

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Пермский край, Пермский муниципальный округ, село Култаево, улица Первоцветная

Территория развития расположена на левом берегу Камы в Пермском муниципальном округе, село Култаево, ул. Первоцветная. Транспортная доступность 7,3 км до аэропорта "Большое Савино" и 27 км до города Пермь.

#### Ограничения:

Объекты культурного наследия на территории - не зарегистрированы.

Рассматриваемая территория находится вне санитарно-защитных зон.

Объекты капитального строительства на территории - отсутствуют.

Земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2 "Зона застройки малоэтажными жилыми

домами". Установлен градостроительный регламент.

Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино

#### Информация о границах публичных сервитутов:

Публичный сервитут для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического

обеспечения "Строительство двух 2КТПП 630/10/0,4 кВ с трансформаторами мощностью 2х630кВА телемеханизацией и учетами электроэнергии, ЛЭП 10 кВ. Реконструкция ВЛ 0,4 кВ №1, №2 ТП 47840 для

электроснабжения объектов многоквартирных жилых домов по адресу: Пермский край, Пермский район, с.

Култаево (4500058671)", площадь 5,71 кв.м. На основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с регламентами предельная высота зданий, строений и сооружений в зоне Ж-2 составляет до 4 этажа, включая мансардный.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения

зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для обеих зон – 3 м. Максимальный процент застройки участка для зоны Ж-2 для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки – 60%.

#### Проектное предложение:

Данный участок был приобретен в рамках конкурсного производства банкрота застройщика АО "Камская долина". Участок был с назначением - среднеэтажная застройка. Поселок представляет собой комплекс многоквартирных домов малой и средней этажности. Кроме того на территории застройки построены два магазина. Поселок обеспечен стоянкой для постоянного хранения транспорта в соответствии с требованиями МНГП.

С целью улучшения градостроительного облика предлагается создать переменную высотность с пределом до 8 этажей у 3 и 4 очередей.

Композиционная структура проекта планировки представлена 4 крупными планировочными модулями: центральный модуль с периметрально расположенными домами; восточный модуль с автостоянкой постоянного хранения машино-мест вместимостью 233 м/м; юго-западный модуль включает в себя два предприятия розничной торговли; и юго-восточный модуль включает в себя разворотную площадку с остановочными пунктами для общественного транспорта. В текущем проекте предлагается уменьшить модуль застройки, так, чтобы каждый из них формировал полузамкнутое дворовое пространство комфортных габаритов.

#### Технико-экономические показатели:

Суммарная продаваемая площадь жилья - 44 154 м<sup>2</sup>

Жилищная обеспеченность:

1 очередь - 30 м<sup>2</sup>

2,3,4 очередь - 40 м<sup>2</sup>

Суммарное количество жителей - 1 203 чел.

Площадь детских, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых, хоз. площадок - 1 332,6 м<sup>2</sup>

Количество машино-мест хранения автотранспорта:

Требуемое - 357 м/м

Обеспеченно - 357 м/м постоянного хранения + 27 гостевых м/м

Сверхрасчетные - 63 м/м

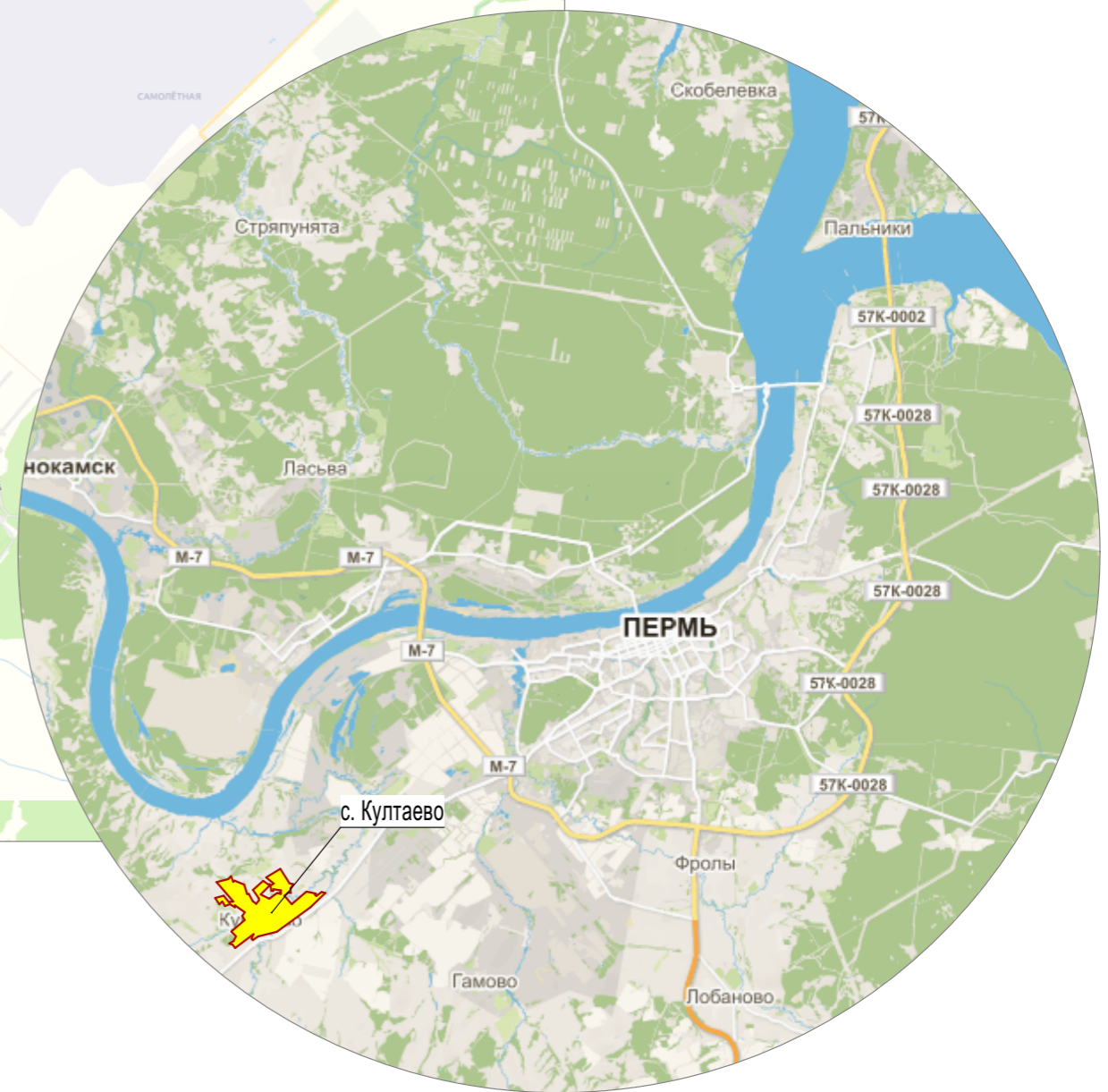
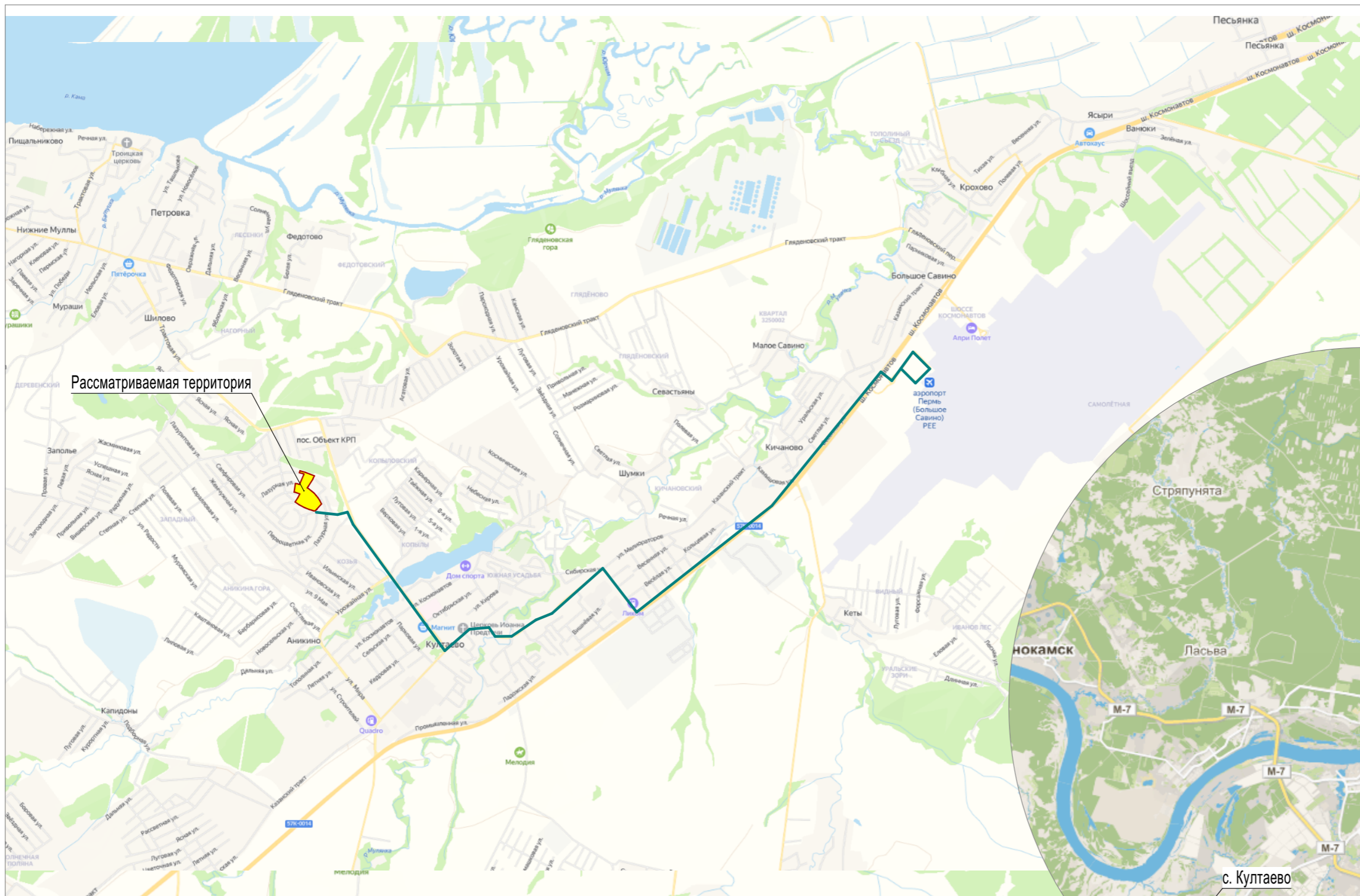
Обеспеченность дошкольными образовательными организациями - 100 мест

Обеспеченность общеобразовательными организациями - 148 мест

Экспликация существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь земельно участка, м <sup>2</sup>
1	59:32:3250001:22596	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Пермский, село Култаево, улица Первоцветная, з/у 107	Земли поселений (земли населенных пунктов) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	8 162
2	59:32:3250001:25050	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Пермский, село Култаево, бульвар Садовый, з/у 73	Земли поселений (земли населенных пунктов) Под жилую застройку малоэтажную	8 786
3	59:32:3250001:25157	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Пермский, село Култаево, улица Лазурная, з/у 98	Земли поселений (земли населенных пунктов) Блокированные жилые дома этажностью не выше 3 этажей	10 501
4	59:32:3250001:25063	Российская Федерация, край Пермский, муниципальный округ Пермский, село Култаево, улица Лазурная, з/у 125/1	Земли поселений (земли населенных пунктов) Среднеэтажная жилая застройка	7 720
5	59:32:3250001:16058	Пермский край, Пермский р-н, Култаевское с/п, с. Култаево, ул. Лазурная	Земли поселений (земли населенных пунктов) хранение автотранспорта	5 763
6	59:32:3250001:17565	Пермский край, Пермский район, Култаевское сельское поселение, с. Култаево, ул. Радужная, 43	Земли поселений (земли населенных пунктов) Для ведения личного подсобного хозяйства	950
7	59:32:3250001:17567	Пермский край, Пермский район, Култаевское сельское поселение, с. Култаево, ул. Радужная, 45	Земли поселений (земли населенных пунктов) Для ведения личного подсобного хозяйства	983
8	59:32:3250001:17566	Пермский край, Пермский район, Култаевское сельское поселение, с. Култаево, ул. Радужная, 47	Земли поселений (земли населенных пунктов) Для ведения личного подсобного хозяйства	926
9	59:32:3250001:23934	Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный округ, с.Култаево, ул.Первоцветная	Земли поселений (земли населенных пунктов) Хранение автотранспорта	831
10	59:32:3250001:19747	Пермский край., Пермский р-н., с.п. Култаевское, с. Култаево, б-р. Садовый	Земли поселений (земли населенных пунктов) Благоустройство территории	1 500
11	59:32:3250001:18421	Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, с. Култаево, бульвар Садовый	Земли поселений (земли населенных пунктов) Земельные участки (территории) общего пользования	877

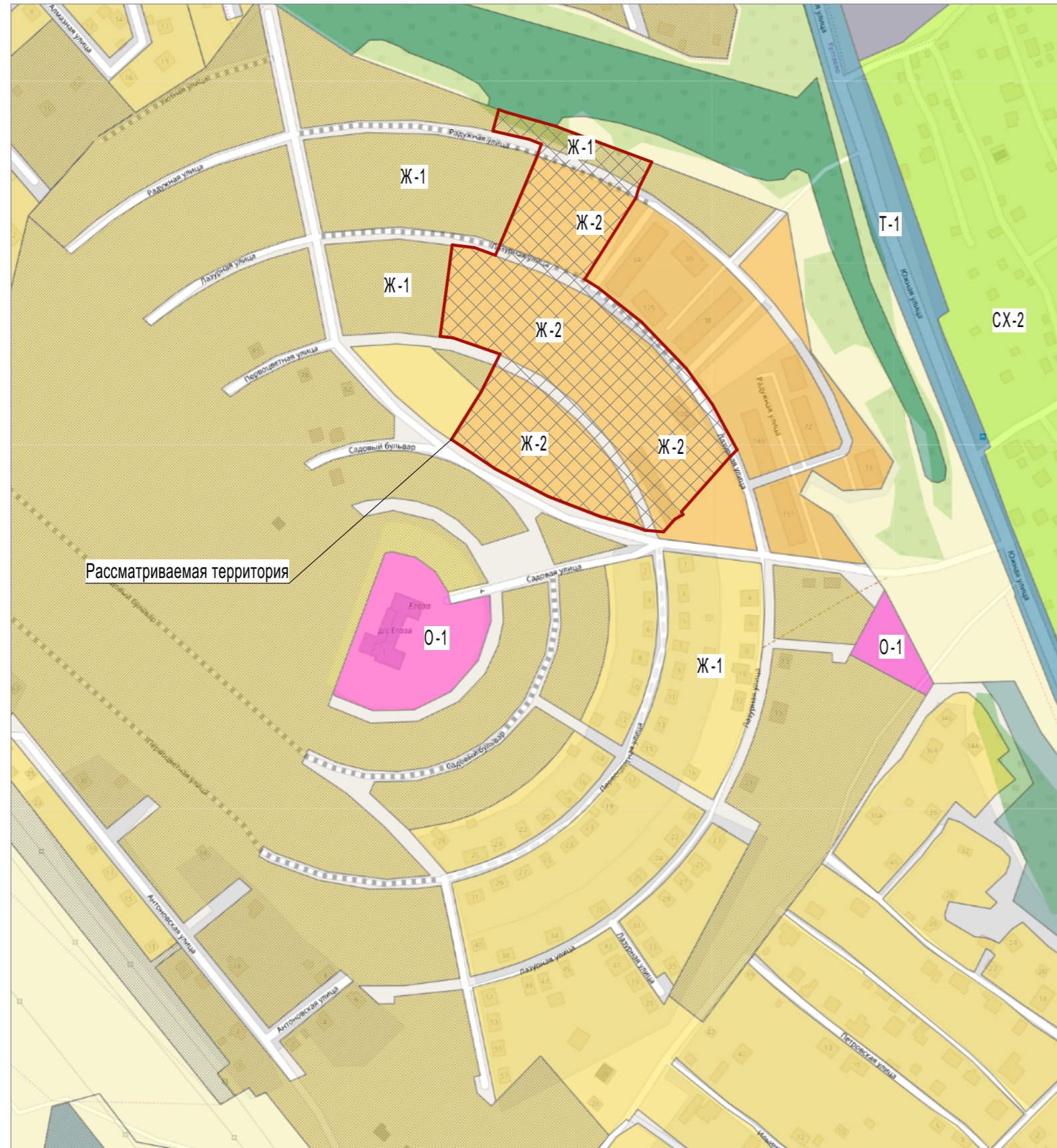
# РАСПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА КАРТЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА



Территория развития расположена на левом берегу Камы в Пермском муниципальном округе, село Култаево, ул. Первоцветная. Транспортная доступность 7,3 км до аэропорта "Большое Савино" и 27 км до города Пермь.




# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ДОКУМЕНТАМИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ



Планируемая территория попадает под действие градостроительных регламентов ПЗЗ Култаевского сельского поселения территориальной зоны:

Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

 - Рассматриваемая территория

Условное обозначение:

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами











О-1 - Общественно-деловые зоны

Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры

СХ-2 - Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан



Условное обозначение:

-  - Пожарный проезд
-  - Машино-места постоянного хранения (I этап)
-  - Машино-места постоянного хранения (II этап)
-  - Машино-места постоянного хранения (III этап)
-  - Машино-места постоянного хранения (IV этап)
-  - Машино-места дополнительные/сверхрасчетные
-  - Гостевые машино-места
-  - Проектируемая дорога
-  - Границы проектируемых участков
-  - Линия электро-передач

IV этап  
 Кол-во чел.: 256  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 320  
 (согласно МНГП Култаевского СП от 31.07.24)  
 Кол-во требуемых машино-мест:  
 $256/1000 \cdot 320 = 82$

III этап  
 Кол-во чел.: 376  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 320  
 (согласно МНГП Култаевского СП от 31.07.24)  
 Кол-во требуемых машино-мест:  
 $376/1000 \cdot 320 = 120$

I этап  
 Кол-во чел.: 346  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 270  
 (согласно МНГП Култаевского СП от 10.10.23)  
 Кол-во требуемых машино-мест:  
 $346/1000 \cdot 270 = 94$

II этап  
 Кол-во чел.: 225  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 270  
 (согласно МНГП Култаевского СП от 10.10.23)  
 Кол-во требуемых машино-мест:  
 $225/1000 \cdot 270 = 61$

Требуется: 357 машино-места  
 Обеспечено: 357 машино-места постоянного хранения транспорта  
 27 гостевых машино-мест.  
 Сверхрасчетные: 63 машино-мест





II этап строительства  
 Продаваемая площадь: 9 000 м<sup>2</sup>  
 Кол-во секций: 5  
 Кол-во чел.: 225  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 270  
 Кол-во требуемых машино-мест: 61

IV этап строительства  
 Продаваемая площадь: 10 248 м<sup>2</sup>  
 Кол-во секций: 4  
 Кол-во чел.: 256  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 320  
 Кол-во требуемых машино-мест: 82

III этап строительства  
 Продаваемая площадь: 15 048 м<sup>2</sup>  
 Кол-во секций: 6  
 Кол-во чел.: 376  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 320  
 Кол-во требуемых машино-мест: 120

I этап строительства (реализуется)  
 Кол-во этажей: 4  
 Кол-во чел.: 346  
 Кол-во машино-мест на 1 тыс. чел.: 270  
 Кол-во требуемых машино-мест: 94

Требуется: 357 машино-места  
 Обеспеченно: 357 машино-места постоянного хранения транспорта  
 27 гостевых машино-мест.  
 Сверхрасчетные: 63 машино-мест



## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Технико-экономические показатели для 1 и 2 этапа:

Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель		Нормативный показатель
		1 этап	2 этап	
Площадь участка	м2	8 162	8 786	
Кэффициент плотности застройки		52%	35%	60% (по ПЗЗ Култаевское с/п)
Продаваемая площадь жилья	м2	9858,1	9000	
Жилищная обеспеченность	м2			30/40
Количество квартир	шт	281	223	
Количество жителей	чел	346	225	
Площадки (детские, спортивные, хоз.площадки, для отдыха взрослых)	м2	475,61	min 225	по СП 476.132580.2020 п.8.3)
Количество машино-мест хранения автотранспорта	м/м	94	61	270м/м на 1000 (по МНГП Култаевского с/п от 10.10.2023)
Обеспеченность дошкольными образовательными организациями	мест	25	11	49 мест на 1000 жителей (по РНГП от 18.08.2023 п. 1.13)
Обеспеченность общеобразовательными организациями	мест	48	21	95 мест на 1000 жителей (по РНГП от 18.08.2023 п. 1.13)
Нагрузки на электроснабжение	кВт	320	317,2	
Нагрузки на водоснабжение	м³/сут	50,4	41,1	
Нагрузки на пожаротушение	л/с	20	20	
Нагрузки на водоотведение	м³/сут	46,14	41,1	
Нагрузки на газоснабжение	нм³/ч	171,3	-	
Нагрузки на тепловую энергию	ккал/ч	1 188 700	815 510	

Технико-экономические показатели для 3 и 4 этапа:

Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель		Нормативный показатель
		3 этап	4 этап	
Площадь участка	м2	10 501	7 720	
Кэффициент плотности застройки		35%	32%	60% (по ПЗЗ Култаевское с/п)
Продаваемая площадь жилья	м2	15 048	10 248	
Жилищная обеспеченность	м2			40
Количество квартир	шт	-	-	
Количество жителей	чел	376	256	
Площадки (детские, спортивные, хоз.площадки, для отдыха взрослых)	м2	376	256	по СП 476.132580.2020 п.8.3)
Количество машино-мест хранения автотранспорта	м/м	120	82	320 м/м на 1000 (по МНГП Култаевского с/п от 31.07.2024)
Обеспеченность дошкольными образовательными организациями	мест	38	26	100 мест на 1000 жителей (по МНГП от 31.07.2024 п. 1.13)
Обеспеченность общеобразовательными организациями	мест	47	32	124 мест на 1000 жителей (по МНГП от 31.07.2024 п. 1.13)
Нагрузки на электроснабжение	кВт	530	362	
Нагрузки на водоснабжение	м³/сут	68,7	46,8	
Нагрузки на пожаротушение	л/с	20	20	
Нагрузки на водоотведение	м³/сут	68,7	46,8	
Нагрузки на тепловую энергию	ккал/ч	1 363 530	928 594	