

**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 59:32:0630006:18153,
расположенного по адресу: Пермский край,
Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово**

13.06.2023

СЭД-2023-299-01-12-01вн-543

Общественные обсуждения назначены постановлением главы Пермского муниципального округа Пермского края от 18 мая 2023 г. № СЭД-2023-299-01-01-02-05С-63 (далее по тексту – Постановление главы Пермского муниципального округа).

Постановление главы Пермского муниципального округа опубликовано в газете «НИВА» от 25 мая 2023 г. № 20 (8723), размещено на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru 25 мая 2023 г.

Вопрос общественных обсуждений: проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Среднеэтажная жилая застройка», установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения, утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 26 октября 2017 г. № 267 (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 августа 2018 г. № 334, от 31 октября 2019 г. № 10, от 25 марта 2021 г. № 118; в редакции постановлений администрации Пермского муниципального района от 23 марта 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-156, от 22 сентября 2022 г. № СЭД 2022 299-01-01-05.С-543), для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, (далее – Проект).

Общественные обсуждения проводятся в период с 25 мая 2023 г. по 15 июня 2023 г.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 08 июня 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 – 25 мая 2023 г.

В период, предоставленный для учета предложений и замечаний по Проекту от заинтересованных лиц с 02 июня 2023 г. по 08 июня 2023 г. для включения их в протокол общественных обсуждений, предложений и замечаний не поступило.

Анализ протокола общественных обсуждений от 08 июня 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 18 мая 2023 г. № СЭД-2023-299-01-01-02-05С-63 «О назначении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово».

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 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, 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 «Среднеэтажная жилая застройка», установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения, утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 26 октября 2017 г. № 267 (в редакции решений Земского Собрания Пермского



муниципального района Пермского края от 28 августа 2018 г. № 334, от 31 октября 2019 г. № 10, от 25 марта 2021 г. № 118; в редакции постановлений администрации Пермского муниципального района от 23 марта 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-156, от 22 сентября 2022 г. № СЭД 2022 299-01-01-05.С-543), для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово.

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

Председательствующий



Е.М. Воеводина



ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово

08 июля 2023 года

Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Среднеэтажная жилая застройка», установленный для территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» Правилами землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения, утвержденными решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 26 октября 2017 г. № 267 (в редакции решений Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28 августа 2018 г. № 334, от 31 октября 2019 г. № 10, от 25 марта 2021 г. № 118; в редакции постановлений администрации Пермского муниципального района от 23 марта 2022 г. № СЭД-2022-299-01-01-05.С-156, от 22 сентября 2022 г. № СЭД 2022 299-01-01-05.С-543), для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово (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 «Среднеэтажная жилая застройка» необходимо для получения разрешительной документации с целью строительства на земельном участке 8-ми этажного жилого дома. Для этого были проведены проектные работы, разработан эскизный проект с определением расположения на земельном участке жилого дома. В данном проекте не нарушены градостроительные нормы строительства.

Оповещение о начале общественных обсуждений по Проекту опубликовано в газете «НИВА» от 25 мая 2023 г. № 20 (8723). Материалы Проекта были размещены в здании административного центра Кондратовского территориального управления по адресу: Пермский край, д. Кондратово, ул. Садовое кольцо, д. 14, на официальном сайте Пермского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.permraion.ru в разделе «Публичные слушания и общественные обсуждения» 25 мая 2023 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 02 июня 2023 г. по 08 июня 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;

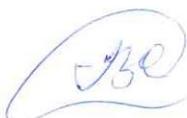
- в письменном виде – в управление архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального округа по адресу: г. Пермь, ул. Верхне-Муллинская, 74а, кабинет № 101;

- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции Проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, размещённой в здании административного центра Кондратовского территориального управления по адресу: Пермский край, д. Кондратово, ул. Садовое кольцо, д. 14.

В установленный срок, предусмотренный постановлением главы Пермского муниципального округа Пермского края от 18.05.2023 № СЭД-2023-299-01-01-02-05.С-63, письменных обращений (предложений и замечаний) не поступило.

Председательствующий

Секретарь комиссии




Е.М. Воеводина

А.А. Правдина

Героев Хасана ул, д. 45а, г. Пермь, 614064
Тел/факс: (342) 264-25-01/ 264-26-27
www.spk.perm.ru, e-mail: spk@spk.perm.ru,
ОКПО 40910396 / ОГРН 1025900888419
ИНН 5904006358 / КПП 590401001
Р/счет 40702810449090172551
Волго-Вятский ПАО Сбербанк
к/счет 30101810900000000603
БИК 042202603

Исх. № СЗ-1860-СПК от 11.05.2023

Управление архитектуры и
градостроительства Администрации
Пермского муниципального округа

В Комиссию по подготовке проекта правил
землепользования и застройки (комиссию по
землепользованию и застройке) при
Администрации Пермского муниципального
округа

От Акционерного общества
«СтройПанельКомплект»
ОГРН 1025900888419
ИНН 5904006358
КПП 590401001
Местонахождение/ почтовый адрес: 614064, г.
Пермь, ул. Героев Хасана, 45А
Телефон: (342)264-25-01
Email: spk@spk.perm.ru

Заявление

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

Прошу предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования: 2.5. «Среднеэтажная жилая застройка» для земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153 категория земель: земли населенных пунктов, площадью 10 576 кв.м. с видом разрешенного использования: под жилую застройку многоэтажную, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово с целью строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома этажностью – 8 этажей.

Сведения о виде условно разрешенного использования земельного участка указаны на основании Правил землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения, утвержденных решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края № 267 от 26.10.2017 года в редакции постановления Администрации Пермского муниципального района Пермского края № СЭД-2022-299-01-01-05.С-543 от 22.09.2022 года.

АО «СтройПанельКомплект» подтверждает, что берет на себя обязательства нести расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений и публичных слушаний.

Документы, касающиеся рассмотрения настоящего заявления: выдать документы лично представителю АО «СПК».

Подтверждаю согласие на обработку предоставленных персональных данных.

Приложение:

1. Пояснительная записка – 1 экз. на 7 л.
2. Эскизный проект шифр 2023-04-01-ЭП – 1 экз. на 9 л.
3. Выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 59632:0630006:18153 – 1 экз. на 3 л.
4. Платежное поручение № 4043 от 05.05.2023

Генеральный директор

 В.П.Суетин

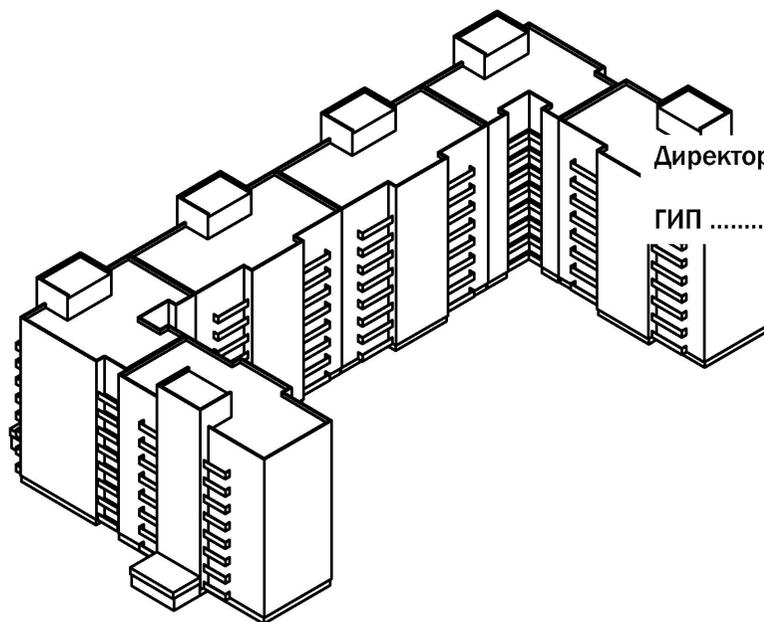
Исп: С.Э. Маховер
Тел: (342) 264 25 88



**Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Новый»
в д. Кондратово, Пермского района, Пермского края**

Эскизный проект

Шифр 2023-04-01-ЭП

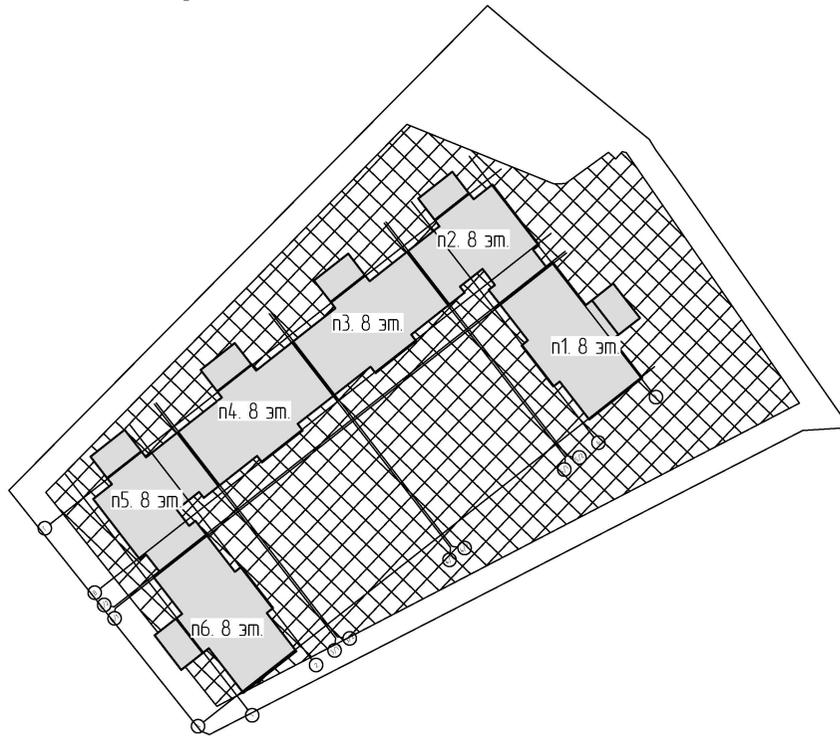


Директор Д.В. Ярыгин

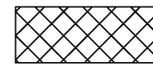
ГИП А.В. Савин

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Эскиз пятна застройки (1:2000).
З/у 59:32:0630006:18153



Ситуационный план



– Граница зон планируемого размещения ОКС.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2023-04-01-ЭП

Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Новый» в д. Кондратово, Пермского района, Пермского края

Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	1	
Эскизный проект						ООО «Стройинвест» г. Пермь		
Эскиз пятна застройки (1:2000). З/у 59:32:0630006:18153						Ситуационный план		
ГИП	Савин				04.23			

Посадка (1:2000)

ТЭП



Территориальная зона: 1-2 (зона среднеэтажной жилой застройки)
 Кадастровый № 59:32:0630006:18153. Площадь земельного участка, 10 576 м²
 Максимальный процент площади з/у для размещения жилой застройки (согласно ГПЗУ) 40%
 Общая площадь квартир, 11 132 м²
 Площадь дома, 13 609 м²
 Площадь застройки зданий, 2186 м²
 Количество квартир, 220 шт.
 Количество жителей, 370 чел.
 Требуемый минимальный размер временных стоянок легковых автомобилей на открытых автостоянках, 11 м/мест, располагаемых в границах ГПЗУ по ул. Кирпичная и ул. Шоссейная.
 Требуемый минимальный размер детских и спортивных площадок, 362,56 м²

Нагрузки

Электроэнергия:

ВРУ 1 (подъезд 1,2)	145,52 кВт,	184,04 кВт (с противопожарным оборудованием)
ВРУ 2 (подъезд 3,4)	144,3 кВт,	182,82 кВт (с противопожарным оборудованием)
ВРУ 3 (подъезд 5,6)	124,88 кВт,	163,4 кВт (с противопожарным оборудованием)
Общая мощность:	360,85 кВт,	420,25 кВт (с противопожарным оборудованием)

Тепловая энергия:

Нагрузка на отопление	753 кВт (0,647 Гкал)
Нагрузка на ГВС	810 кВт (0,696 Гкал)
ИТОГО:	1563 кВт (1,344 Гкал)

Расход воды и стоки:

	м ³ /сут	м ³ /час	л/с
холодной	40,70	3,96	1,69
горячей	25,90	4,72	1,97
общий	66,60	8,04	3,30
стоки быт.	66,60	8,04	3,30

Создано:

Взам. инв. №

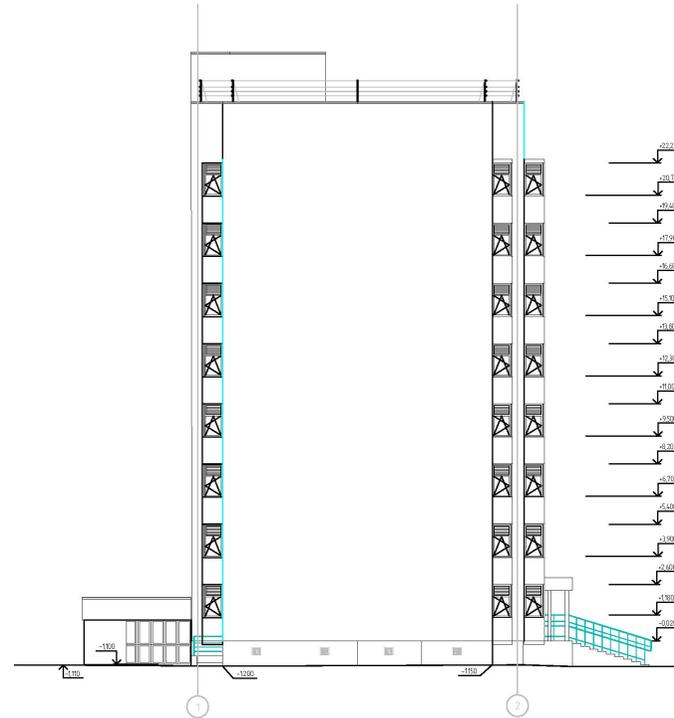
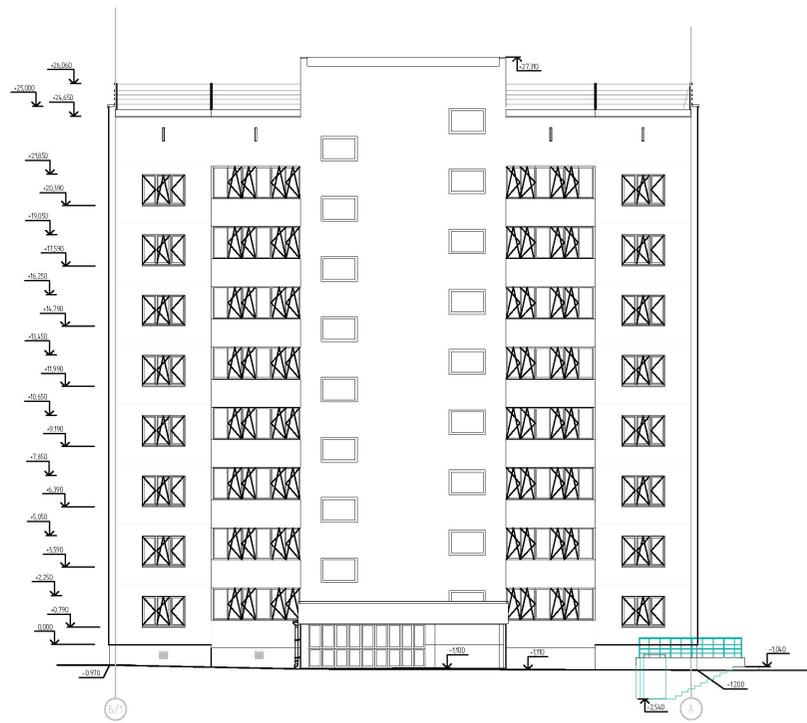
Подпись и дата

Инв. № подл.

2023-04-01-ЭП

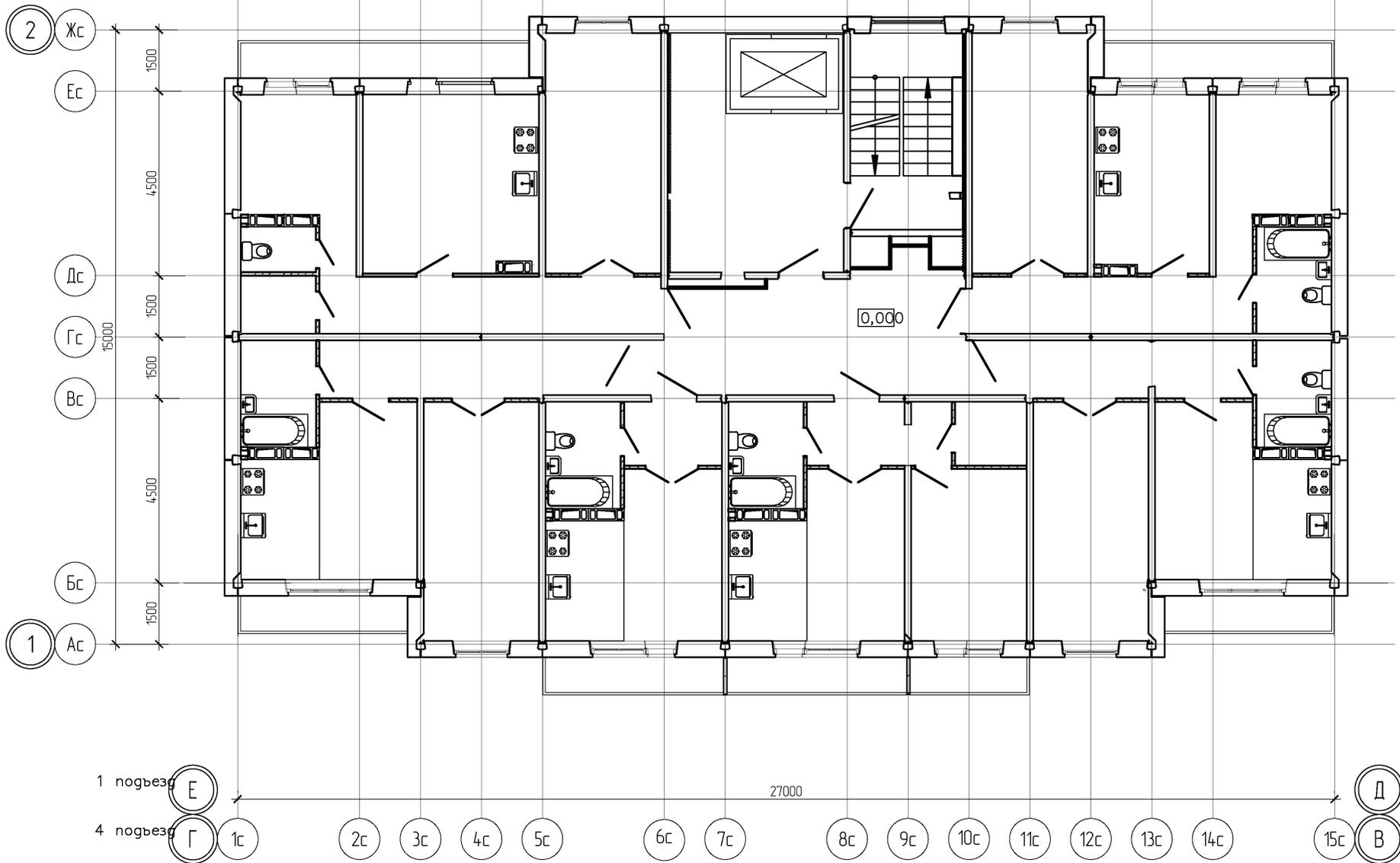
Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Новый» в д. Кондратово, Пермского района, Пермского края

Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	2	
						ООО "Стройинвест" г. Пермь		



Создано:	
№ подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

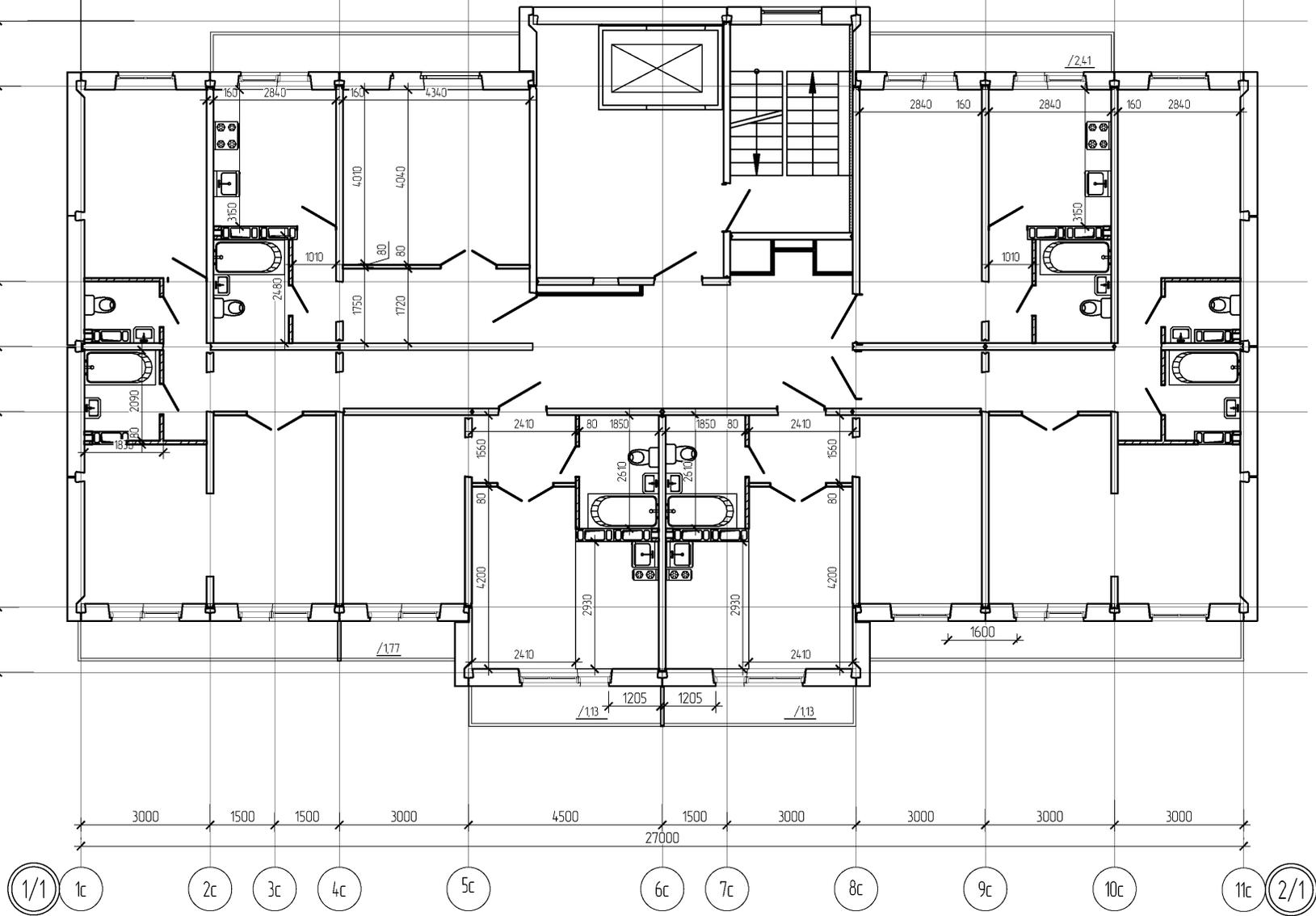
						2023-04-01-ЭП			
						Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Нобый» в д. Кондратаво, Пермского района, Пермского края			
Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	3	
ГИП	Савин				04.23	Фасады (эскиз)	ООО «Стройинвест» г. Пермь		



Создано:	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
№ подл.	

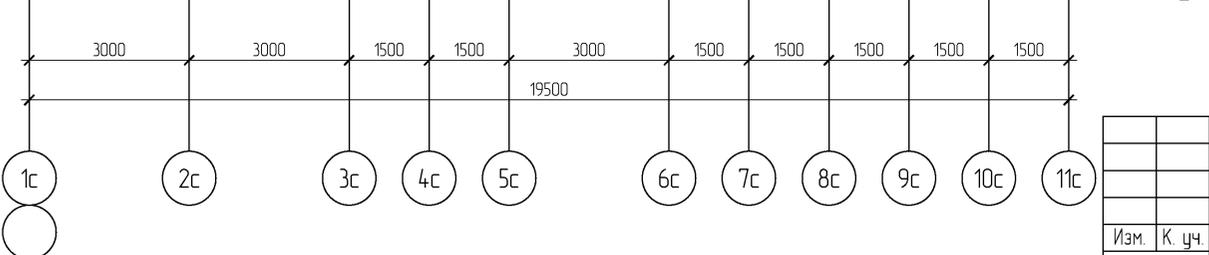
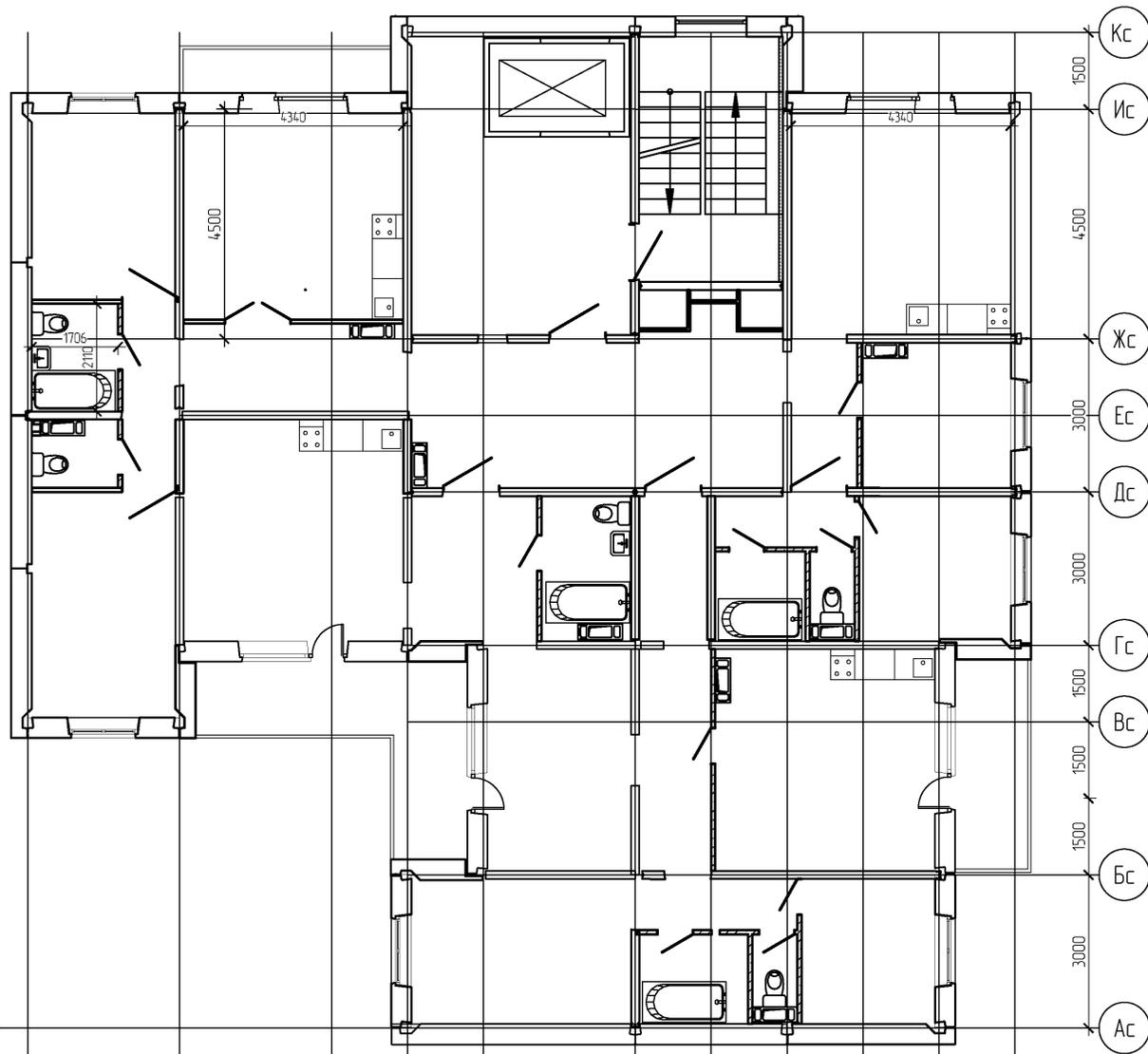
						2023-04-01-ЭП			
						Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Нобый» в д. Кондратова, Пермского района, Пермского края			
Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	4	
ГИП	Савин			04.23		План типового этажа. Подъезды 1, 4	ООО «Стройинвест» г. Пермь		

И
Жс
Ес
Дс
Гс
Вс
Бс
Ас
Ж



Создано:	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
№ подл.	

						2023-04-01-ЭП				
						Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Нобый» в д. Кондратова, Пермского района, Пермского края				
Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов	
							ЭП	5		
ГИП						Савин	04.23		ООО «Стройинвест» г. Пермь	



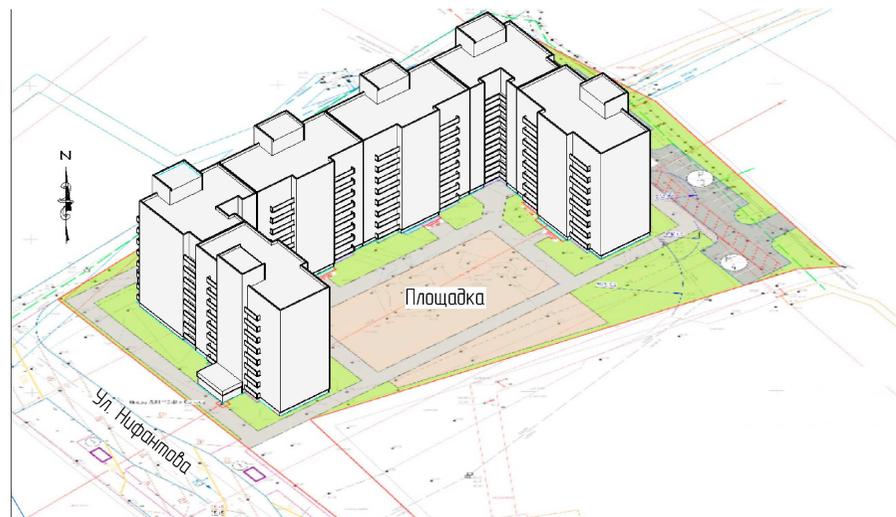
						2023-04-01-ЭП			
						Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Нобый» в д. Кондратаво, Пермского района, Пермского края			
Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	6	
ГИП	Савин			04.23		План типового этажа. Подъезды 2, 5	ООО «Стройинвест» г. Пермь		

Создано:	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

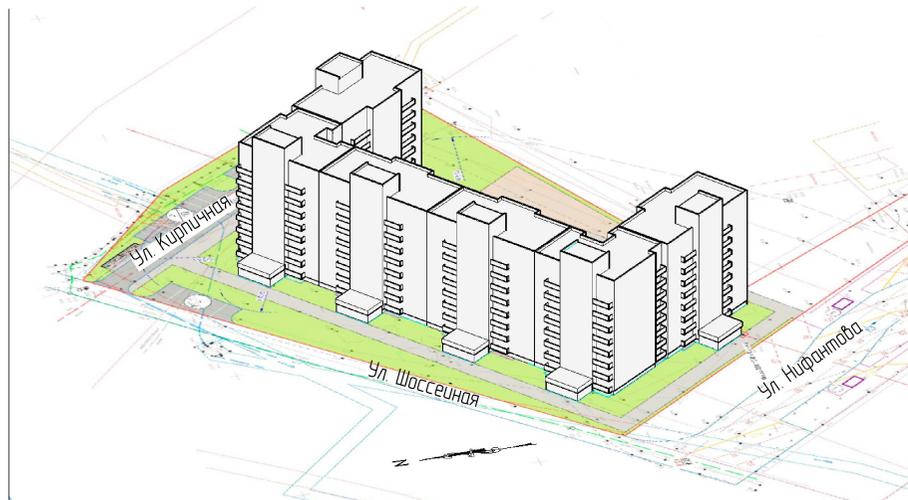
Вид с севера



Вид с юга



Вид с северо-запада



Создано:	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						2023-04-01-ЭП			
						Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Новый» в д. Кондратова, Пермского района, Пермского края			
Изм.	К. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов
							ЭП	7	
ГИП	Савин				04.23	3Д визуализация	ООО «Стройинвест» г. Пермь		

Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду

Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду приведена по аналогичным объектам, расположенных в сходных географических условиях.

Строительство и эксплуатация проектируемого объекта предполагает ряд факторов негативного воздействия на компоненты окружающей среды.

Основное негативное воздействие на окружающую среду предполагается на этапе строительства объекта, оно характеризуется высокой интенсивностью, но в тоже время ограниченностью по времени.

Воздействие на атмосферный воздух

В период строительства источниками воздействия на атмосферный воздух являются двигатели строительной техники и автотранспорта, сварочные и лакокрасочные работы, пересыпка сыпучих материалов, работы по гидроизоляции фундаментов, укладке асфальта.

В атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества 16 наименований в количестве ориентировочно 2,6 т за период. Зона влияния выбросов (0,05 ПДК) составит ориентировочно 600 м.

В период эксплуатации источниками выбросов являются автостоянки, площадка ТКО. Выбросы включают 7 наименований загрязняющих веществ. Проектируемые источники не создают зоны влияния (0,05ПДК) и не являются источниками воздействия.

Акустическое воздействие

В период строительства акустическое воздействие носит временный характер и ограничен временем проведения строительного-монтажных работ.

Источниками шумового воздействия в период строительства являются строительная и дорожная техника, механизмы. Строительство ведется в дневное время. Для уменьшения акустического воздействия должны быть предусмотрены мероприятия по снижению шума согласно СП 51.13330.2011.

В период эксплуатации шумовое воздействие оказывают автомобили, въезжающие и выезжающие с автостоянок. Согласно СП276.1325800.2016 п. 6.2.17 если транспортное движение на территории стоянки возле жилого дома представляет собой не регулярный поток, а состоит из эпизодических проездов отдельных автомобилей, то эквивалентный уровень звука за дневной или ночной период суток является настолько небольшим, что не позволяет адекватно отразить субъективную реакцию населения на шум. Поэтому в таких случаях следует проводить оценку шумовой характеристики данного нерегулярного движения автомобильного транспорта только по максимальному уровню звука L_{дБА}. Максимальный уровень звука для легковых автомобилей составляет L_{Амакс} = 74,0 дБА при скорости движения 50 км/ч. Для грузовых машин L_{Амакс} = 80,0 дБА. Скорость движения по территории стоянки составит 10 км/ч.

$$L_{Амакс \text{ легков}} = 74,0 + 32 \lg 10/50 = 61,2 \text{ дБА.}$$

$$L_{Амакс \text{ грузов}} = 80,0 + 32 \lg 10/50 = 67,3 \text{ дБА.}$$

Воздействие на водные ресурсы

Негативное воздействие на поверхностные воды при строительстве, сводится, в основном, к следующему:

- загрязнение водных объектов в результате неорганизованного выноса (сброса) загрязняющих веществ с территорий площадок строительства за пределы ее с дождевыми сточными водами по естественному уклону местности в кюветы дорог, понижения в рельефе и т.д.
- использование воды на нужды строителей на строительных площадках;
- образование хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод.

В период производства работ по строительству возможно загрязнение вод нефтепродуктами и минеральными маслами. Таким образом, основное воздействие на поверхностные воды в период строительства может быть оказано загрязнение поверхностным ливневым стоком. Однако, это воздействие локально и кратковременно и учитывая размещение участка за пределами водоохранных зон, маловероятно.

В период эксплуатации хозяйственно-бытовое водоснабжение и водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод предусмотрено от централизованных сетей.

Отвод дождевых вод с кровли здания предусматривается системой внутренних водостоков. Поверхностный сток с территории отводится в существующую сеть ливневой канализации.

Концентрация загрязняющих веществ поверхностных сточных водах

Площадь стока	Дождевой сток, мг/дм ³			Талый сток, мг/дм ³		
	Взвешенные вещества	БПК5	нефтепродукты	Взвешенные вещества	БПК5	нефтепродукты
Современная жилая застройка	650	40	12	2500	70	20
Кровли зданий и сооружений	Менее 20	Менее 10	0,01-0,7	Менее 20	Менее 10	0,01-0,7
Территория промышленных предприятий	2000	65	18	4000	110	25

Воздействие на земли и почвенный покров

В период строительства негативное воздействие проявится в результате производства земляных работ, проезда строительной техники.

Воздействие строительных работ на земельные ресурсы связано со следующими возможными негативными факторами:

1. Механические нарушения поверхности почв под влиянием передвижных транспортных средств и земляных работ, связанных с выемкой и отсыпкой грунта, нарушение почвенного покрова.
2. Химическое загрязнение в результате аварийных проливов и разливов горючесмазочных материалов с используемой строительной техники, а также загрязнение различными смазочными материалами, присутствующими на механизмах;
3. Активизация эрозийных процессов (размыв и смыв).

Химическое воздействие на почву происходит путем непосредственного попадания загрязняющих веществ на поверхность почвы, а косвенное - связано с аэрогенным выпадением различных веществ на почву, подпитыванием ее загрязненными грунтовыми водами и переносом загрязнителей ливневыми потоками.

Главным фактором воздействия на почву в зоне производства работ следует считать механическое воздействие на почву и грунты, нарушение и истощение плодородного слоя почвы.

Воздействие на растительность

Строительство связано с полным уничтожением растительного покрова в зоне застройки, проведение строительных работ может вызвать повреждение растительности на прилегающей территории в результате проезда автотранспорта и спецтехники, загрязнения прилегающей территории нефтепродуктами, отходами производства и потребления.

В период эксплуатации воздействие на растительность отсутствует.

Воздействие отходов производства и потребления на окружающую среду

Воздействие отходов производства и потребления на окружающую среду зависит от вида и количества образующихся отходов, их класса опасности, способов обращения с ними.

В период проведения строительных работ образуются строительные отходы 4, 5 класса опасности, отходы от пункта мойки колес 3,4 класса опасности, отходы тары изюпа лакокрасочных материалов 4 класса опасности, твердые коммунальные отходы 4 класса опасности. Ориентировочная объем отходов, образующихся в период строительства, составляет 33 м3 (16 т) в период.

При эксплуатации жилых домов образуются отходы от жизнедеятельности жителей, отходы от уборки территории, освещения объектов. Отходы относятся к 4 и 5 классу опасности. Ориентировочный объем отходов, образующихся в период эксплуатации, составляет 440 м3/год (4 т/год).

Согласовано:					

						2023-04-01-ЭП							
						Комплекс жилых домов в девятиэтажном квартале микрорайона «Нобый» в д. Кондратово, Пермского района, Пермского края							
Изм.	К.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист	Листов				
							ЭП	8					
ГИП						Совин		04.23		Воздействие на окружающую среду		ООО «Стройинвест» г. Пермь	

Пояснительная записка

**к заявлению об установлении условно разрешенного вида использования
земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153,
расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, д. Кондратово**



Сведения о земельном участке

Правообладатель: АО «СтройПанельКомплект»

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:0630006:18153

Местоположение: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово

Площадь: 10 576 кв.м.

Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте:



Согласно сведений публичной кадастровой карты земельный участок находится в кадастровом квартале 59:32:0630006 и является смежным с неразграниченными землями, а также с земельными участками с кадастровыми номерами:

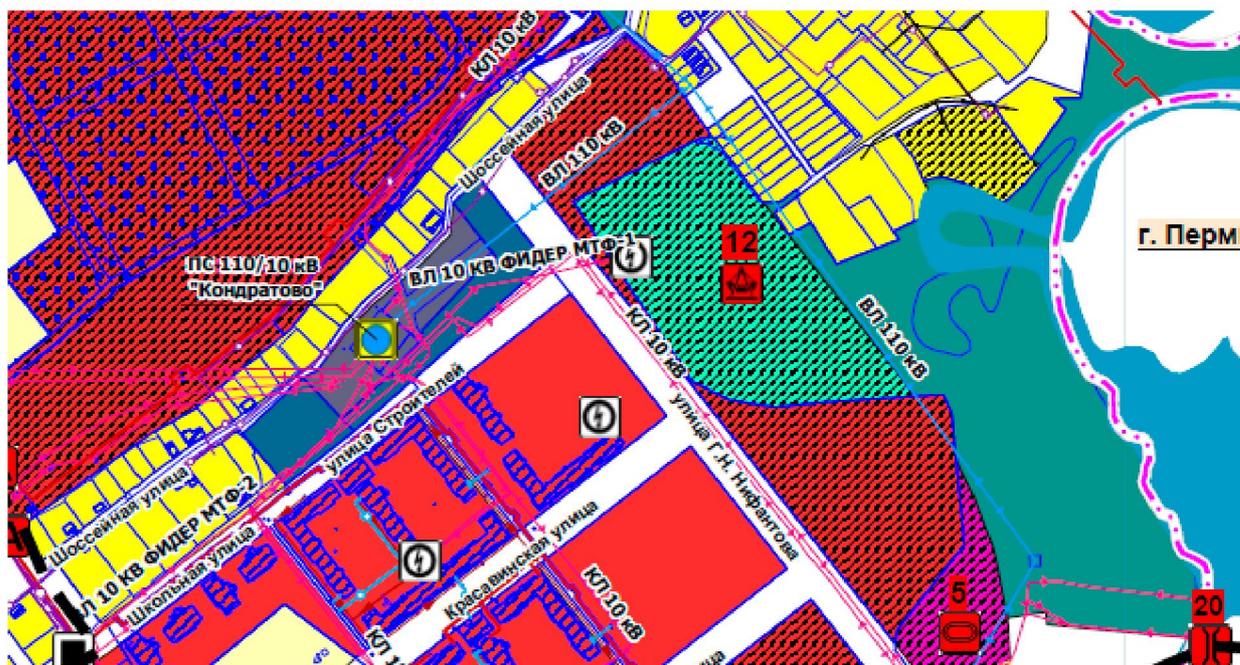
- 59:32:0630006:12489, 59:32:0630006:18154, собственником которых является АО «СПК»;
- 59:32:3410001:4382, находящегося в собственности публично правовых образований;
- 59:32:0630006:12729, 59:32:0630006:12730, 59:32:0630006:12731, 59:32:0630006:12733, 59:32:0630006:12734, находящихся в частной собственности.

Согласно сведений ЕГРН на земельном участке расположены следующие объекты недвижимости: 5963260630006:11520, 59:00:0000000:135138, 59:00:0000000:7863, 59:32:0000000:14428, 59:01:0000000:51500, 59:32:0000000:15528.

Данные объекты недвижимости являются объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Генеральным планом г. Перми, утвержденным решением Земского собрания Пермского муниципального района № 230 от 25.08.2022 года, земельный участок расположен в функциональной зоне – «Зона застройки многоквартирными жилыми домами».

Фрагмент карты функционального зонирования Генерального плана Кондратовского сельского поселения.



Территории, расположенные в границах данной функциональной зоны, предназначены для размещения: многоквартирной жилой застройки до 16 этажей.

Дополнительно возможно размещение многоквартирной среднеэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения, утвержденными решением Земского Собрания от 26.10.2017 № 267 (в ред. от 28.08.2018 №334, от 31.10.2019 №10, от 25.03.2021 № 118, постановления администрации Пермского муниципального района Пермского края от 23.03.2022 № СЭД-2022-299-01-01-05.С-156, от 22.09.2022 года СЭД-2022-299-01-01-05.С-543) земельный участок находится в территориальной зоне Ж-1 «Застройки многоквартирными жилыми домами».

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Кондратовского сельского поселения.





Градостроительный регламент зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (6-16 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- 1.7 Животноводство
- 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
- 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 4.4 Магазины
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 6.8 Связь



8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

Условно разрешенные виды использования

2.3 Блокированная жилая застройка

2.5. Среднеэтажная жилая застройка

Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

3.2 Социальное обслуживание

3.3 Бытовое обслуживание

3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование

3.6 Культурное развитие

3.7 Религиозное использование

3.8.1 Государственное управление

4.1 Деловое управление

4.6 Общественное питание

4.7 Гостиничное обслуживание

4.9 Служебные гаражи

4.9.1.1 Заправка транспортных средств

4.9.1.3 Автомобильные мойки

4.9.1.4 Ремонт автомобилей

5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях

5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

В соответствии с выпиской из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка – «под жилую застройку многоэтажную».

В связи с изложенным, основным видом разрешенного использования земельного участка является вид разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

По состоянию на текущий момент данный вид является фактическим видом разрешенного использования земельного участка.

Согласно приказу Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 1011.2020 года вид разрешенного использования с кодом 2.6. предполагает строительство многоквартирных домов 9 этажей и выше.

В перечне условно разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» включен вид разрешенного использования с кодом 2.5. «Среднеэтажная жилая застройка».

Согласно приказу Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 1011.2020 года вид разрешенного использования с кодом 2.5. предполагает строительство многоквартирных домов не выше 8 этажей.

Сведения о планируемом освоении земельного участка

АО «СПК» планирует строительство на земельном участке объекта: «Комплекс жилых домов в девятом квартале микрорайона «Новый» в д. Кондратово, Пермского района, Пермского края».

Вышеуказанный жилой комплекс представляет собой жилой дом среднеэтажной застройки – 8 этажей.

Эскизные проект объекта, содержащий описание и основные характеристики объекта, приведен в Приложении № 1.

Данный объект является продолжением реализации жилого комплекса «Медовый» в д. Кондратово.

Градостроительные решения выбраны с учетом существующей нагрузки на социальную и транспортную инфраструктуру, а также с учетом смежного расположения к застройке индивидуальными жилыми домами.

Проект предложений к градостроительному плану земельного участка:

- место допустимого размещения объектов капитального строительства приведено на л. 1 эскизного проекта (Приложение № 1).

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:0630006:18153 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:12486.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:12486 выдан ГПЗУ № РФ-59-4-52-2-07-2021-2314 от 19.04.2021 года и получено разрешение на строительство № 59-32-14-2023 от 02.03.2023 года.

В соответствии с п. 11 ст. 57.3 ГК РФ в случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется.

С учетом изложенного в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:18153 распространяет действие ГПЗУ № РФ-59-4-52-2-07-2021-2314 от 19.04.2021 года.

Обеспеченность будущей застройки объектами социальной инфраструктуры осуществляется за счет существующих и планируемых к строительству объектов детского дошкольного и общего образования. Обоснование обеспеченности земельного участка объектами социальной инфраструктуры приведено в постановлении Администрации Пермского муниципального района № 456 от 06.09.2018 года «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории д. Кондратово Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в целях жилищного строительства».

В целях обеспечения объекта инженерными ресурсами требуется следующие нагрузки:

- водоснабжения и водоотведения – 66,6 м³/сут.
- электроснабжения – 420,25 кВт.
- теплоснабжения – 1,344 Гкал.

В отношении застраиваемой территории выданы технические условия в целях присоединения к инженерным сетям:

- водоснабжения и водоотведения
- электроснабжения
- теплоснабжения.



Улично-дорожная сеть в настоящий момент достаточно развита, территория прилегает к улице Г.Н. Нифантова, вписывается в существующие развязки и при застройке не ухудшит транспортную и пешеходную пропускную способность. Все существующие транспортные связи будут усиливаться в связи с организацией строительства примыканий к улице Г.Н. Нифантова.

Информация о предполагаемой уровне воздействия на окружающую среду приведена в эскизном проекте (Приложение № 1).

При этом следует отметить, учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 59:32:0630006:18153 в текущей ситуации позволяет строительство на нем многоквартирных жилых домов 9 этажей и выше, то предлагаемый проект по строительству 8-ми этажного жилого дома направлен на снижение нагрузки на объекты социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и окружающую среду за счет сокращения численности жителей.

В связи с изложенным, принимая во внимание, что на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0630006:18153 планируется строительство 8-ми этажного жилого дома, представленными документами и информацией подтверждены обеспеченность земельного участка необходимой инфраструктурой и отсутствие негативного воздействия на окружающую среду, в отношении данного земельного участка требуется установить условно разрешенный вид использования – 2.5. «среднеэтажная жилая застройка».

Приложение:

1. Эскизный проект Шифр 2023-04-01-ЭП – 1 экз. на 9 л.

22. 09. 2022 № ПЭЦС 01-21/9494
На _____ от _____

Директору по развитию и
подготовке строительства
АО «СтройПанельКомплект»
С.Э. Маховеру

ул. Героев Хасана, д. 45а,
г. Пермь, 614064

О согласовании размещения
благоустройства территории

Уважаемый Станислав Эдуардович!

В ответ на Ваши письма №СЗ-3715-СПК от 01.09.2022г. сообщаем, что размещение открытых автостоянок и элементов благоустройства на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0630006:12486 согласовано.

Так же поясняем, что на сегодняшний день ведутся работы по снятию с кадастрового учета охранной зоны ВЛ 110 кВ ТЭЦ-9-Машиностроитель.

И.о. главного инженера



П.А. Семериков

Сальников Д.А.
243-47-73

АО «СтройПанельКомплект»
Вход. № 5714 - СПК
от 27 03 20 2022

На 22.09.2022 от № ПЭЭС/01-21/9495

Директору по развитию и
подготовке строительства
АО «СтройПанельКомплект»
С.Э. Маховеру

ул. Героев Хасана, д. 45а,
г. Пермь, 614064

О согласовании размещения
благоустройства территории

Уважаемый Станислав Эдуардович!

В ответ на Ваши письма №СЗ-3774-СПК от 06.09.2022г. сообщаем, что
размещение многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым
номером 59:32:0630006:12486 согласовано.

Так же поясняем, что на сегодняшний день ведутся работы по снятию с
кадастрового учета охранной зоны ВЛ 110 кВ ТЭЦ-9-Машиностроитель.

И.о. главного инженера



П.А. Семериков

Сальников Д.А.
243-47-73

АО «СтройПанельКомплект»
Вход. № 5715-СПК
от 22 09 20 2022

