

ОБОСНОВАНИЕ

для получения разрешения на условно разрешенный вид использования "Служебные гаражи" код 4.9, земельного участка с кадастровым номером 59:32:3420001:3119, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный округ,
д. Устиново

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА, СОДЕРЖАЩАЯ СВЕДЕНИЯ:

- о функциональном назначении объекта капитального строительства;
- о расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- о расчетных параметрах объекта капитального строительства.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах, которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

Рисунок 1.1. Расположение территории в структуре Пермского муниципального округа



Идентификационные сведения о земельном участке:

Участок находится в деревне Устиново Пермского муниципального округа Пермского края, и ограничен:

- с северо-запада – проезд;
- с северо-востока - проезд;
- с юго-востока - объекты спорта;
- с юго-запада - земли для сельскохозяйственного производства.

Площадь земельного участка 2500 м².

Участок имеет прямоугольную форму, рельеф спокойный без резких перепадов высот.

Собственник: ООО "АЛЪТМЕТАЛЛ"

Адрес: Российская Федерация, .
Пермский край, Пермский м.о., д. Устиново,

Кадастровый номер: 59:32:3420001:3119.

Выкопировка с публичной кадастровой карты - расположение смежных земельных участков с указанием кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, расположенных на них.



Рисунок 1.2. Выкопировка с публичной кадастровой карты

В соответствии с публичной кадастровой картой земельный участок находится в кадастровом квартале 59:32:3420001, граничит с земельными участками с кадастровыми номерами: 59:32:3420001:3211, 59:32:3420001:2739 и 59:32:3420001:3212.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне СХ-1 – Зона сельскохозяйственного производства.

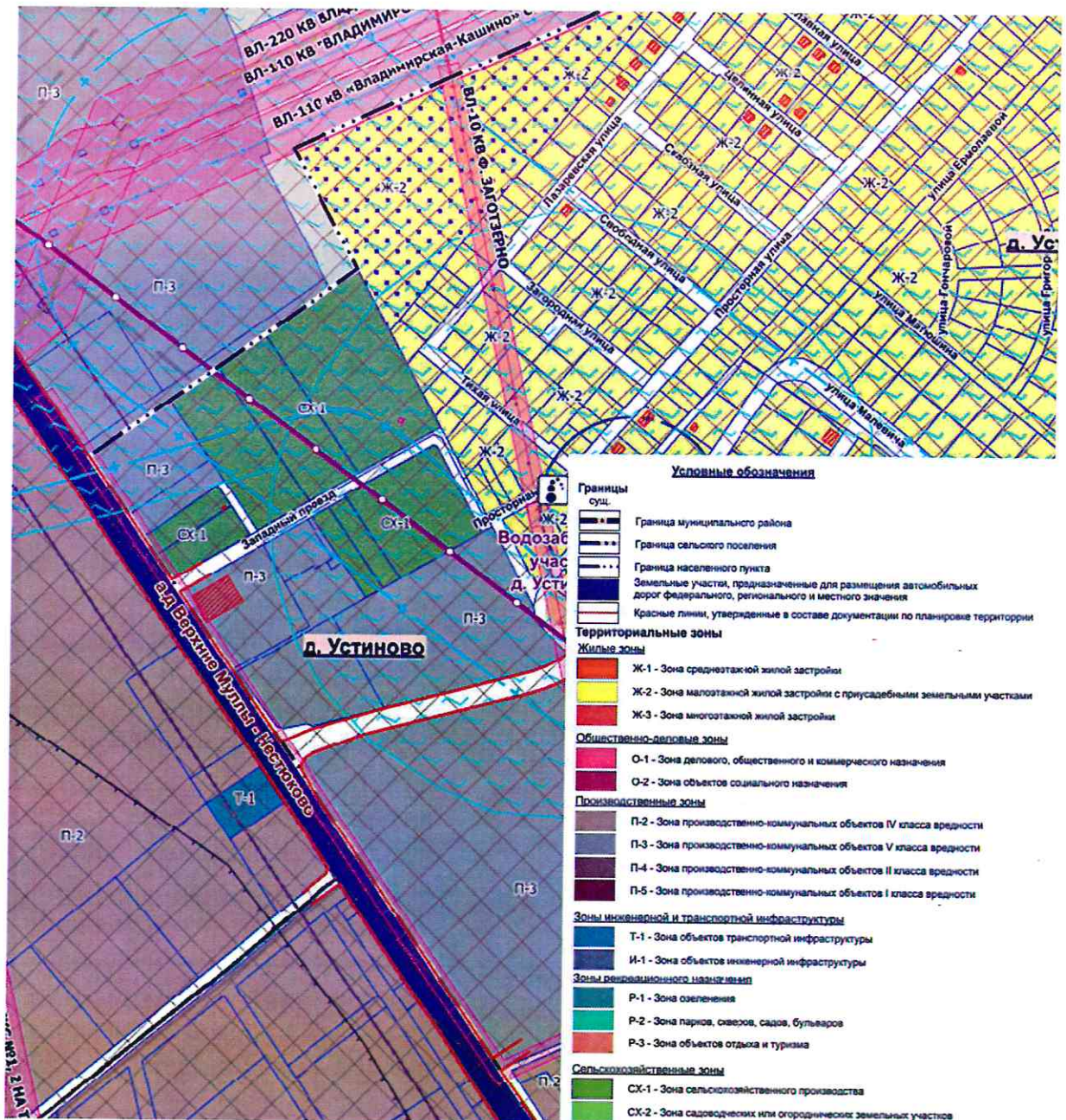


Рисунок 1.4. Выкопировка с карты градостроительного зонирования д. Устиново, д. Софроны

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного производства (СХ-1):

Основные виды разрешенного использования:

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	
1.1	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
1.5	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на

		сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
1.5.1	Виноградство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях
1.6	Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли
1.8	Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.9	Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.10	Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с

		<p>разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
1.11	Свиноводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;</p> <p>размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;</p> <p>разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)</p>
1.12	Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>
1.13	Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);</p> <p>размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>

1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
1.19	Сенокосение	Кошение трав, сбор и заготовка сена
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных
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
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства,

		предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

Условно разрешенные виды использования:

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	
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)

4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
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
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
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)
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами

		спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
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
6.12	Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов
7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3

7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
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 размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Код вида использования	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального				

строительства, установленные в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации			
1.	Максимальная площадь земельного участка:	не подлежит установлению	---
2.	Минимальная площадь земельного участка:	не подлежит установлению	---
3.	Предельное количество этажей: за исключением видов использования: 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание	не подлежит установлению 5 5 5	---
4.	Предельная высота зданий, строений, сооружений за исключением видов использования: 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание	не подлежит установлению 18 18 18	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: за исключением видов использования: 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание	не подлежит установлению 50 50 50	%
6.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений за исключением видов использования: за исключением видов использования: 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание	не подлежит установлению 3 3 3	М

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта – Служебные гаражи по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, деревня Устиново.

Источник финансирования – собственные средства Заказчика. Объект представляет собой одноэтажное здание каркасного типа.

Сведения о расчетных параметрах объекта капитального строительства

Основные технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Величина показателя	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь участка	м ²	2500	
2.	Строительный объем здания	м ³	2320	
3.	Площадь застройки	м ²	600	
4.	Общая площадь здания	м ²	580	
5.	Количество планируемых рабочих мест	чел.	1	
6.	Прогнозируемое максимальное количество единовременных посетителей	чел.	0	

Сведения о расчете потребности в системе социального обслуживания

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

Сведения о расчете потребности в системе транспортного обслуживания

Для реализации проекта спроектирован въезд/выезд шириной 4,2 - 6,5 м на участок с восточной стороны (Проезд). Здание предназначено для хранения служебных легковых автомобилей и не требует отдельных парковок.

Объект не является объектом производственного или складского назначения и не требует разработки проекта санитарно-защитных зон.

Водителями в найме запрещено работать людям с инвалидностью, соответственно для объекта не разрабатывается раздел о доступности маломобильных групп населения.

Рабочих мест не предусмотрено, поэтому объект не является местом массового пребывания людей, т.к. одновременное количество людей на объекте менее 50 человек.

Сведения о расчете потребности в системах инженерно-технического обеспечения

Система отопления: Отопление служебных гаражей предусмотрено от внутреннего электрического котла мощностью 48 кВт, рекомендуемая марка Zota Ecomot 48 от электрической сети мощностью 220 В.

Расчетная температура воздуха в помещениях служебных гаражей +15 градусов С.

В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы "PRADO" с боковым подключением.

Отопительные приборы системы отопления устанавливаются у наружных стен и под световыми проемами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 сентября 2021 г. №1547, в случае проведения замены (реконструкции) газоиспользующего оборудования, при которой его максимальный часовой расход газа не превышает параметров, указанных в выданных исполнителем технических условиях, и (или) максимальный часовой расход газа установленного ранее газоиспользующего оборудования, заявитель направляет исполнителю уведомление о предстоящей замене не позднее чем за 10 рабочих дней до начала работ по замене (реконструкции) газоиспользующего оборудования с указанием максимального часового расхода газа устанавливаемого газоиспользующего оборудования.

Электроснабжение осуществляется от существующей электрической сети от ТП-6753, КВЛ 10 кВ Заготзерно, ПС 110 кВ Бахаревка – 15 кВт.

Резервных источников электроснабжения нет.
Максимальная присоединяемая мощность – 15 кВт.

Категория надежности электроснабжения – 3-я.

Класс напряжения электрической сети, к которому осуществляется технологическое присоединение – 0,4 кВ.

Часть земельного участка, площадью 17 кв.м. расположена в охранной зоне электрических сетей, строительство в указанной зоне не предполагается, соответственно согласование с собственником сетей не требуется.

Водоснабжение хозяйственной водой (водопровод) осуществляется от существующей скважины, питьевая вода привозится в бутилированном виде.

Водоотведение (канализация) – септик из водонепроницаемых материалов, периодически, по мере накопления (ориентировочно 1 раз в квартал) удаляется ассенизационной машиной и направляется на утилизацию.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края земельный участок попадает в третий пояс зоны санитарной охраны скважины № 5588, в которой запрещаются: закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли, размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. С учетом изменения действующего законодательства на текущее время согласование строительства в ЗСО с органами Роспотребнадзора не требуется.

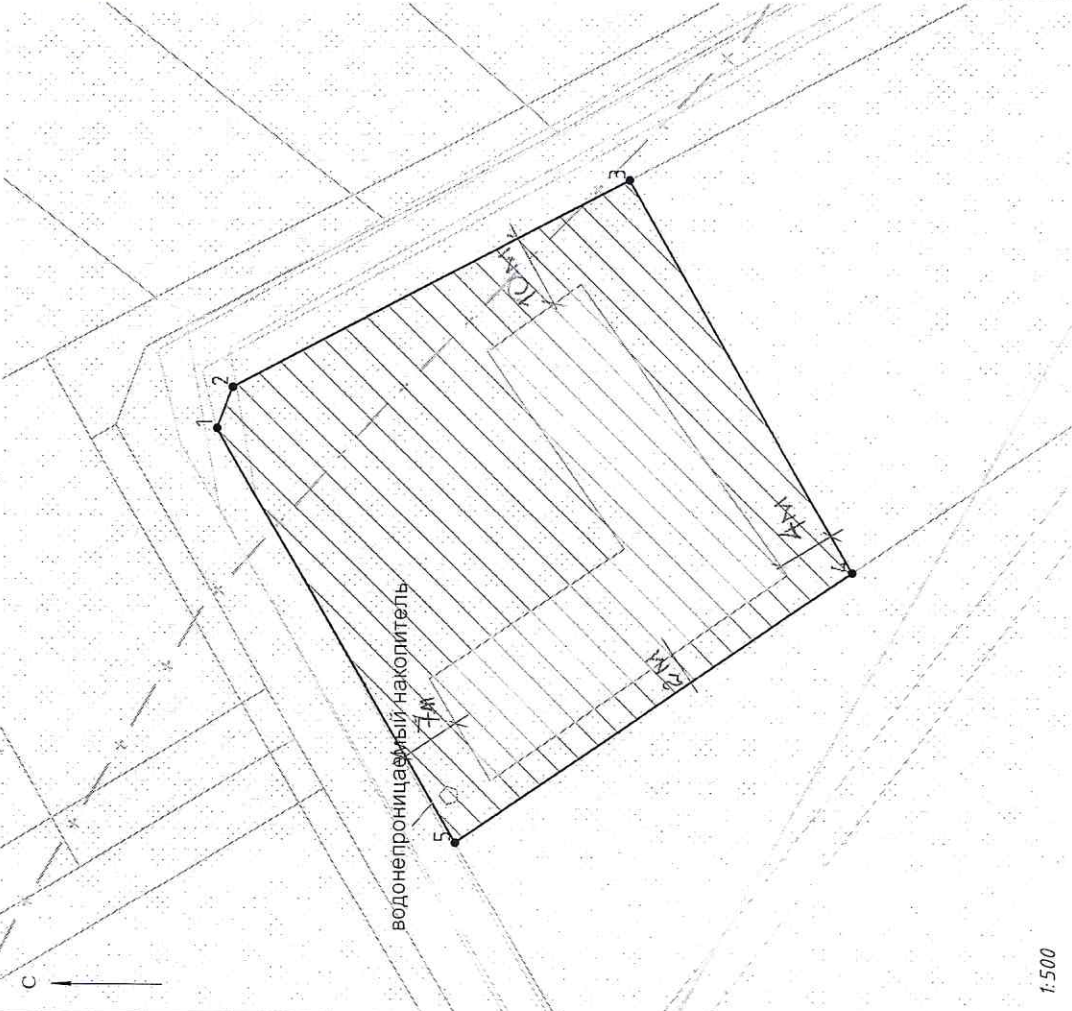
Данные о проектной мощности объекта капитального строительства, значимости объекта капитального строительства для поселений (муниципального образования), а также о численности работников и их профессионально-квалификационном составе, числе рабочих мест и другие данные, характеризующие объект капитального строительства:

Площадь – 580 м²

Численность посетителей – 0 человек/ч.

Численность работников – 1 человека.

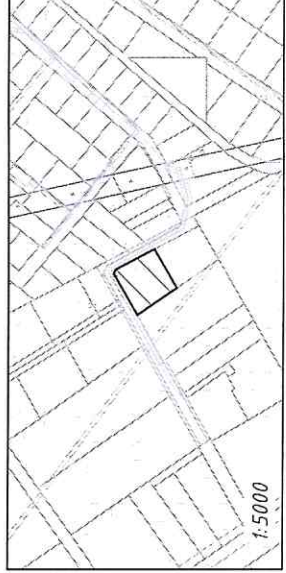
1. Схема планировочной организации земельного участка



№	X	Y
1	507415.65	2228816.38
2	507414.02	2228820.71
3	507372.92	2228864.42
4	507343.42	2228801.14
5	507390.69	2228733.09

Ведомость координат

Ситуационный план



Условные обозначения к чертежу
Граница земельного участка



Точки поворота границ земельного участка
(координаты точек смотри в ведомости координат)



Особо охраняемая зона Третий пояс зоны санитарной охраны скважины № 5589



Особо охраняемая зона Третий пояс зоны санитарной охраны скважины Мулянского месторождения

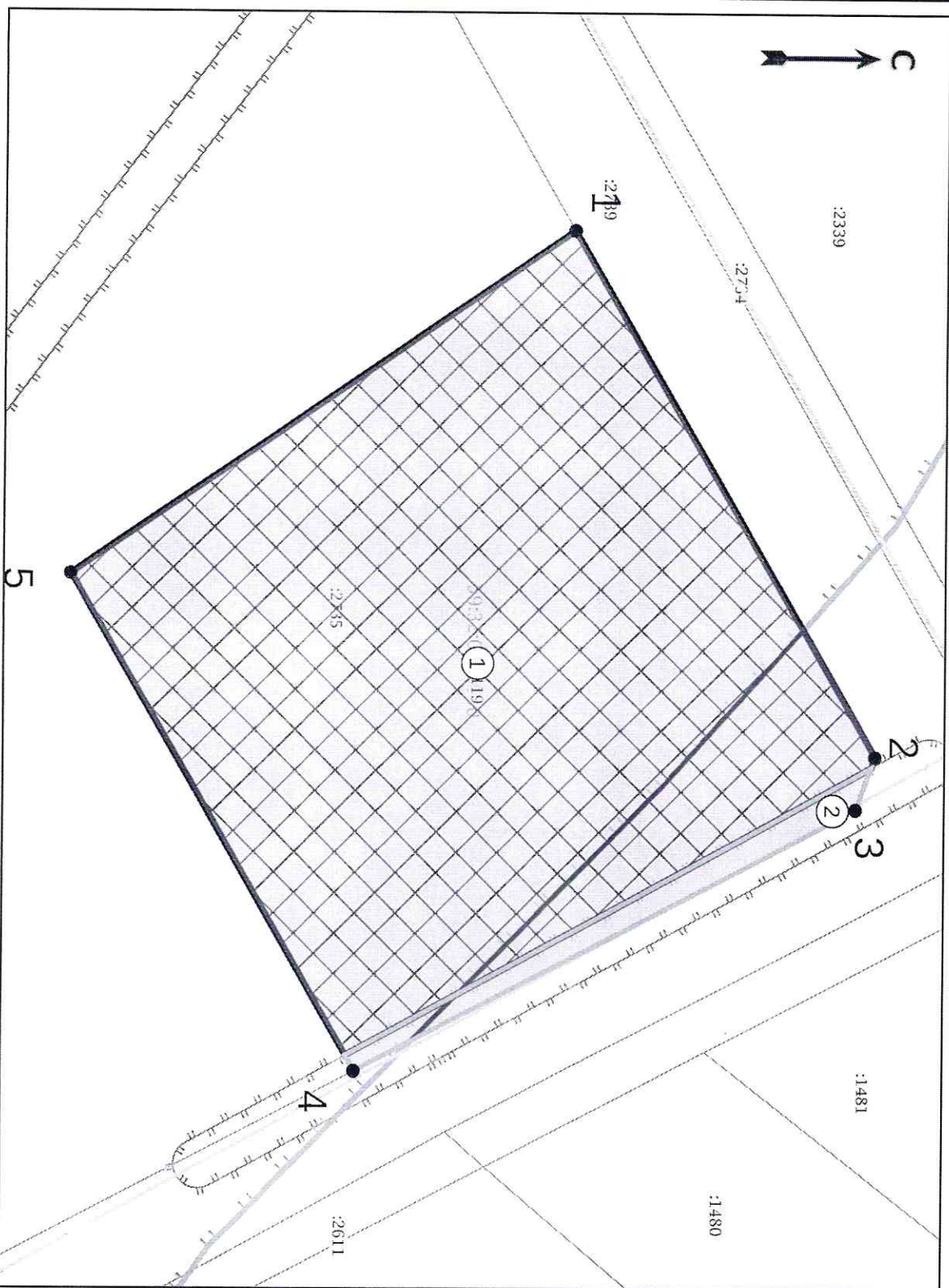


Планируемое место размещения объекта капитального строительства

1:500







изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Исполнитель:					
Масштаб 1:500					
Лист 1					
Листов 1					
Схема планировочной организации земельного участка площадью 0,25 га кадастровый номер 59:32:34.20001:3119					
Чертёж, условные обозначения, экспликация, ведомость координат, ситуационный план					
мр. Пармский, р. Пармский, ст. Дубреченское, д. Чыстоиде					

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Экспликация

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Границы, в пределах которых разрешается строительство объекта капитального строительства, установленные с учетом минимальных отступов от границ земельного участка	
2	Наружная сеть газоснабжения до границы земельного участка заявителя по адресу: Пермский	

-  —
-  1
- 
- 
- 
- 

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ