

ООО «Гео-Лайн»

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

Пермь, 2024 г

1. Цель и характер обоснования

С целью размещения в границах земельного участка объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома, необходимо получить разрешение на установление условно-разрешенного вида использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1430001:7, расположенного по ул. Нефтяников в д. Усть-Тары Култаевского территориального управления Пермского муниципального округа Пермского края.

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

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

2. Общие характеристики объекта исследования

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:1430001:7 является ранее учтенным, дата присвоения кадастрового номера: 13.11.1997, расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, т/у Култаевское, д. Усть-Тары, ул. Нефтяников, з/у 5а, площадь – 2 218 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под общественную застройку. Кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимого имущества: 59:32:1430001:1382, 59:32:1430001:1206, 59:32:1430001:1649. Земельный участок находится в собственности, правообладатель: Федоров Никита Игоревич.

Здание с кадастровым номером 59:32:1430001:1382 площадью 167,8 кв.м., дата присвоения кадастрового номера: 19.08.2013 г., инвентарный номер: 22, назначение: нежилое, наименование: здание библиотеки, этажность – 1, год завершения строительства – 1970, адрес: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Пермский, т/у Култаевское, д. Усть-Тары. Кадастровые номера иных объектов недвижимого имущества, в пределах которых расположен объект недвижимого имущества: 59:32:1430001:7. Здание библиотеки находится в собственности, правообладатель: Федоров Никита Игоревич.

3. Нормативная база обоснования

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.02.2023).

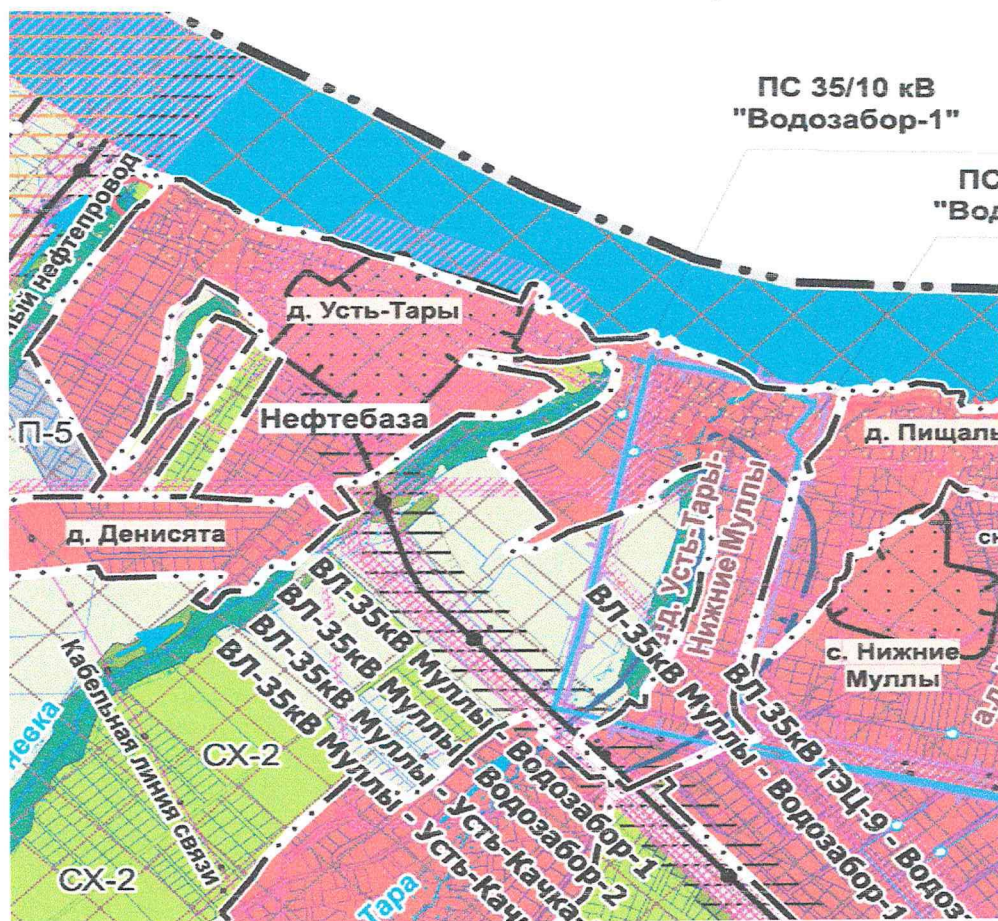
Решение Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 09.06.2014 № 53.

4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в территориальной зоне "О-1" - Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Зона в целом предназначена: для хранения автотранспорта, коммунального обслуживания, предоставления коммунальных услуг, для размещения административных зданий, организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, социального обслуживания, домов социального обслуживания, оказания социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежитий, бытового обслуживания, амбулаторно-поликлинического обслуживания, образования и просвещения, Дошкольного, начального и среднего общего образования, среднего и высшего профессионального образования, культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, размещения парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, религиозного использования, осуществления религиозных обрядов, религиозного управления и образования, общественное государственное управление, представительская деятельность, деловое управление, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, развлекательные мероприятия, служебные гаражи, спорт, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, водный и авиационный спорт, спортивные базы, связь, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

В территориальной зоне «О-1» предусмотрен условно-разрешенный вид разрешенного использования земельных участков, установленный классификатором: кодовое обозначение – 2.1, наименование – Для индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативно - санитарных норм, правил и требований.

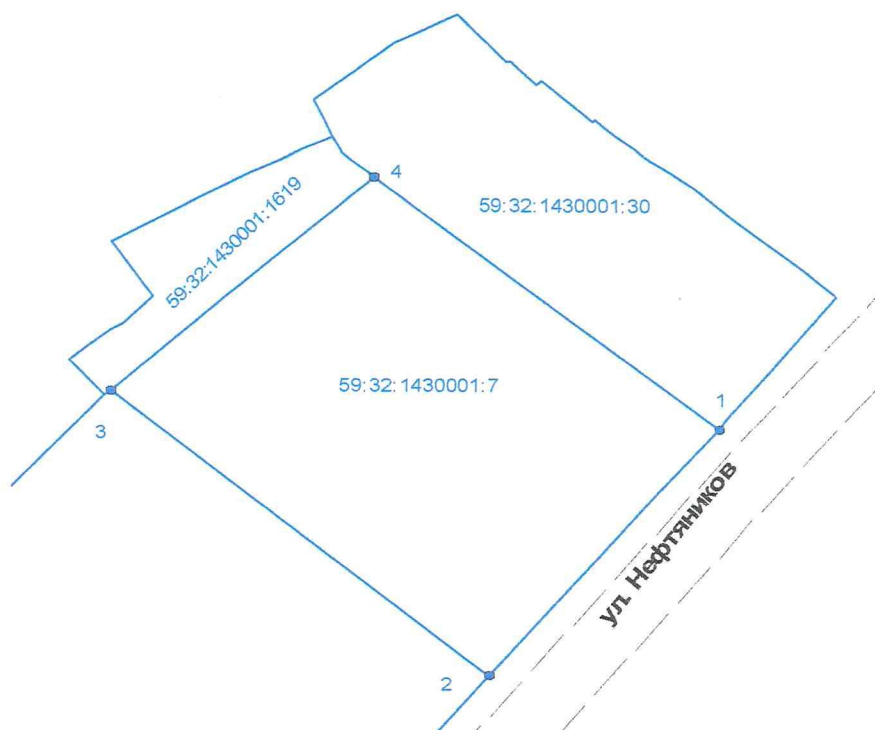
Карта градостроительного зонирования



Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений водопровода, площадью 122,08 кв.м.; Зона возможного катастрофического затопления при прорыве Камской ГРЭС, площадью 2003,87 кв.м.; Противопожарное расстояние до лесных насаждений, площадью 630,2 кв.м.; Водоохранная зона по фактическому руслу реки, площадью 99,86 кв.м.; Прибрежная защитная полоса по фактическому руслу реки, площадью 99,86 кв.м.

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





Описание смежеств:

От т.1 до т.2 граничит с землями общего пользования, ул. Нефтяников;

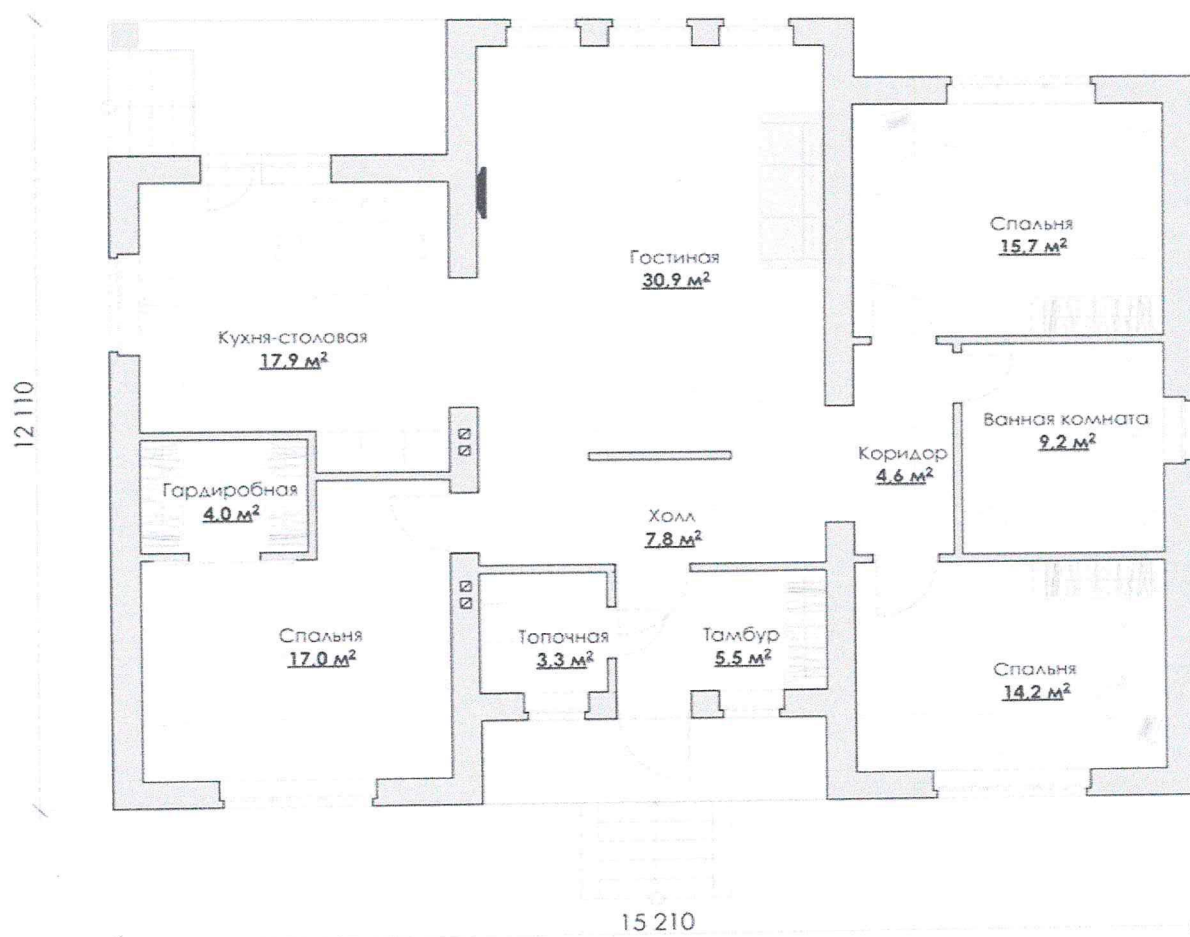
От т.2 до т.3 граничит с земельным участком по адресу: ул. Нефтяников, 3;

От т.3 до т.4 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1430001:1619;

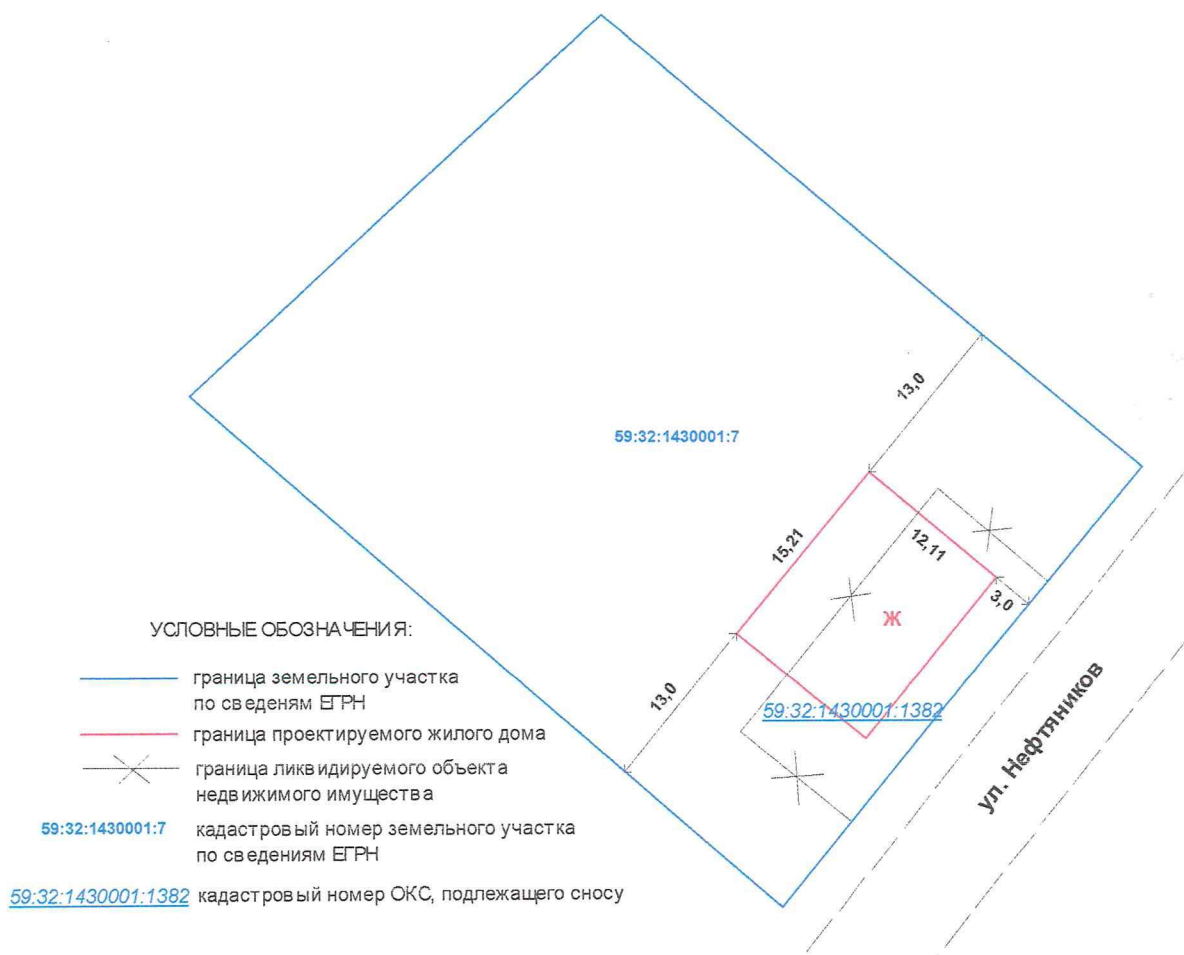
От т.4 до т.1 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:1430001:30;

6. Визуализация жилого дома, состав помещений





7. Схема расположения планируемого объекта относительно границ земельного участка



8. Обоснование

С целью получения уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 59:32:1430001:7, необходимо провести комплекс мероприятий, в том числе необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером условно-разрешенный вид использования - для индивидуального жилищного строительства, а также получить уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомление о завершении сноса для объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 59:32:1430001:1382.

Участок имеет правильную, 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. Нефтяников.

Территория размещения проектируемого жилого дома спланирована. Размещение жилого дома 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 8,4 % 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 предусмотрена необходимая ширина пожарного проезда. Воздействие проектируемого объекта на окружающую природную среду будет не значительное. 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 – согласно письму ООО «ПЭСП» от 05.12.2022 № 523 подключение к централизованной сети водоснабжения д. Усть-Тары возможно от водопровода д. Усть-Тары, централизованная система водоотведения в д. Усть-Тары отсутствует, теплоснабжение - от электрокотла, канализация – герметичный септик, согласно письму АО «Газпром газораспределение Пермь» от 06.12.2022 № ПР-4425 Техническая возможность подключения к сети газоснабжения имеется, согласно письма Администрации Култаевского с.п. № 869/06-17 от 14.04.2022 центральное теплоснабжение отсутствует. Для электроснабжения жилого дома будут получены технические условия.

На земельном участке планируется разместить индивидуальный 1-этажный жилой дом, со следующими характеристиками: Количество этажей – 1, Площадь жилого дома – 184 кв.м., Материал наружных стен – газоблок, фундамент – монолитная плита. В состав помещений жилого дома входят: топочная, тамбур, холл, гардеробная, ванная комната, кухня-столовая, 3 спальни.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:1430001:7 возможно установить условно-разрешенный вид использования – Для индивидуального жилищного строительства.

Директор ООО "Гео-Лайн"



С.С. Гонина