Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастровый центр «ГЕОМИР»

614070, г. Пермь, б-р Гагарина, 44а,
тел/факс 8(342)20-20-496
e-mail: geomirkc@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

_____

_____

_____

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 59:32:3980009:1318 ПО УЛ. ВИШНЕВАЯ, 15 ПЕРМСКИЙ КРАЙ, М.Р-Н ПЕРМСКИЙ, С.П. КУЛТАЕВСКОЕ, Д. МОКИНО.

Генеральный директор Мартюшева Л.П.

г. Пермь, 2023

Оглавление

1. **Идентификационные сведения о земельном участке** 4

2. **Сведения о смежных земельных участках** 14

3. **Характеристика предполагаемого объекта строительства** 16

4. **Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду** 21

Выводы 23

Пояснительная записка, содержит в себе следующие сведения:

- Идентификационные сведения о земельном участке и планируемом к строительству объекта капитального строительства, в отношении которого подается заявление;
- Технические и технологические характеристики предполагаемого объекта строительства;
- Информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Земельный участок, в отношении которого планируется получение разрешения на условно разрешенный вид использования располагается по ул. Вишневая в д. Мокино Култаевского сельского поселения Пермского муниципального округа.

1. Идентификационные сведения о земельном участке

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15. Площадь земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и составляет 1650 кв. м. категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Под жилую застройку Индивидуальную.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 принадлежит на праве собственности Губину Денису Евгеньевичу, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 21.01.2022 № 59:32:3980009:1318-59/088/2022-3.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, на земельном участке объекты капитального строительства отсутствуют. При индивидуальном осмотре земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 объекты недвижимости сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости обнаружены не были.

Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты

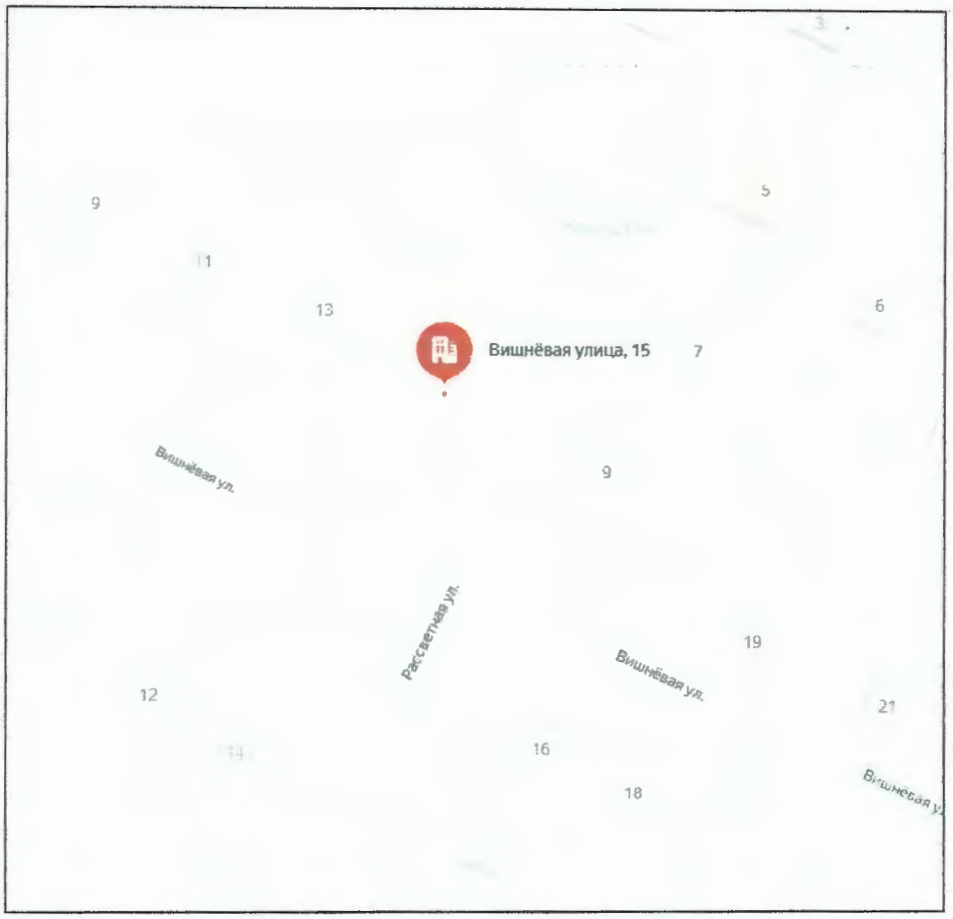


Рисунок 2. Местоположение земельного участка

Доступ к землям общего пользования осуществляется посредством земельных участков с кадастровыми номерами: 59:32:3980009:2760 с видом разрешенного использования «для общего пользования (уличная сеть)» и 59:32:3980009:9638 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку Индивидуальную».

Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318

Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318

Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318

В соответствии со сведениями Единого государственного реестре недвижимости анализируемый земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

1. Зона с особыми условиями использования – Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино, реестровый номер зоны 59:32-6.553. Ограничение установлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 N 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации». Согласно ограничению зоны, запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома

объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2. Охранная зона ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47464, ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47295, ВЛ 0,4кВ от ТП-47295, ВЛ-0,4кВ ф.Ермышкина от ТП-47295, реестровый номер зоны 59:32-6.2349. Ограничение в использовании объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47464, ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47295, ВЛ 0,4кВ от ТП-47295, ВЛ-0,4кВ ф.Ермышкина от ТП-47295 устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее – Правила). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче -смазочных материалов. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций

юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

3. Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4КВ Ф.1 от ТП-47295» на срок 49 лет, реестровый номер 59:32-6.5652.

Рисунок 3. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Вышеуказанные зоны не имеют ограничений для дальнейших инвестиционно-строительных освоений территории.

Согласно генеральному плану муниципального образования «Култаевское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утвержденного решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 06 февраля 2014 г. № 29 (с изм. от 24.11.2022 г. №38) земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 расположен в границах функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Рисунок 4. Фрагмент карты функциональных зон поселения д. Мокино

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Култаевское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края (далее – Правила), утвержденным решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 09.04.2014 № 53 (в редакции решения Земского Собрания Пермского муниципального района от 28.06.2023 № СЭД-2023-299-01-01-05.С-465) земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 находится в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1.

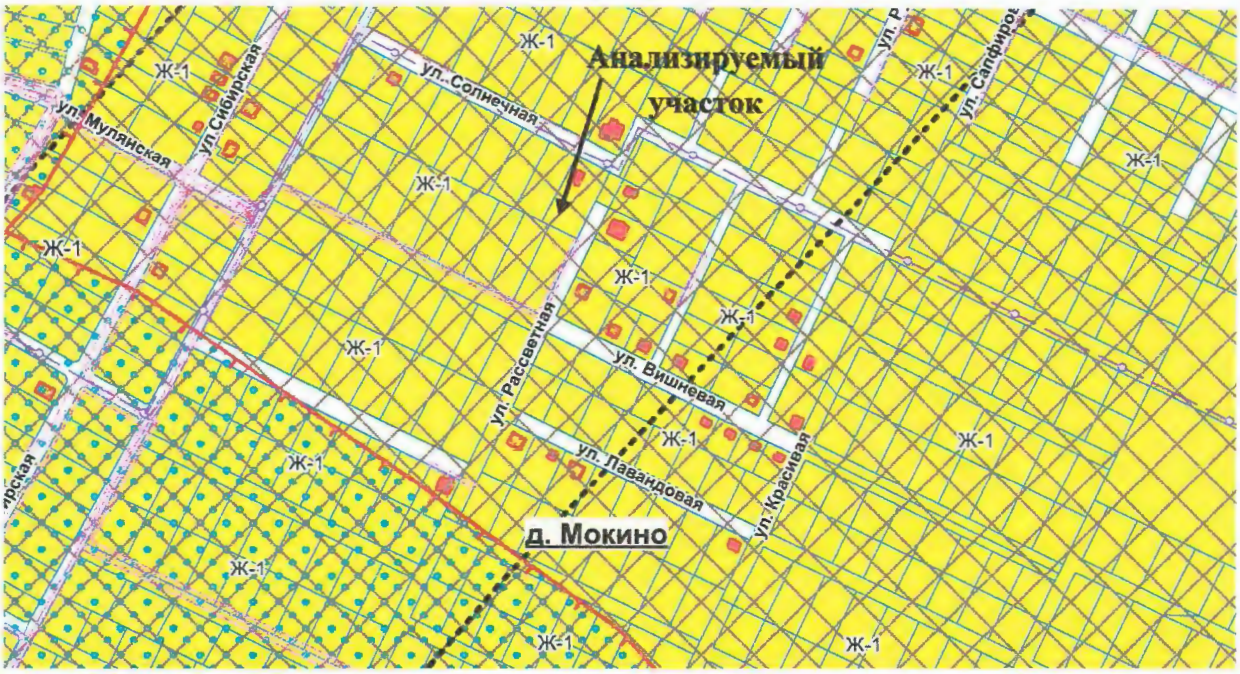


Рисунок 5. Фрагмент карты градостроительного зонирования д. Мокино

Для территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1),
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
- Блокированная жилая застройка (2.3),
- Хранение автотранспорта (2.7.1),
- Улично-дорожная сеть (12.0.1),
- Благоустройство территории (12.0.2),
- Ведение огородничества (13.1),
- Ведение садоводства (13.2).

Условно разрешенные виды использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройки (2.1.1),
- Коммунальное обслуживание (3.1),
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1),
- Административные здания организации, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2),
- Социальное обслуживание (3.2),
- Дома социального обслуживания (3.2.1),

- Оказание социальной помощи населению (3.2.2),
- Оказание услуг связи (3.2.3),
- Общежития (3.2.4),
- Бытовое обслуживание (3.3),
- Здравоохранение (3.4),
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1),
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2),
- Образование и просвещение (3.5),
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1),
- Среднее и высшее профессионально образование (3.5.2),
- Религиозное использование (3.7),
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1),
- Религиозное управление и образование (3.7.2),
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1),
- Предпринимательство (4.0),
- Деловое управление (4.1),
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2.),
- Рынки (4.3),
- **Магазины (4.4),**
- Банковская и страховая деятельность (4.5),
- Общественное питание (4.6),
- Гостиничное обслуживание (4.7),
- Развлечения (4.8),
- Развлекательные мероприятия (4.8.1),
- Служебные гаражи (4.9),
- Спорт (5.1),
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1),
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2),
- Площадки для занятия спортом (5.1.3),
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4),
- Водный спорт (5.1.5),
- Спортивные базы (5.1.7),

- Связь (6.8),
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению, за исключением видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» – 400 кв.м, «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – 600 кв.м, «Ведение садоводства» – 300 кв.м, «Ведение огородничества» – 300 кв.м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляют 3 м, для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» – не подлежат установлению.

Предельное количество этажей 3, за исключение вида разрешенного использования «Связь» для которого предельная высота составляет 30 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 30 %, для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» вышеуказанный параметр составляет 50 %.

Максимальный размер элемента планировочной структуры 35000 кв.м

Предельная высота зданий, строений, сооружений (не распространяется на объекты религиозного назначения, объекты тепло- и водоснабжения) – 12 м

Количество индивидуальных жилых или садовых домов на 1 земельном участке 1 шт.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «**Магазины (4.4)**» имеет следующее описание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15, планируется использовать для строительства здания магазина **товаров повседневного спроса**, реализующего продовольственные и

непродовольственные товары частого спроса, преимущественно по форме самообслуживания, площадью 140 кв. м.

Благодаря тому, что вблизи рассматриваемого земельного участка имеются индивидуальные жилые дома, магазин товаров повседневного спроса будет пользоваться интересом у населения.

Размещение иных объектов: животноводческих ферм, скотобойни и др., размещение которых запрещается в полосах воздушных подходов и вне таких полос в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации», не планируется.

Расположение и площадь земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 позволяют расположить в его границах здание магазина площадью 140 кв. м. с соблюдением указанных выше предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения.

2. Сведения о смежных земельных участках

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 имеет общие границы земельными участками с кадастровыми номерами 59:32:3980009:2760, 59:32:3980009:9638, 59:32:3980009:1421,59:32:3980009:1317.

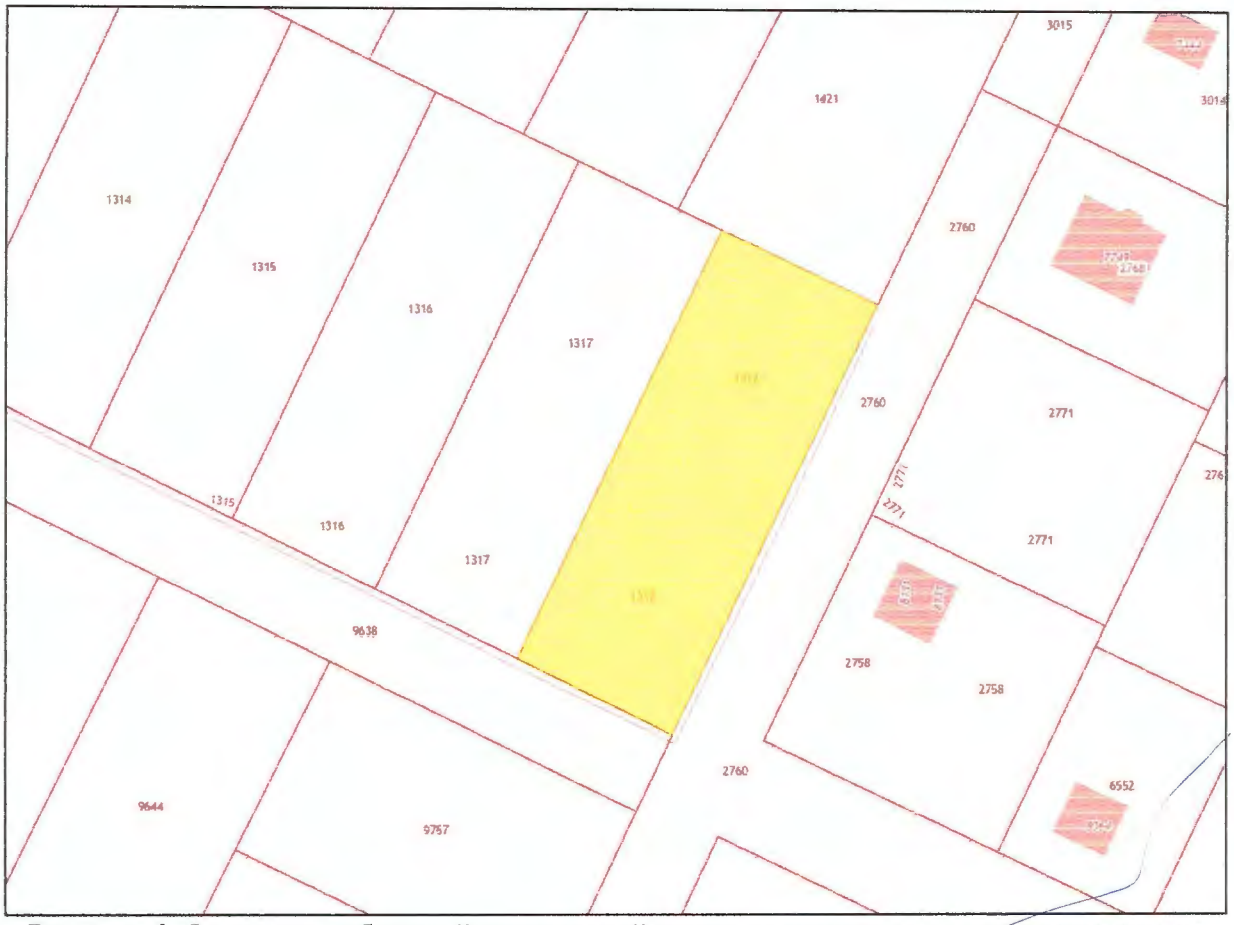


Рисунок 6. Фрагмент публичной кадастровой карты с границами смежных земельных участков

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:2760, площадью 6479 кв. м расположен по адресу: Пермский край, Пермский район, с/пос. Култаевское, д. Мокино, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – для общего пользования (уличная сеть) принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию «Пермский муниципальный округ Пермского края», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 02.06.2023 г. № 59:32:3980009:2760-59/087/2023-4.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:9638, площадью 2795 кв. м расположен по адресу: Пермский край, р-н Пермский, д. Мокино, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – Под жилую застройку

Индивидуальную, принадлежит на праве общей долевой собственности Муниципальному образованию «Пермский муниципальный округ Пермского края» (доля в праве 2/5), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 03.10.2023 г. № 59:32:3980009:9638-59/095/2023-5, физическому лицу (доля в праве 2/5), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 02.03.2023 г. № 59:32:3980009:9638-59/296/2023-2, физическому лицу (доля в праве 1/5), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 02.03.2023 г. № 59:32:3980009:9638-59/296/2023-1.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1421, площадью 1820 кв.м расположен по адресу: Пермский край, р-н Пермский, Култаевское с/п, д. Мокино, ул. Солнечная, д. 14, категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – Под жилую застройку Индивидуальную, принадлежит на праве собственности физическому лицу, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 25.03.2011 г. № 59-59-14/020/2011-081.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1317, площадью 1514 кв. м расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Пермский, деревня Мокино, улица Вишневая, земельный участок 13 , категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования – Под жилую застройку Индивидуальную, принадлежит на праве собственности физическому лицу, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 09.10.2023 г. № 59:32:3980009:1317-59/292/2023-4.

3. Характеристика предполагаемого объекта строительства

На земельном участке с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 планируется строительство здания Магазина, предназначенного для продажи товаров повседневного спроса, реализующего продовольственные и непродовольственные товары частого спроса, преимущественно по форме самообслуживания, площадью 140 кв. м.

Строительство здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, планируется провести в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87.

В магазине предполагается осуществлять розничную торговлю. В магазине планируется свободная планировка.

Для персонала предусмотрено обустройство бытовых помещений для приготовления и приема пищи, туалета, раковин для мытья рук персонала.

Для посетителей магазина планируется обустройство одноуровневой открытой наземной стоянки для автотранспорта в границах земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318.

Архитектурные объемно-планировочные решения по зданию магазина приняты в соответствии с строительными стандартами для общественных зданий.

В целом размещение здания на участке образует единый по своему функциональному значению комплекс застройки не только на рассматриваемой территории, но и органично соседствует с существующей застройкой квартала, и имеет объемно-планировочную схему, в плане прямоугольной формы размерами 11х15 метров, общей площадью 140,0 кв. м.

В магазине планируется средняя посещаемость 50 человек в день.

Технико-экономические показатели магазина:

Площадь участка – 1650 кв.м

Строительный объем – 1106 куб.м

Площадь застройки – 165 кв.м, что составляет 10 % от общей площади земельного участка.

Площадь магазина – 140 кв. м

Количество этажей – 1

Высота здания – 6,7 м

$$V = S * h, \text{ где}$$

V – строительный объем, куб. м

S – площадь застройки, кв. м

h – высота здания, м

Строительные конструкции:

Фундамент – железобетонный

Стены – кирпич, облицовка силикатный кирпич

Перекрытия – железобетонные

Крыша – плоская

Кровля – совмещенная

Несущие конструкции кровли – железобетонный каркас

Инженерное обеспечение:

Отопление — электрический котел

Водоснабжение — привозная вода

Канализация — септик в границах участка

Вентиляция — приточно-вытяжная

Электроснабжение — централизованное

Мусороудаление — мусоросборник в границах земельного участка

Грузооборот:

Частота подъезда к магазину грузовых автомобилей 1 раз в неделю.

Режим работы:

Без выходных, без перерывов

с 09:00 до 21:00

Рабочие места:

Среднее количество рабочих мест — 2 человека

Машино-места

Количество парковочных мест рассчитано согласно Приложению Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 1

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц
Здания и сооружения		
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	$м^2$ общей площади	40 - 50

$$\text{Парковочные места} = \frac{165}{50} = 3$$

Необходимое количество парковочных место в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» составило 3.

Отопление

Отопление здания планируется от электрического котла.

Вентиляция

В здании планируется приточно-вытяжная система вентиляции, которая обеспечивает приток чистого и свежего воздуха в помещения, а также удаляет вредный отработанный воздух из него, обе этих функции выполняются одновременно.

Водоснабжение

В магазине будет использоваться привозная вода.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) предусматривается в колодец-накопитель, изготовленный из водонепроницаемых материалов с последующим вывозом лицензированными организациями, установка которого предполагается в границах земельного участка.

Электроснабжение

Электроснабжение здания, централизованное от существующих сетей. Возможность подключения подтверждается выданными Техническими условиями для присоединения к

электрическим сетям № 45-ТУ-60753 от 07.02.2023 г. (см. Приложение). Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 0,4 кВ. Категория надёжности III. Основной источник питания ПС Култаево 35/10.

Транспортная доступность

Для подъезда к земельному участку с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, в границах которого планируется строительство магазина, имеется существующая грунтовая дорога. Согласно ответу Култаевского территориального управления администрации Пермского муниципального округа Пермского края от 24.11.2023 г. № 1712 с земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 имеется техническая возможность устройства примыканий. После получения разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 будут запрошены технические условия на примыкание с приложением плана организации проезда и схемы организации дорожного движения на период производства работ.

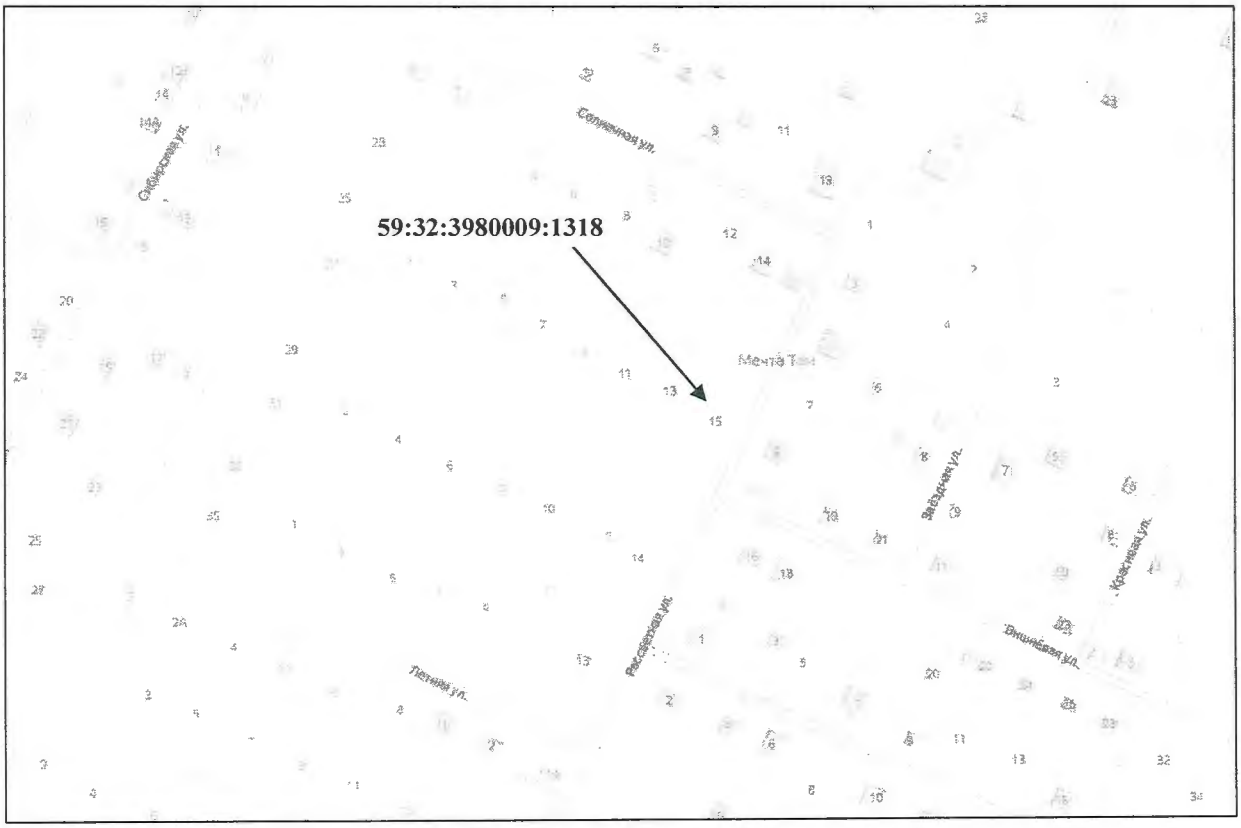


Рисунок 7. Схема транспортной доступности

Благоустройство территории

Прилегающая к магазину территория будет оснащена удобными пешеходными дорожками ко входу, а также пандусом для маломобильных групп населения. Кроме того,

прилегающая территория будет освещена в вечернее время, на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 на котором планируется построить здание магазина предполагается провести озеленение.

Площадка с мусоросборниками будет располагаться со стороны заднего фасада здания. Для проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также для вывоза мусора планируется подъезд с торца здания.

Доступ к зданию будет осуществляться с улицы Вишневая.

Для вывоза мусора с территории планируется заключение договора с подрядной организацией.

4. Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду

Анализ воздействия на окружающую среду был подготовлен Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экологической информации». Оценка воздействия на окружающую среду была проведена в соответствии с требованиями законодательных и нормативно-методических документов, действующих в настоящее время на территории Российской Федерации.

Согласно вышеуказанному отчету площадь, конфигурация, местоположение и воздействие на окружающую среду земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 по адресу: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15 отвечают требованиям, необходимым для расположения на участке Магазина, с количеством парковочных мест – 3.

Источниками загрязнения атмосферного воздуха на участке будут являться:

- парковка на 3 м/м;
- внутренний проезд;
- накопитель сточных вод.

От источников загрязнения атмосферного воздуха будет поступать 7 загрязняющих веществ:

- 1 класса – Бенз/а/пирен;
- 2 класса – Дигидросульфид, Гидроксибензол, Формальдегид;
- 3 класса опасности – Азота диоксид; Азот оксид, Углерод, Сера диоксид, Этантиол;
- 4 класса опасности – Аммиак, Углерод оксид, Бензин, Алканы С12-19;
- ОБУВ – Метан, Керосин.

Валовый выброс составит 0,824 т/год.

Анализ воздействия на атмосферный воздух проводился в контрольных точках, расположенных на границе земельных участков под жилую застройку. Проведенные расчеты показали, что значения концентраций в расчетных точках по всем веществам, поступающим от источников на площадке, не превышают 0,1 ПДК:

- Азота диоксид – 0,0154 ПДК;
- Аммиак – 0,0006 ПДК;
- Азот (II) оксид – 0,0013 ПДК;
- Углерод – 0,00002 ПДК;
- Сера диоксид – 0,0018 ПДК;
- Дигидросульфид – 0,0277 ПДК;

- Углерода оксид – 0,0303 ПДК;
- Метан – 0,0003 ПДК;
- Гидроксибензол – 0,0011 ПДК;
- Формальдегид – 0,0003 ПДК;
- Этантиол– 0,0165 ПДК;
- Бензин – 0,0045 ПДК;
- Керосин – 0,000008 ПДК;
- Алканы С12-19 – 0,0222 ПДК.

Источниками шума от площадок будут являться:

- автотранспорт.

Анализ акустических расчетов показал, что уровень звукового давления на границе земельных участков под жилую застройку при установленном режиме работы, не превышают установленные гигиенические нормативы.

Источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ., т.е. в случае не превышения данных показателей объекты, расположенные на рассматриваемом земельном участке, не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Выводы

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15 по своим характеристикам пригоден для строительства на нем здания магазина.

Площадь, конфигурация и местоположение данного земельного участка отвечают всем требованиям, которые необходимы для расположения на участке здания магазина с общей площадью застройки 165 кв. м, 3 парковочных мест, а также иных объектов, необходимых для обслуживания магазина.

При проектировании здания магазина будут соблюдены требования действующих норм законодательства в области градостроительства, а именно:

- предельная высота зданий согласно Правилам землепользования и застройки Култаевского сельского поселения не должна превышать 12 м, в данном случае планируется строительство магазина высотой 6,7 м;
- максимальный процент застройки согласно Правилам землепользования и застройки Култаевского сельского поселения, не должен превышать 30 %, в данном случае процент застройки составляет 10%;
- при строительстве магазина будут соблюдены минимальные отступы от границ земельных участков.

Реализацией предложения не будет оказано дополнительных нагрузок на систему социального обслуживания населения.

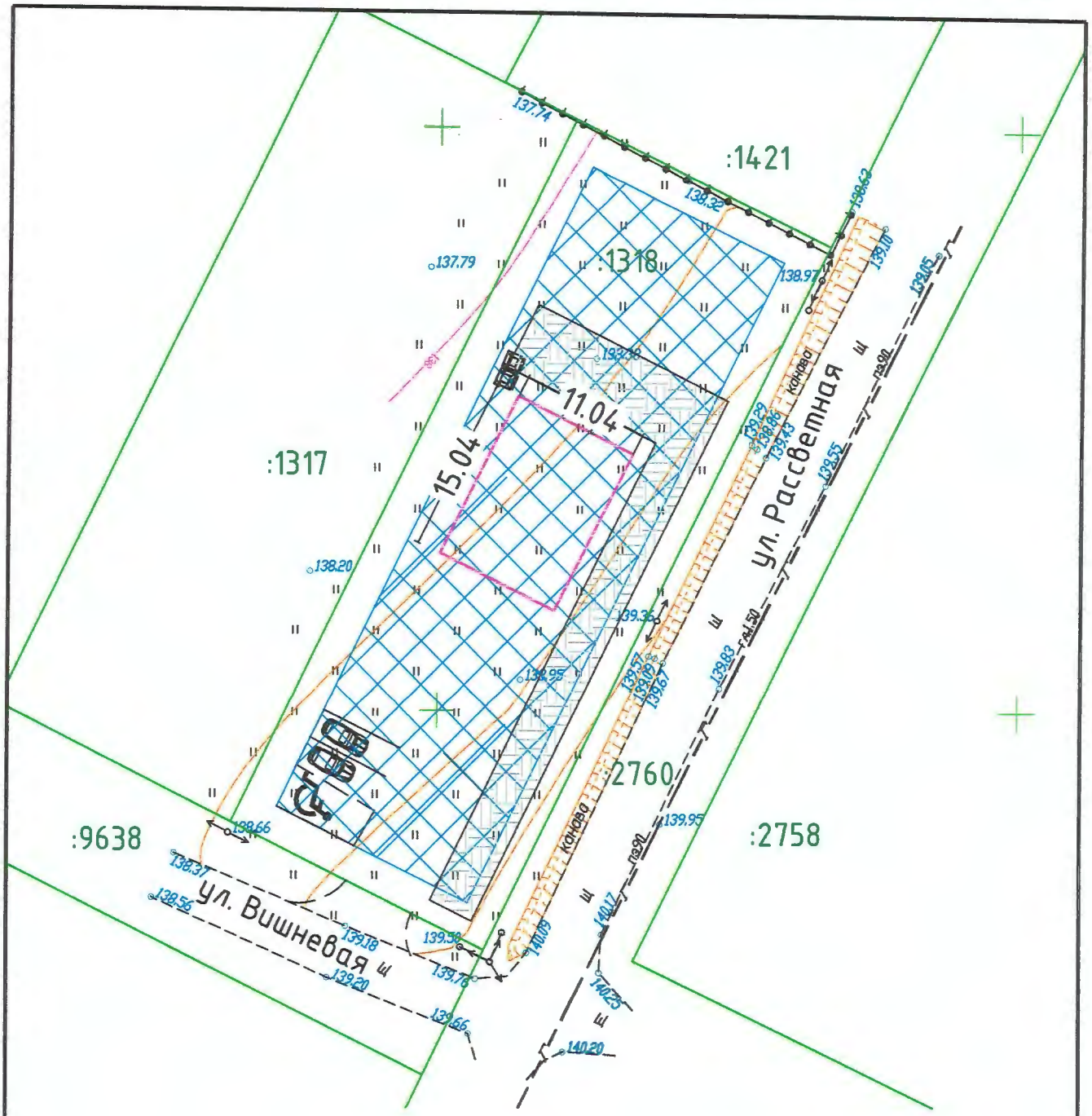
Реализацией предложения не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые переделы.

Ближайший сетевой магазин с широким ассортиментом товаров располагается примерно на расстоянии 1 км от анализируемой территории. В связи с чем, строительство здания магазина, предназначенного для продажи товаров повседневного спроса, реализующего продовольственные и непродовольственные товары частого спроса на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, расположенном по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15 благоприятно скажется на инфраструктуре района, а также улучшит существующие условия проживания жителей Коттеджного поселка «Мечта там», а также жителей близлежащих коттеджных поселков.

На основании вышеизложенного, получение разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край,

м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15, с существующим разрешенным видом использования «Под жилую застройку Индивидуальную» в зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами целесообразно и возможно с соблюдением процедуры, указанной в ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) после прохождения процедуры публичных слушаний.

ПРИЛОЖЕНИЕ



Условные обозначения:

:1318 Кадастровый номер

Границы земельных участков согласно ЕГРН

Здание планируемого магазина

Зона погрузочно–разгрузочных работ

Парковочное место

Пятно застройки

Мусоросборный котейнер

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
Разработал		Мартюшева Л.П.			11.23

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 :, Российская Федерация, Пермский край, м.р–н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

План земельного участка
Масштаб 1:500

ООО
"КЦ "ГЕОМИР"

Эскиз фасада объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Эскиз фасада объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

КУЛТАЕВСКОЕ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ПЕРМСКОГО КРАЯ
Ул. Романа Кашина, д. 87, с. Култаево, 614520
Тел. (342) 294 82 48
E-mail: kultaevotu@permsky.permkrai.ru
ОКПО 96409194, ОГРН 1225900023910
ИНН 5948066717, КПП 594801001

24.11.2023 № 1712

На № 1443 от 21.11.2023

О рассмотрении обращения

ООО «КЦ «Геомир»

Губину Д.Е. 23.11.1976 г.р., д. Мокино, ул. Солнечная, 14

Представителю по доверенности (Мозжериной М.А).

89068896695

geomirkc@mail.ru

Уважаемая Марина Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение (вх. 1443) по вопросу разрешения осуществления съезда и выезда с земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318 на земельные участки с кадастровыми номерами 59:32:3980009:2760; 59:32:3980009:9638, сообщаю следующее.

С указанного земельного участка с кадастровым номером 59:32:3980009:1318, расположенного по адресу: д. Мокино, ул. Вишневая, 15 имеется техническая возможность устройства примыканий при соблюдении следующих условий:

1. Для осуществления примыкания необходимо обратиться с заявлением о выдаче технических условий на примыкание к указанным в Вашем обращении земельным участкам. К заявлению необходимо приложить план организации проезда к земельному участку и схему организации дорожного движения на период производства работ.

2. В части согласования примыкания к земельному участку с кадастровым номером 59:32:3980009:9638 – Вам необходимо получить согласование других собственников, т.к. указанный земельный участок находится в общей долевой собственности.

Начальник Култаевского территориального управления В.В. Хмыз

Мотриченко Никита Олегович
2948248 доб. 208

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
для присоединения к электрическим сетям
(для физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно на уровне напряжения 0,4 кВ и ниже (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств) и которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности)

№ 45-ТУ-60753 07.02.2023 г.

Наименование сетевой организации, выдавшей технические условия: ПО Центральные ЭС филиала ОАО «МРСК Урала» - «Пермэнерго».

Заявитель: Губин Денис Евгеньевич.
Основание: заявка на технологическое присоединение № 45-3-64527 от 24.01.2023 г.

1. Наименование энергопринимающих устройств Заявителя: Под жилую застройку Индивидуальную.
2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств Заявителя: Под жилую застройку Индивидуальную, 0, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Култаевское, д. Мокино, ул. Вишневая, з/у 15, кадастровый номер участка: 59:32:3980009:1318.
3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств Заявителя составляет:15 (кВт).
4. Категория надежности: III (третья).
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ.
6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств Заявителя*: I квартал 2023.
1 квартал 2023 г. - 15 кВт
7. Точка(и) присоединения** и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения***:
7. 1. От основного источника питания: нижние клеммные зажимы коммутационного аппарата, расположенного после расчетного прибора учета (ПУ) (по направлению потока мощности), размещаемого в шкафу, устанавливаемого на опоре. ВЛ 0,4 кВ № 2, ТП 47462, КВЛ 10 кВ Мокино, ПС Култаево 35/10 - 15 кВт..
8. Основной источник питания: ПС Култаево 35/10.
9. Резервный источник питания: ---.

10. **Сетевая организация осуществляет (до границ участка Заявителя):**
10.1. Новое строительство:
10.1.1. Прибор учета в split – исполнении со степенью защиты корпуса от пыли и влаги не хуже IP54, разместить с креплением на опоре ВЛ 0,4 кВ либо в разрыв вводного провода. Прибор учета должен быть укомплектован удаленным (выносным) дисплеем. В качестве прибора учета электрической энергии использовать многотарифный трехфазный прибор прямого включения. учета
Приборы учета электроэнергии должны соответствовать требованиям СТО 34.01-5.1-009-2019 Стандарта ПАО «Россети» «Приборы учета электроэнергии. Общие технические требования». При наличии на ЛЭП 0.4 кВ от ТП (п.7 ТУ) существующей интеллектуальной (автоматизированной) системы учета электроэнергии (ИСУ Миртек) выбираемый тип ПУ должен быть интегрирован в данную ИСУ.

10.1.2.Установка после прибора учета автоматического выключателя с учетом заявленной нагрузки, с селективностью отключения в распределительном шкафу в точке присоединения, согласно пункту 7.1 технических условий на опоре на высоте в пределах 0,8-1,7 м. в антивандальном исполнении, со степенью защиты корпуса от пыли и влаги не хуже IP54. Верхние клеммные зажимы автоматического выключателя должны быть закрыты опломбированной крышкой, ручка включения опломбирована в положении «отключено».

10.2. Реконструкция:

10.2.1. Установка в ТП 47462 на отходящей линии 0,4 кВ предохранителей с номинальным током в соответствии токам нагрузки с учетом вновь присоединяемой мощности взамен существующих.

10.3. Вышеизложенный объем работ оформить проектно-сметной документацией, выполненной на основании требований нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации (при необходимости).

11. **Заявитель осуществляет до точки присоединения:**

11.1. Проектирование (если такая обязанность предусмотрена действующим законодательством) и монтаж вводного устройства (щита) 0,4кВ объекта в соответствии с категорией надежности, максимальной мощностью объекта.

11.2. Присоединение объекта от точки присоединения (от нижних клеммных зажимов коммутационного аппарата) до вводного устройства (щита) 0,4 кВ подключаемого объекта выполнить с применением цельного самонесущего изолированного провода (СИП) или кабельной ЛЭП 0,4 кВ (далее – КЛ) сечением не менее 16 мм2, без разрыва. Способ и трассу прокладки ответвления выполнить в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (далее – ПУЭ [1]).

11.3. Рекомендуется выполнить установку в вводном устройстве (щите) автоматического выключателя/отключающего устройства, обеспечивающего защиту от сверхтоков с номинальным током расцепителя, соответствующим нагрузке на вводе и максимальной мощности, с учётом селективности (с номинальным током не выше 25А, с номинальной частотой 50Гц, с номинальным напряжением 380 В). Вводное устройство (щит) должно быть заземлено.

11.4. Рекомендуется предусмотреть устройство защитного отключения от опасного напряжения (УЗО), реагирующее на ток не менее 30 мА и установку автоматического выключателя с тепловым расцепителем и электромагнитной отсечкой для защиты от перегрузки, коротких замыканий и токов утечки на землю. Монтаж электроустановок и электропроводки выполнить в соответствии с требованиями ПУЭ и другими действующими нормативно-техническими документами.

11.5. Рекомендуется выполнить установку устройств защиты оборудования объекта от перенапряжений.

11.6. Самостоятельно осуществить фактическое присоединение энергопринимающих устройств и фактический прием напряжения и мощности в соответствии с инструкцией, размещенной в Личном кабинете Заявителя на сайте Сетевой организации.

11.7. После выполнения п.11.1-11.6 самостоятельно осуществить фактическое присоединение энергопринимающих устройств и фактический прием напряжения и мощности в соответствии с инструкцией, размещенной в Личном кабинете Заявителя на сайте Сетевой организации, ручку включения автоматического выключателя перевести в положение «включено» предварительно удалив пломбу.

12. Срок действия настоящих технических условий составляет 2 (два) года со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (т.е. получения Сетевой организацией оплаты по выставленному счету).

13. Со дня размещения акта допуска прибора учета в эксплуатацию в Личном кабинете Заявителя прибор учета считается введенным в эксплуатацию и с этого дня его показания учитываются при определении объема потребления электрической энергии (мощности).
14. По результатам выполнения Сетевой организацией мероприятий по технологическому присоединению в соответствии с техническими условиями Сетевая организация составляет в электронной форме и размещает в Личном кабинете Заявителя акт о выполнении технических условий и акт об осуществлении технологического присоединения, о чем уведомляет Заявителя.
15. Со дня размещения в Личном кабинете Заявителя акта об осуществлении технологического присоединения, гарантирующим поставщиком осуществляется исполнение обязательств (если он был указан в заявке на технологическое присоединение) по договору, обеспечивающему продажу электрической энергии (мощности) на розничном рынке.

(подпись)

Начальник Е.А. Сырвачев

Д.Ю. Дроздов
88002200220

* Срок ввода указывается справочно в соответствии с заявкой на технологическое присоединение.
** Точка присоединения может располагаться не далее 15 м. во внешнюю сторону от границы участка Заявителя.
*** Указанное распределение максимальной мощности по точкам присоединения является условным. Фактическое распределение максимальной мощности может отличаться от указанного в зависимости от режима работы сети.
**** Требования ПУЭ обязательны для всех организаций независимо от форм собственности и организационно-правовых форм, а также для физических лиц, занятых предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, для иных лиц – рекомендуются в целях обеспечения безопасного использования электроустановок.

РОССЕТИ УРАЛ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 04EF85AF0069AF02BB4DA79CFD056A16AF
Владелец: Сырвачев Егор Алексеевич
Действителен: с 12.12.2022 до 12.12.2023