

**КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (КОМИССИЯ ПО
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ) ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам общественных обсуждений по проекту решения о
предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования
для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874,
расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район,
Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая**

31.01.2023

СЭД-2023-299-01-12-01вн-41

Общественные обсуждения назначены постановлением главы Пермского муниципального округа Пермского края от 22 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-39-9 (далее по тексту – Постановление главы Пермского муниципального округа).

Постановление главы Пермского муниципального округа опубликовано в газете «НИВА» от 12 января 2023 г. № 1 (8704), на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно– телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru 12 января 2023 г.

Вопрос общественных обсуждений: проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины», установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения 09 июня 2014 г. № 53 (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 29 июня 2016 г. № 158, от 22 декабря 2016 г. № 181, от 23 марта 2017 г. № 212, от 31 мая 2018 г. № 323, от 31 октября 2019 г. № 11, от 29 апреля 2021 г. № 132; в редакции постановлений администрации Пермского муниципального района от 30 июля 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-388, от 25 августа 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-446, от 28 октября 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-579, от 28 марта 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-182, от 01 сентября 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-501, от 01 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-707, от 22 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-764) для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая (далее – Проект).

Общественные обсуждения проводятся в период с 22 декабря 2022 г. по 19 января 2023 г.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 26 января 2023 г.

Срок проведения общественных обсуждений с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений составляет не более месяца. Дата опубликования оповещения о начале общественных обсуждений – 12 января 2023 г.

В период, предоставленный для учета предложений и замечаний по Проекту от заинтересованных лиц с 20 января по 26 января 2023 г. для включения их в протокол общественных обсуждений, предложений и замечаний не поступило.

Анализ протокола общественных обсуждений от 26 января 2023 г., показал, что процедура проведения общественных обсуждений соответствует Федеральному закону от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положению об организации и проведению публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в Пермском муниципальном округе Пермского края, утвержденным решением Думы Пермского муниципального округа Пермского края от 22 сентября 2022 г. № 10, постановлению главы Пермского муниципального округа Пермского края от 22 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-39-9 «О назначении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая».

Всем участникам общественных обсуждений были представлены равные права для выражения своего мнения.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (комиссия по землепользованию и застройке) при администрации Пермского муниципального округа РЕШИЛА:

1. Считать общественные обсуждения состоявшимися.
2. Настоящее заключение о результатах общественных обсуждений и протокол общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая направить главе Пермского муниципального округа – главе администрации Пермского муниципального округа.
3. Рекомендовать главе муниципального округа – главе администрации Пермского муниципального округа принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины»,



установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения 09 июня 2014 г. № 53 (в редакции постановления администрации Пермского муниципального округа от 22 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-764) для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая.

4. Опубликовать результаты общественных обсуждений в газете «НИВА» и на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru.

Председательствующий



Е.Г. Небогатикова



ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая

26 января 2023 года

Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины», установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения 09 июня 2014 г. № 53 (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 29 июня 2016 г. № 158, от 22 декабря 2016 г. № 181, от 23 марта 2017 г. № 212, от 31 мая 2018 г. № 323, от 31 октября 2019 г. № 11, от 29 апреля 2021 г. № 132; в редакции постановлений администрации Пермского муниципального района от 30 июля 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-388, от 25 августа 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-446, от 28 октября 2021 г. № СЭД-2021-299-01-01-05.С-579, от 28 марта 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-182, от 01 сентября 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-501, от 01 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-707, от 22 декабря 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-764) для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая (далее – Проект), организованы и проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки (комиссией по землепользованию и застройке) при администрации Пермского муниципального округа.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» необходимо для получения разрешительной документации с целью строительства здания универсального магазина. Для этого были проведены проектные работы, разработан эскизный проект с определением расположения на земельном участке здания-магазина, размещением инженерных коммуникаций, расчетом парковочных мест. В данном проекте не нарушены градостроительные нормы строительства.

Оповещение о начале общественных обсуждений по Проекту опубликовано в газете «НИВА» от 12 января 2023 г. № 1 (8704). Материалы Проекта были размещены в здании административного центра Култаевского территориального управления по адресу: Пермский край, с. Култаево, ул. Р. Кашина, д. 87, на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru в разделе «Публичные



слушания и общественные обсуждения» 20 января 2022 г.

Участие граждан в общественных обсуждениях осуществляется в соответствии с Порядком участия граждан в общественных обсуждениях, размещенном на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru в разделе «Публичные слушания и общественные обсуждения» (далее – Порядок).

Предложения и замечания участников общественных обсуждений принимались в период с 20 января 2023 г. по 26 января 2023 г. (далее – установленный срок) следующими способами:

- в электронном виде – на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru, согласно Порядка;

- в письменном виде – в управление архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа по адресу: г. Пермь, ул. Верхне-Муллинская, 74а, кабинет № 101;

- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции Проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, размещённой в здании административного центра Култаевского территориального управления по адресу: Пермский край, с. Култаево, ул. Р. Кашина, д. 87.

В установленный срок, предусмотренный постановлением главы Пермского муниципального округа Пермского края от 22.12.2022 № СЭД-2022-299-01-39-9, письменных обращений (предложений и замечаний) не поступило.

Председательствующий

Е.Г. Небогатикова

Секретарь комиссии

А.А. Правдина

Приложение 2
к Административному регламенту
по предоставлению муниципальной
услуги «Выдача разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного
участка или объекта капитального
строительства»

Председательствующему комиссии по подготовке
проекта правил землепользования и застройки
(комиссии по землепользованию и застройке) при
администрации Пермского муниципального района
Е.Г. Небогатиковой

от Лавинова Сергей

Васильевича
(Ф.И.О. правообладателя земельного участка)

Паспортные данные:
(указываются данные заявителя)

серия 5721 № 083434

выдан 24 03 2021 г.

кем ГУ МВД России по Пермскому
действующего по доверенности от (от имени): Край

Почтовый адрес заявителя:

г. Пермь

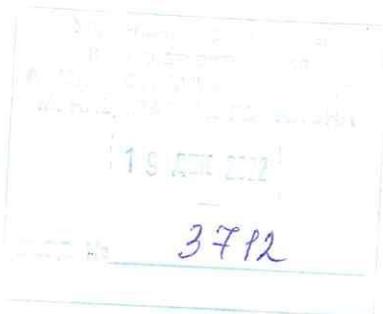
район _____

улицы Т. Баранцевой

дом 42/2 квартира (офис) 46

Контактные телефоны заявителя (электронный адрес):

8 278 39 78



ЗАЯВЛЕНИЕ

о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования
земельного участка или объекта капитального строительства

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид
использования: магазин

(условно разрешенный вид использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки)
для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874

(согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости)
для объекта капитального строительства с кадастровым номером _____

(согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости)
площадью 2594 м²

с видом разрешенного использования для ИЖС, огорожено стеновыми
расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, сельскохозяйственные
земельные доли с
присоединением
ЗГУ



Дата 19.12.2022

С.А.Т.
(подпись заявителя)

(расшифровка подписи)

Лобков С.В.

Подтверждаю согласие на обработку представляемых персональных данных.

- Выдать документы мне лично или моему представителю.
- Направить электронную почту по указанному адресу.

Документы, касающиеся рассмотрения моего заявления:

обязательства нести расходы, связанные с организацией и проведением
ответственных обсуждений или публичных слушаний.

г. *Лобков Сергей Валентинович*

с целью *информационно-консультационного участия*

(местонахождение земельного участка)

Куртасовское с/пос. п. Обаят Крп. ул. Сибиряков-Ручейная

Обоснование к заявлению на предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка

1. Цель и характер обоснования

С целью строительства объекта капитального строительства - здания универсального магазина, необходимо получить разрешение установление условно разрешенного вида использования для земельного участка, расположенного в п. Объект КРП Култаевского с/пос. Пермского муниципального района 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 59:32:3250002:4874 является учтенным, расположен по адресу: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/пос, п. Объект КРП, ул. Аквамариновая, площадь – 2594 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, отдельно стоящие многоквартирные жилые дома с приусадебными участками этажностью не выше 3 этажей. Земельный участок находится в частной собственности, правообладатель - Павлов Сергей Валентинович, 59:32:3250002:4874-59/296/2022-1 от 21.11.2022.

3. Нормативная база обоснования

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019).

Решением Совета депутатов Култаевского сельского поселения № 53 от 09.06.2014 г (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района от 29.06.2016 №158, от 22.12.2016 №181, от 23.03.2017 №212, от 31.05.2018 №323, от 31.10.2019 №11, 29.04.2021 № 132), опубликованы на официальном Интернет-сайте Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района - <http://kultaevo.permraion.ru/page/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki>.

4. Градостроительные условия

В соответствии с действующими ПЗЗ земельный участок расположен в территориальной зоне "Ж-1" - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Зона в целом предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, объектами блокированной застройки, ведения садоводства и огородничества, размещения гаражей,



допускается размещение объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки, коммунально-бытового, административных зданий, объектов социального и бытового обслуживания, здравоохранения, образовательного и религиозного использования, амбулаторно-ветеринарного обслуживания, предпринимательства, размещения магазинов, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, спорта, связи, участки (территории) общего пользования, объектов дошкольного, начального, среднего и высшего профессионального образования, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В территориальной зоне «Ж-1» предусмотрен условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков, установленный классификатором: кодовое обозначение – 4.4, наименование – Магазины, описание - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативно - санитарных норм, правил и требований.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями территории – Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино.

5. Ситуационный план местности



6. Схема расположения земельного участка относительно сведений ЕГРН



Описание смежных землепользователей.

От т.1 до т.2 граничит с земельным участком с кадастровым № 59:32:3250002:4679.

От т.2 до т.3, от т.5 до т.1 граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:3250002:4133, улично-дорожная сеть, территории общего пользования.

От т.3 до т.4 граничит с земельным участком с кадастровым № 59:32:3250002:4679.

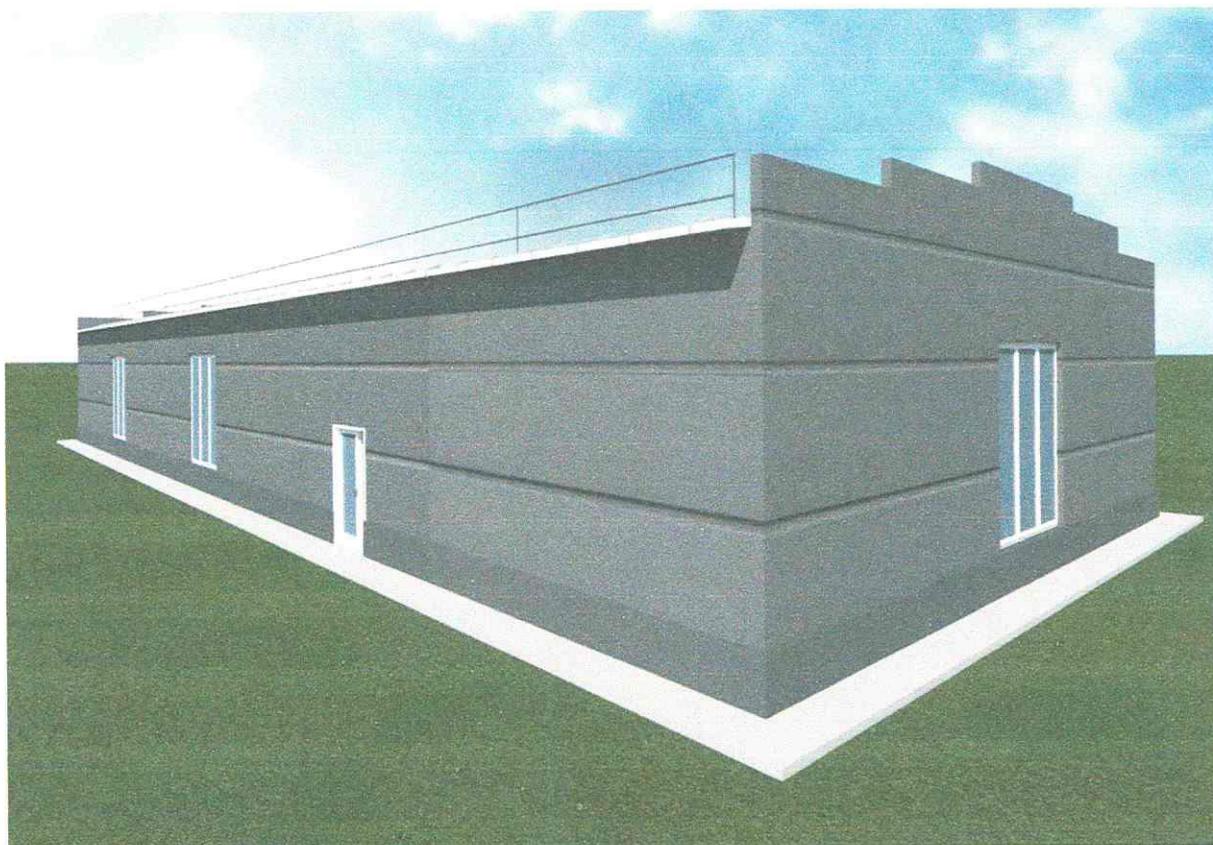
От т.4 до т.5 граничит с земельным участком с кадастровым № 59:32:3250002:4679.

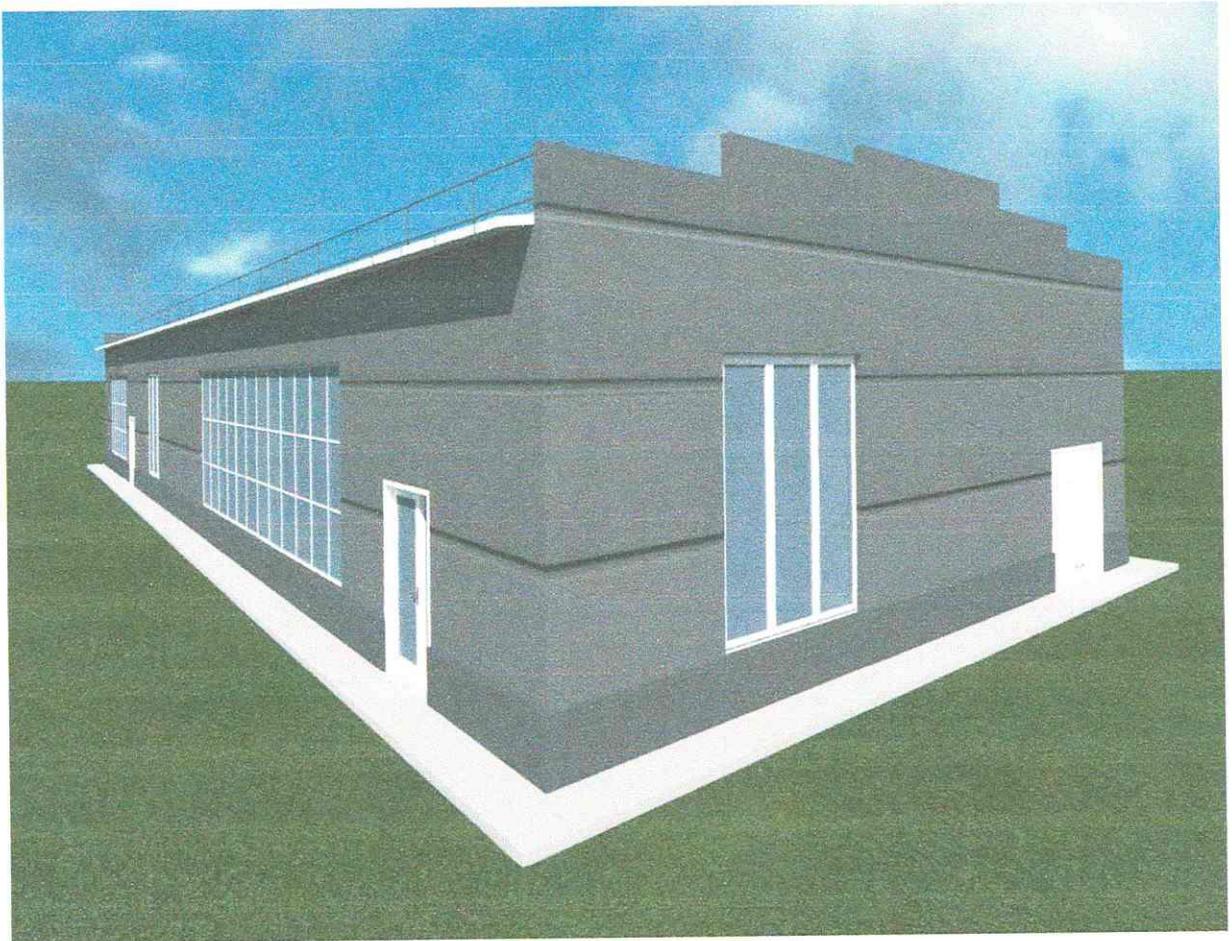
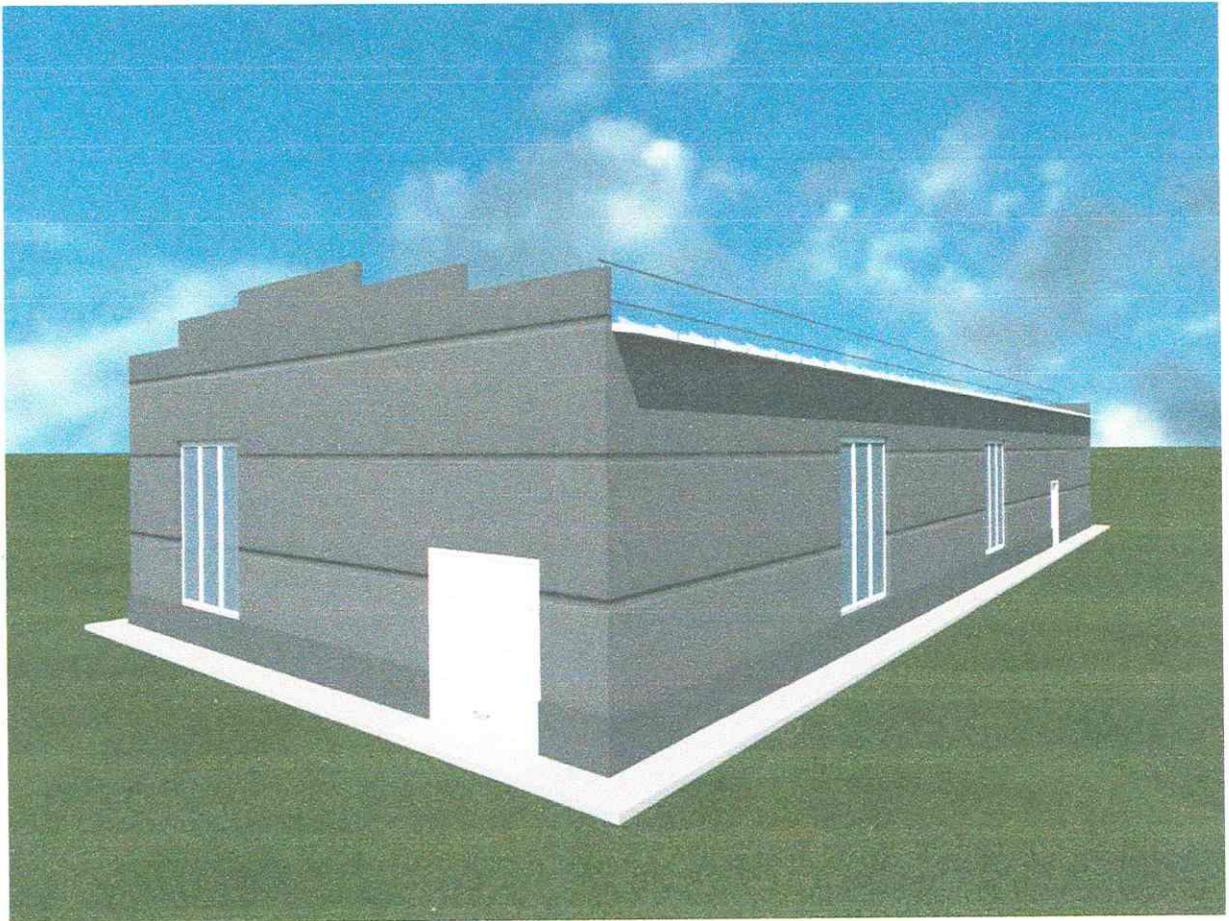
7. Схема расположения планируемого объекта, относительно границ земельного участка



8. Визуализация здания

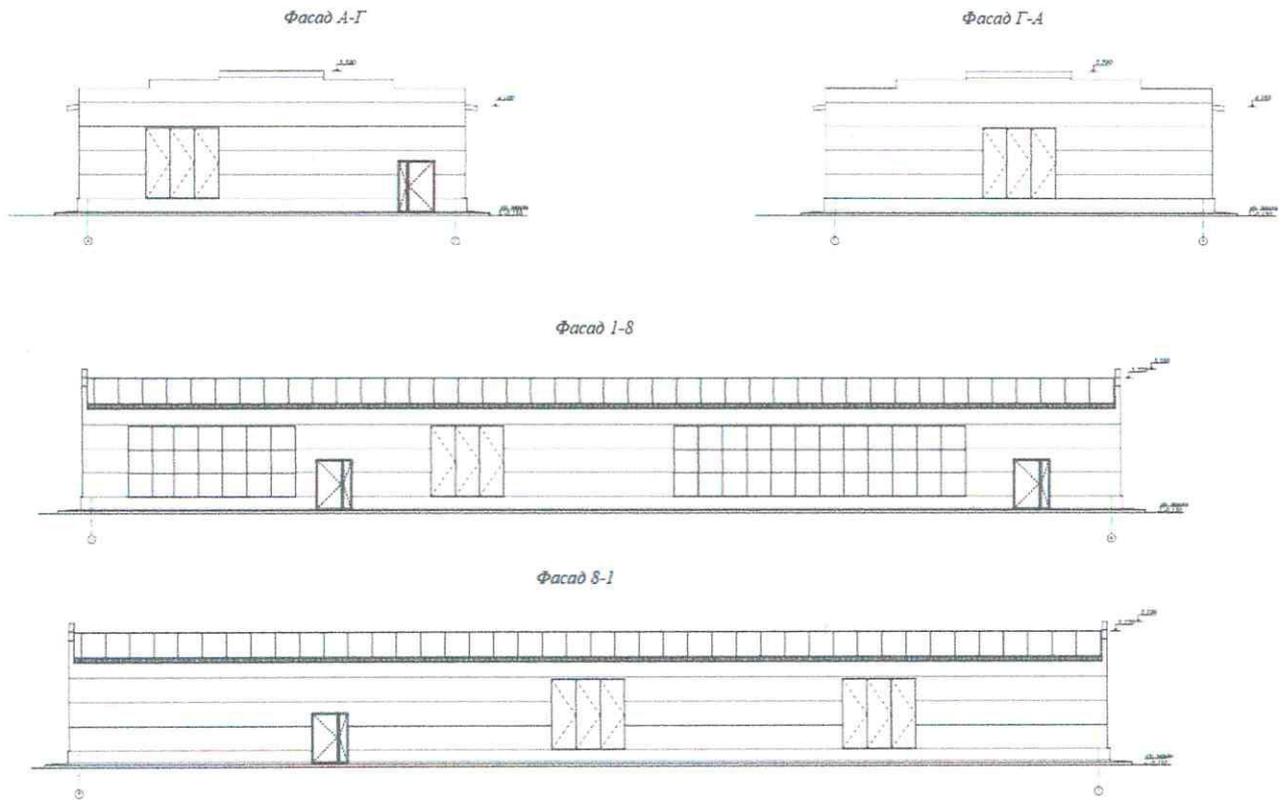
В границах образуемого земельного участка предполагается разместить 1-этажное здание универсального магазина.





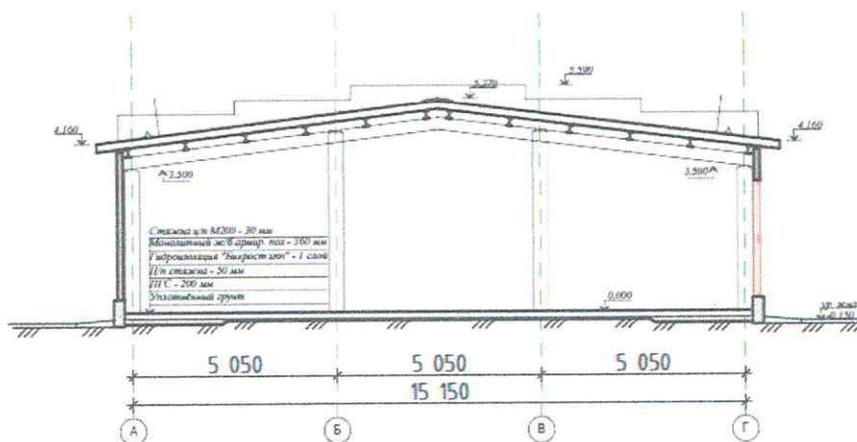
9. Фасады





10. Разрез

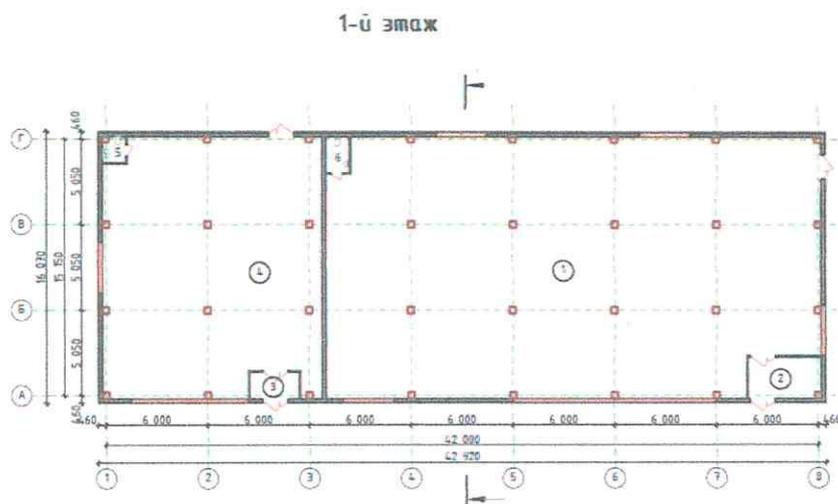
1-й этаж



Примечание:

1. Отделка помещений с ограждающими конструкциями из сэндвич-панелей не выполняется.
2. Настоящие чертежи являются основанием для разработки детализированных чертежей окон, выполняемых предприятием-изготовителем.
3. Окна поставятся с элементами установки и наружными отливами.
4. Схемы остекления показаны со стороны фасада.
5. Фирме-изготовителю окон уточнить все размеры по месту. В случае необходимости скорректировать все размеры, не изменяя схемы.
6. Все изменения разрезы переплетов оконных блоков - только по согласованию с архитектором.
7. Детали, узлы соединения и открывания принять по каталогу предприятия-изготовителя.

11. План здания



Экспликация помещений

№ по плану	Наименование	Площадь, м ²	Кол-во помещений
1	Торговый зал	436,50	
2	Тамбур	10,50	
3	Тамбур	4,70	
4	Торговый зал	192,15	
5	Санузел	2,10	
6	Санузел	3,00	
Итого:		648,95	

Экспликация полов

Наименование или номер помещения	Тип пола по проекту	Схема пола или номер узла по серии	Элементы пола и их толщина	Площадь пола, м ²
Первый этаж	1		Стяжка ц/п М200 - 30 мм Монолитный ж/б асфальт. пол - 160 мм Гидроизоляция "Бирокст элп" - 1 слой Ц/п стяжка - 50 мм ПГС - 200 мм Уплотнительный грунт	648,95

12. Обоснование

С целью развития социально-экономической инфраструктуры территории населенного пункта п. Объект КРП, реализации программы доступности местного населения товарами первой необходимости потребителем рынке, организации дополнительных рабочих мест в сельской местности и увеличение налоговой базы местного уровня, необходимо провести комплекс мероприятий связанных со строительством здания универсального магазина, в том числе необходимо установить для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874 условно разрешенного вида использования - магазины.

Участок имеет практически прямоугольную 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 у съезда с автомобильной дороги в динамически развивающейся части поселка, в непосредственной близости от центральной улицы, в непосредственной близости от застройки индивидуальными жилыми домами. Земельный участок имеет свободный доступ на существующую улично-дорожную сеть. Территория размещения проектируемого магазина спланирована и благоустроена. Строительство магазина планируется в зоне допустимого размещения зданий, строений,

сооружений. Проектируемый объект полностью располагается в границах земельного участка. Посадка здания предусматривается с отступами от границ земельного участка. Площадь застройки составляет 15 % 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 предусмотрен пожарный проезд. Для доступа маломобильных групп населения (МГН) перед входом предусматривается площадка с устройством пандуса с нормативным уклоном 5% к этой площадке. Воздействие проектируемого объекта на окружающую природную среду будет не значительное при полноценном выполнении природоохранных норм и правил. Строительство 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 – скважина, теплоснабжение - от газовой котельной. Проектом предусматривается озеленение территории. Электроснабжение объектов капитального строительства возможно при условии получения Технических условий.

Расчет количества м/мест произведен по СП 42.13330.2016 прил. Ж для категории: объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги). Норма количества стоянок автомобилей по СП 42.13330.2016 - 1 м/м на 40-50 кв.м. общей площади. Общая площадь 2594 кв.м. Количество стоянок автомобилей составит: $390/40 = 10$ м/мест. Согласно СП 59.13330.2016 на открытых автостоянках следует выделять не менее 10% мест для автотранспорта инвалидов, в том числе 5% от общего количества специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске. Проектом предусмотрено устройство 3 машино-мест, предназначенных для МГН, в том числе 2 машино-места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Все парковочные места обозначены соответствующими дорожными знаками.

На земельном участке планируется возвести здание магазина, со следующими характеристиками: Количество этажей – 1, Площадь здания – 390 кв.м., Материал наружных стен – сэндвич-панели. В состав помещений магазина входят: торговый зал, подсобное помещение, КУИ, санузлы для сотрудников и посетителей с доступностью для МГН. Состав и площади помещений магазина будут уточняться после ввода здания в эксплуатацию по отдельно разработанному дизайн-проекту.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 59:32:3250002:4874 возможно установить условно-разрешенный вид использования – Магазины.

Директор ООО "Гео-Лайн"

С.С.Гонина

