленина и Октябрьская в границах, прилегающих к участку проектирования.

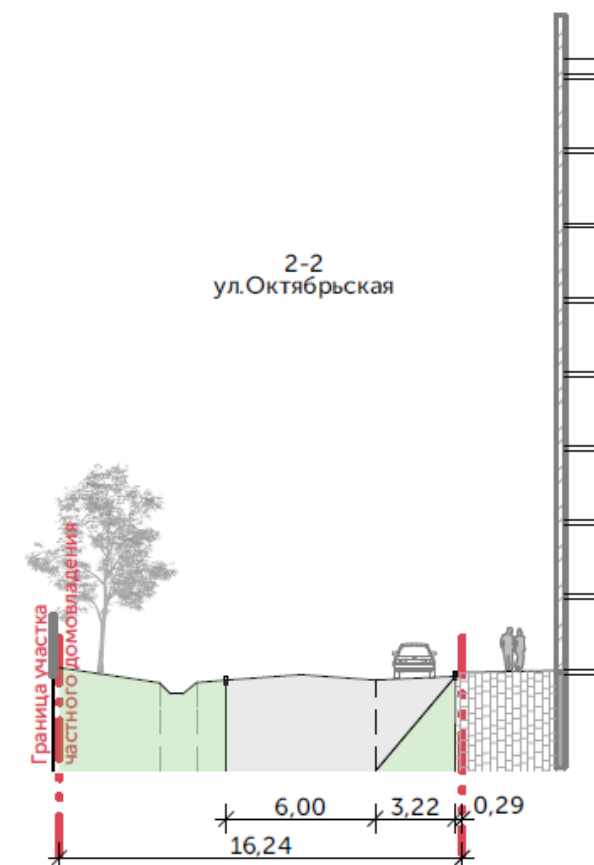
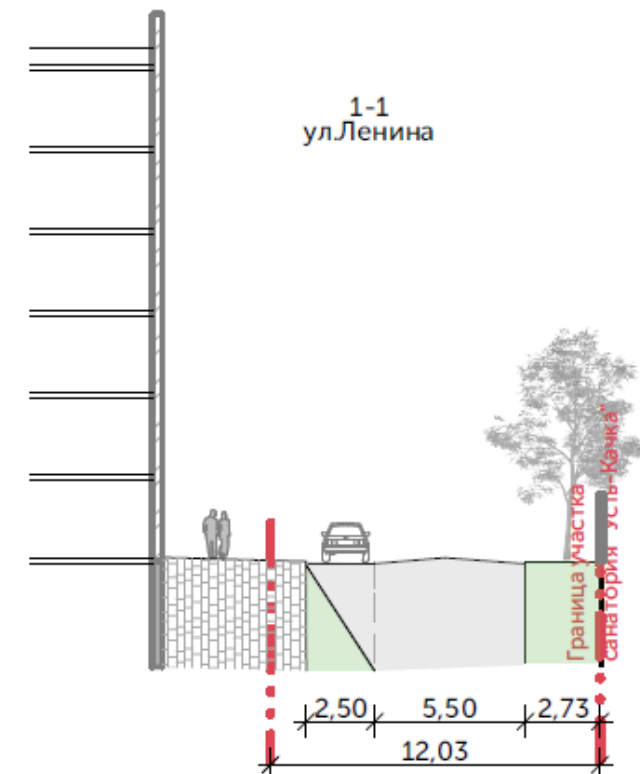
Реконструкция ул. Ленина и ул. Октябрьской позволит выполнить следующие задачи:

- повысить уровень благоустройства (устройство покрытий, водоотвода, освещения, озеленения);
- расширить пешеходную зону;
- разместить временные парковочные места.

После реконструкции улиц для кратковременной парковки легковых автомобилей в улично-дорожной сети возможно размещение 12 машино-мест.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Планируемые профили улично-дорожной сети



В границах населенного пункта с.Усть-Качка Пермского муниципального округа размещены:

- МАОУ "Усть-Качкинская средняя школа"
- детский сад «Огонек» (структурное подразделение МАОУ «Усть-Качкинская средняя школа»);
- Сельская врачебная амбулатория, аптека, ЗАО «Курорт Усть-Качка» («Русь», «Малахит», «Европейский», «Уральский», «Кама», «Славяновский», «Прикамские Нивы», бальнеолечебница),
- МУЗ Детский ревматологический санаторий «Орлёнок».

Генеральным планом муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края в границах с. Усть-Качка предусмотрено размещение:

- детского сада на 350 мест с. Усть-Качка (М1),
- детского сада на 280 мест с. Усть-Качка(М2),
- школы на 1100 мест (М10),
- объекта культурно-досугового (клубного) типа (М14),
- объекта спорта (М15),
- плоскостного спортивного сооружения (М16).



Планируемые и существующие объекты социальной инфраструктуры позволят полностью обеспечить население проектируемого многоквартирного дома местами в общеобразовательных организациях, детских садах, в организациях здравоохранения, спортивных объектах.

Для населенного пункта – с.Усть-Качка, утверждены Местные нормативы градостроительного проектирования Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (решение земского собрания от 19.12.2017 № 280).

Нормативы содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, в том числе, объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства территории, предупреждения и устранения негативного воздействия факторов среды обитания на население, безопасности функционирования формируемой среды, а также устойчивости в чрезвычайных ситуациях.

Численность постоянного населения Усть-Качкинского сельского поселения составляет 5,86 тыс. чел. (5% населения Пермского муниципального района). Система расселения Усть-Качкинского сельского поселения представлена 9 сельскими населенными пунктами.

Для населенного пункта – с.Усть-Качка, утверждены Местные нормативы градостроительного проектирования Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (решение земского собрания от 19.12.2017 № 280).

В соответствии с пунктом 3.1 МНГП норматив жилищной обеспеченности следует принимать 30 кв. метров на 1 человека. Таким образом, для многоквартирного дома с площадью квартир: 5375,5 кв.м расчётное планируемое население составит - $5375,5/30 = 179$ чел.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями следует принимать в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования

Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателей
1. Количество мест для воспитанников в дошкольных образовательных учреждениях	мест на 1000 жителей	49
2. Количество мест для учащихся в учреждениях среднего (полного) общего образования	мест на 1000 жителей	95

Для проектируемого многоквартирного дома необходимо 8 мест для воспитанников в дошкольных образовательных учреждениях, 17 мест для учащихся в учреждениях среднего (полного) общего образования.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края для проектируемого дома необходимо от 4 до 6 мест в детских дошкольных учреждениях, 18 мест для учащихся в учреждениях среднего (полного) общего образования.

АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

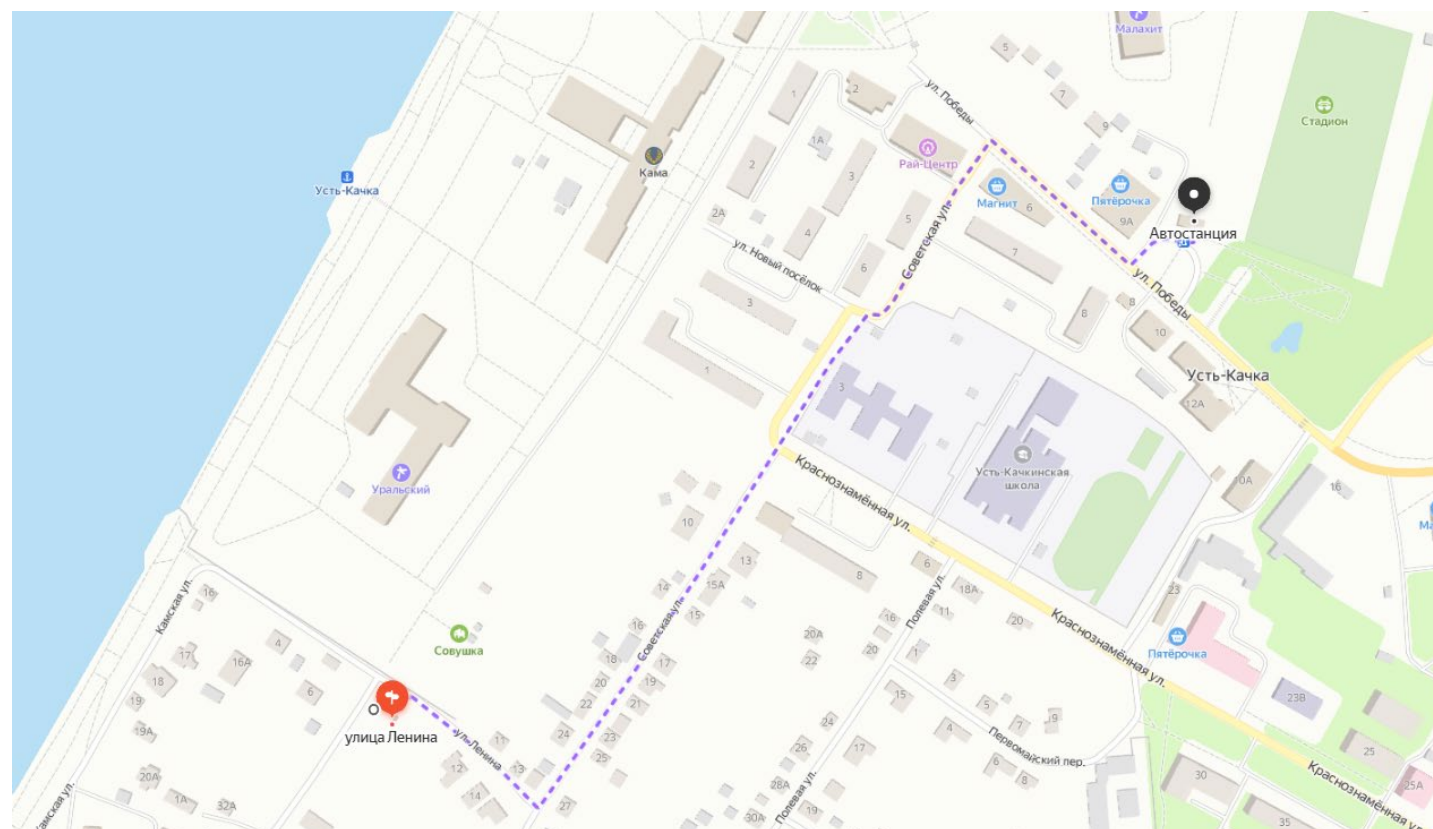
Пешеходный маршрут до остановки общественного транспорта 750 метров. МНГП необходимо обеспечить размещение остановки общественного транспорта в радиусе 600-800 метров.

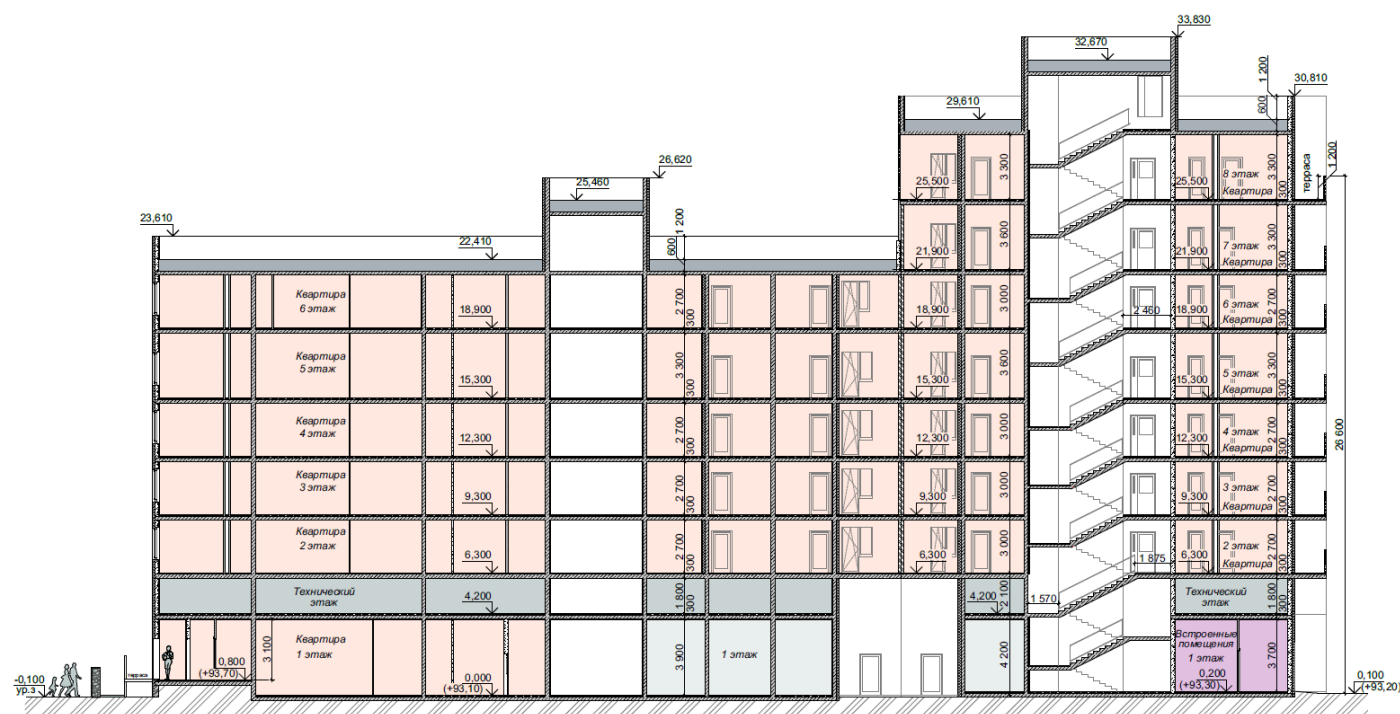
В соответствии с таблицей 6 МНГП Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края для проектируемого дома необходимо:

$179 \text{ чел./}1000 \text{ чел.} * 270 \text{ м/м} = 48 \text{ машино-мест.}$
(показатель 270 м/м на 1 тыс. чел.)

В соответствии с проектом в границах земельного участка возможно разместить 55 машино-мест.

Для встроенных помещений в соответствии с таблицей 6 МНГП Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края для проектируемого дома необходимо $401,3 \text{ кв.м/}100 \text{ кв. м} * 2 \text{ м/м} = 8 \text{ машино-мест,}$ в том числе 1 машино-место для малогабаритных групп населения. (показатель 2 м/м на 100 кв.м общей площади).





В соответствии с предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельного участка и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» предельная этажность составляет **6 этажей**.

Положениями Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края в функциональной - жилой зоне возможно размещение многоквартирной жилой застройки с этажностью **до девяти этажей**.

В соответствии с классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 вид разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка», подразумевает размещение многоквартирных домов этажностью **не выше восьми этажей**; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Предложенное проектное решение подразумевает размещение разноэтажного многоквартирного дома этажностью 6-8 этажей.

Высотные отметки здания – от 22,41 до 33,82 м. не противоречит классификатору видов разрешенного использования земельных участков, положениям Генерального плана.

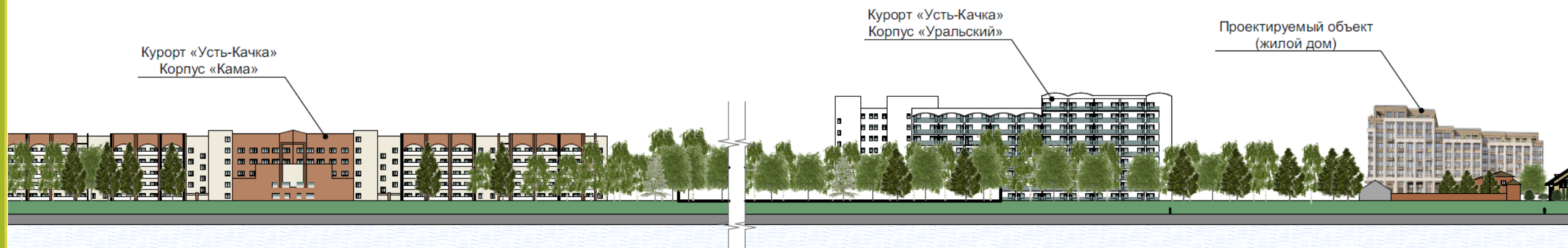


Экологический прогноз

В случае принятия решения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Усть-Качкинского сельского поселения утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 сентября 2017 г. № 253 для территориальной зоны ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», в части увеличения параметра «Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений» с 6 этажей до 8 этажей для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10, позволяющего реализовать предложение, состояние окружающей среды не изменится.

Финансовый прогноз

Принятие решения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Усть-Качкинского сельского поселения утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 сентября 2017 г. № 253 для территориальной зоны ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», в части увеличения параметра «Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений» с 6 этажей до 8 этажей для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10, не окажет негативного влияния на устойчивое развитие Пермского муниципального округа. При реализации проекта затраты по развитию территории будут возложены на собственника земельного участка.



ВЫВОДЫ

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Усть-Качкинского сельского поселения утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 сентября 2017 г. № 253 для территориальной зоны ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», в части увеличения параметра «Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений» с 6 этажей до 8 этажей для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1950001:120, расположенном по адресу: Пермский край, Пермский м.о, с. Усть-Качка, ул. Ленина, дом 10 не противоречит положениям Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края. В функциональной - жилой зоне возможно размещение многоквартирной жилой застройки с этажностью **до девяти этажей**.

Положениями Генерального плана муниципального образования "УСТЬ-КАЧКИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Пермского муниципального района Пермского края предусмотрено развитие населенных пунктов в установленных границах с уплотнением жилой застройки, а также вовлечением неосвоенных территорий, расположенных внутри населенных пунктов в хозяйственную деятельность.

При размещении многоквартирного дома размещение дополнительных объектов социальной инфраструктуры не требуется. Планируемые и существующие объекты социальной инфраструктуры позволят полностью обеспечить население проектируемого многоквартирного дома местами в общеобразовательных организациях, детских садах, в организациях здравоохранения, спортивных объектах.

Частичное повышение этажности (1 из 3-х секций до 8 - ми этажей) на пересечении улиц Ленина и Октябрьской позволит усовершенствовать эстетические качества пространства, наблюдаемого с реки Кама, с ее набережной, преобразовать общественные пространства с.Усть-Качка.

Принятие решения об отклонении от предельных параметров способствует повышению эффективности использования территории, развитию жилой функции, созданию комфортных условий для постоянного проживания населения, улучшению архитектурного облика населенного пункта.

