

ООО «КОНТИНЕНТ»
ИНН 5902232256, ОГРН 1135902001070, КПП 590201001
614000, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, д. 12 офис 303,
тел. 212 38 86, 8 950 444 69 01

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ

**к заявлению о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид
использования для земельного участка с кадастровым номером
59:01:3911429:162 по ул. Соликамской в Мотовилихинском районе г. Перми -
магазины (4.4), общественное питание (4.6)**

2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ раздела	Наименование технической документации	стр.
1	Идентификационные сведения о земельном участке	3
2	Месторасположение земельных участков и их характеристика	3
3	Нормативно-правовая база обоснования	4
4	Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства	5
5	Информация о социально-экономическом значении объекта	6
6	Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду, мероприятия по предотвращению или снижению возможного воздействия на окружающую среду	6
7	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	11
8	Выводы	13
	Приложение:	
1	3D-визуализация	
2	Схема планировочной организации	
3	Выписки из ЕГРН	

1. Идентификационные сведения о земельных участках

Земельный участок расположен по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Соликамская с кадастровым номером 59:01:3911429:162, разрешенное использование: оказание услуг связи, зона индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4).

Данный земельный участок, согласно выписки из ЕГРН, принадлежит на праве долевой собственности:

Шаймуратову Эльдару Тамирьяновичу ½ доли в праве собственности.

Сабирову Антону Ринатовичу ½ доли в праве собственности.

2. Месторасположение земельных участков и их характеристика

Земельный участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки городского типа.

Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки городского типа.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1),
- блокированная жилая застройка (2.3),
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1),
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы, пирсы и прочие),
- оказание социальной помощи населению (3.2.2),
- оказание услуг связи (3.2.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

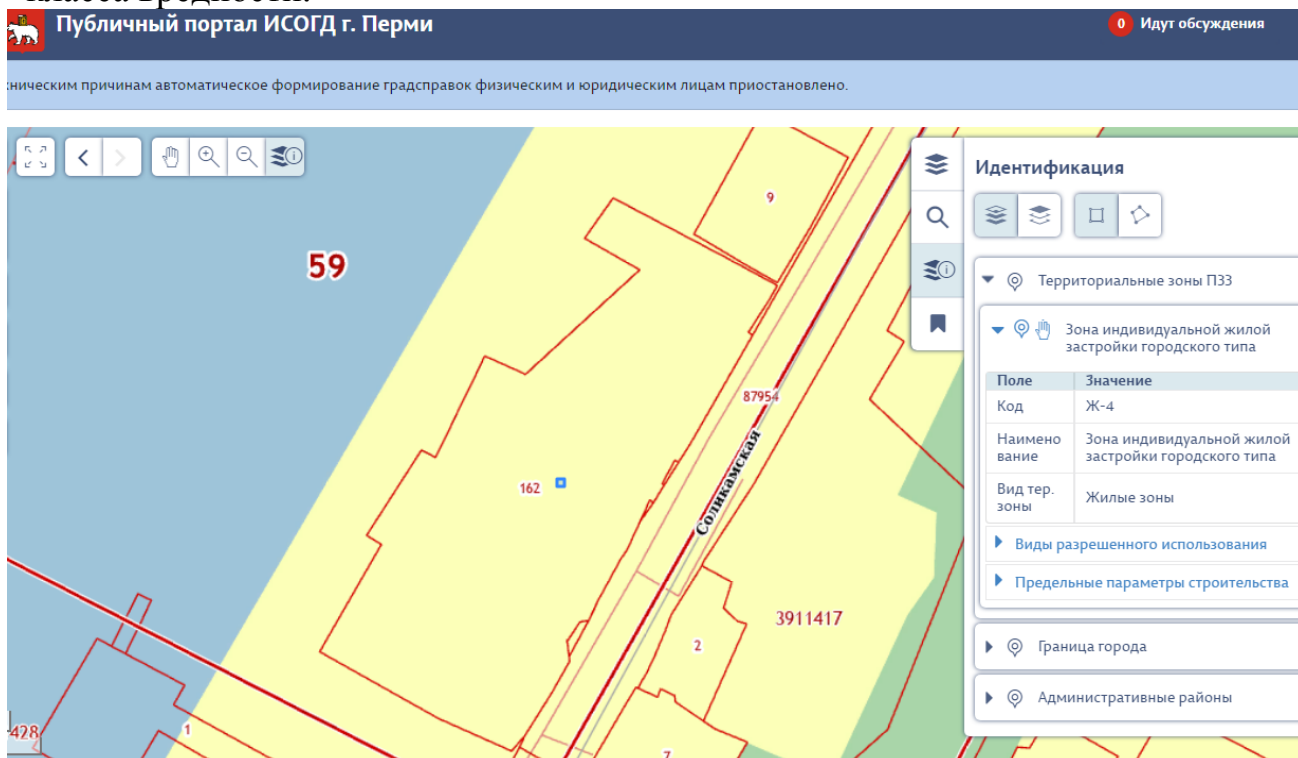
- зеленые насаждения,
- хранение автотранспорта (2.7.1),
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы),

Условно разрешенные виды использования:

- дома социального обслуживания (3.2.1),
- магазины (4.4),
- деловое управление (4.1),
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1),
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1),
- спорт (5.1),
- бытовое обслуживание (3.3),
- общественное питание (4.6),
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи,

- религиозное использование (3.7),
- коммунальное обслуживание (3.1).

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Перми, земельный участок граничит с территориальной зоной ПК-5 - Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.



3. Нормативно-правовая база обоснования

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные» (актуализированная редакция СНиП 31-02-2001);
- СП 45.13330.2017 Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Решение Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Перми».

4. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Планируемое функциональное назначение объекта – магазины, общественное питание.

Планируемый вид разрешенного использования земельных участков - магазины (4.4), общественное питание (4.6).

Проектируемое здание магазина имеет т-образную форму с размерами в осях 102 м x 23 м.

Сведения о проектируемых параметрах объекта капитального строительства.

1. Количество этажей: 1
2. Общая площадь – 1400 кв. м.
3. Торговая площадь – 1300 кв. м.
4. Парковочные места – 20 машиномест для общего пользования, 3 мест для парковки инвалидов

Для подъезда к зданию использован существующий съезд с улицы Соликамская.

Согласно расчетов, строительный объем при возведении магазина составит 7000 м³.

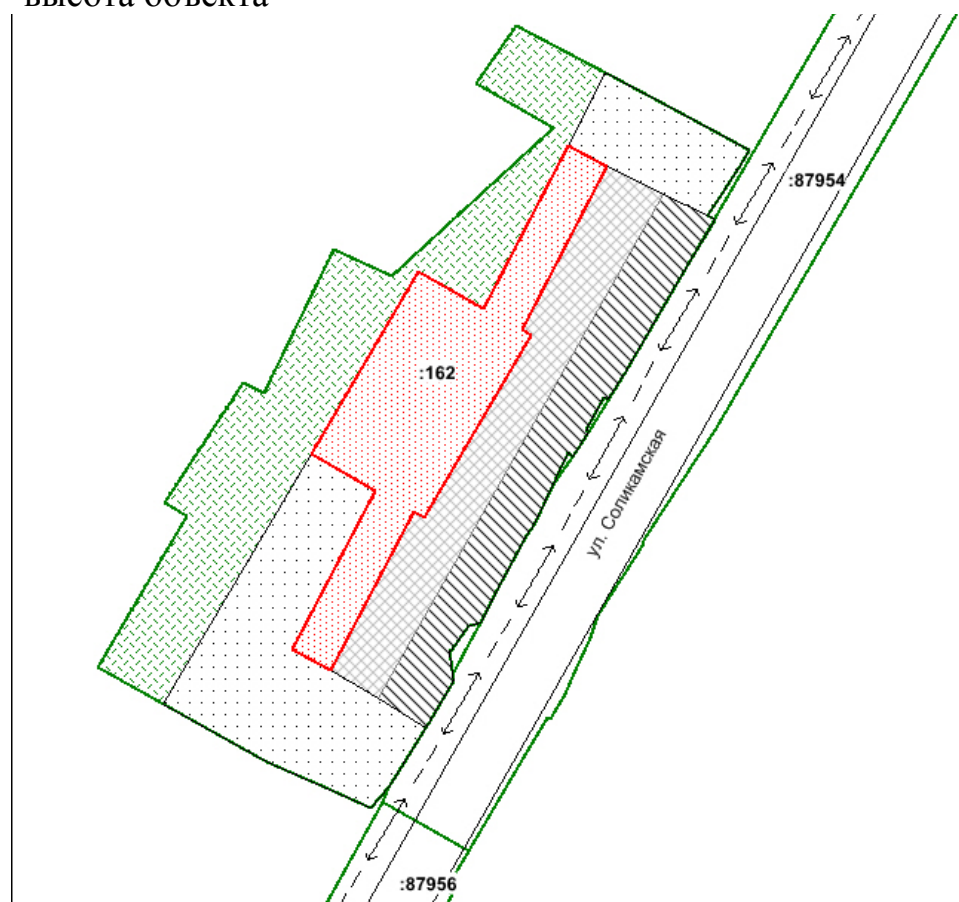
Данный расчеты произведены по следующей формуле:

$$X=S*N \quad 7000 = (1400 \text{ кв.м.} * 5 \text{ м})$$

X-строительный объем

S - площадь объекта

N - высота объекта



5. Информация о социально-экономическом значении объекта

Возведение объекта капитального строительства, предназначенного для использования в качестве магазина для реализации продуктов питания, а также товаров первой необходимости и точки общественного питания обосновано в первую очередь отсутствием в ближайшем окружении объектов данного назначения (магазин, кафе).

Планируемая специализация магазина - продажа товаров первой необходимости и продуктов питания, общественное питание.

При возведении объекта будут созданы новые рабочие места.

Одновременно с этим, во время возведения объекта капитального строительства и впоследствии, бюджеты разных уровней будут получать значительные отчисления в виде налогов.

Так, в настоящее время ставка земельного налога, поступающего в бюджет муниципального образования, составляет 0,3% при совокупной кадастровой стоимости земельных участков в размере 12 964 761,7 рублей налоговые отчисления составляют 38 894,28 рублей земельного налога.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков - магазины (4.4), общественное питание (4.6) ставка земельного налога составит 1,5 %, что в свою очередь увеличит налоговые поступления до 194 471,42 рублей.

Также, при возведении предполагаемого объекта, увеличатся налоговые поступления в виде налога на добавленную стоимость, а после завершения строительства бюджеты разных уровней будут получать дополнительные доходы в виде налоговых поступлений. Данные доходы впоследствии могут быть направлены на реализацию социальных и иных значимых проектов.

В настоящее время, район в котором расположены земельные участки обделен подобного рода объектами и строительство данного объекта позволит закрыть спрос населения на товары в данном районе.

Дополнительно хотелось бы отметить, что построенный объект позволит облагородить внешний вид территории согласно 3D-визуализации, представленной в приложениях к настоящему обоснованию.

6. Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду, мероприятия по предотвращению или снижению возможного воздействия на окружающую среду

Здание должно быть спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду (ст. 14 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ).

На проектируемом объекте не предусмотрена организация технологических процессов, оказывающих неблагоприятное влияние на здоровье людей и окружающую среду.

В соответствии с п. 1 ст. 4.2 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий» планируемый к строительству объект нельзя отнести к объектам, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду.

Нормами вышеуказанных нормативно правовых актов, установлена совокупность критериев отнесения объектов капитального строительства к объектам, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду. Также, данный объект не относится к объектам, на которых будет осуществляться производственная деятельность.

В соответствии с нормами ст. 22 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» нормативы допустимых выбросов, нормативы допустимых сбросов рассчитываются для объектов 1 и 2 категории. Исходя из буквального толкования вышеуказанных норм, нормативы для иных категорий объектов не устанавливаются.

Основным видом воздействия на состояние воздушного бассейна в районе расположения объекта на период строительства будут являться выбросы загрязняющих веществ от строительной техники.

Таблица загрязняющих веществ, выбрасываемых в атмосферу в процессе строительства

Наименование	Техника	Номер	Код	Наименование
Земляные работы	Экскаватор Компрессорная установка Бульдозер Буровая установка УГБ - 50	6001	0301	Азота диоксид (Азот (IV) оксид)
			0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)
			0328	Углерод (Сажа)
			0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)
			0337	Углерод оксид
			2704	Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)
			2732	Керосин
			2908	Пыль неорганическая SiO ₂ 70- 20%
Монтажные работы	Кран-манипулятор г.п-5т Кран г/п 16т	6002	0301	Азота диоксид (Азот (IV) оксид)
			0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)

			0328	Углерод (Сажа)
			0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)
			0337	Углерод оксид
			2704	Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)
			2732	Керосин
Сварка	-	6003	0337	Углерода оксид
			1555	Этановая кислота (Уксусная)
Асфальтоукладочные работы	Каток 2,6 т	6004	0301	Азота диоксид (Азот (IV) оксид)
			0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)
			0328	Углерод (Сажа)
			0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)
			0337	Углерод оксид
			2704	Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)
			2732	Керосин
			2754	Углеводороды предельные
Транспортировка материалов	Автосамосвал Кранборт Автобетоносмеситель	6005	0301	Азота диоксид (Азот (IV) оксид)
			0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)
			0328	Углерод (Сажа)
			0330	Сера диоксид (Ангидрид сернистый)
			0337	Углерод оксид
			2704	Бензин (нефтяной, малосернистый) (в пересчете на углерод)
			2732	Керосин

Для проведения работ по строительству будет задействована дорожно-строительная и автомобильная техника.

Перечень загрязняющих веществ, выбрасываемых в атмосферу на период строительных работ.

Вещество		Использ. критерий	Значение критерия, мг/м ³	Класс опасности	Суммарный выброс вещества	
код	наименование				г/с	т/год.
0301	Азота диоксид (Азот (IV) оксид)	ПДК м/р	0,2	3	0,03858	0,011814
0304	Азот (II) оксид (Азота оксид)	ПДК м/р	0,4	3	0,0062693	0,00192
0328	Углерод (Сажа)	ПДК м/р	0,15	3	0,0065945	0,002147
0330	Сера диоксид-Ангидрид сернистый	ПДК м/р	0,5	3	0,0040583	0,001282
0337	Углерод оксид	ПДК м/р	5,0	4	0,0697944	0,021233
1555	Этановая кислота (Уксусная кислота)	ПДК м/р			1,3*10 ⁻⁸	3,78*10 ⁻⁹
2704	Бензин (нефтяной, малосернистый)	ПДК м/р	5,0	4	0,0052222	0,000856
2732	Керосин	ОБУВ	1,2	-	0,0101239	0,003554
2754	Углеводороды предельные	ПДК м/р	1,0	4	0,088326773	0,017
2908	Пыль неорганическая: 70-20% SiO ₂	ПДК м/р	0,3	3	1,7*10 ⁻⁸	0,00014
Всего веществ: 10					0,228969373	0,059946

Следует отметить, что полученные уровни загрязнения атмосферного воздуха соответствуют неблагоприятным для рассеивания вредных примесей метеоусловиям – максимальной температуре воздуха и штилю, наблюдаемым в рассматриваемом районе не более 10-15 дней в году и, как правило, в дневные часы. Повторяемость критической ситуации, лежащей в основе модели расчета максимально разовых концентраций, невелика.

В остальное время загрязнение атмосферы вредными примесями от работы строительных механизмов будет ниже расчетного.

Учитывая вышесказанное, а также временный характер строительных работ, можно утверждать, что в период строительства загрязнение атмосферного воздуха не будет превышать нормативные значения. Содержание всех загрязняющих веществ в атмосферном воздухе во время строительства будет на уровне общегородского фона.

Таким образом, при возведении объекта капитального строительства не будет оказано воздействие на окружающую среду в объёмах, превышающих установленные действующим законодательством нормативы.

Одновременно с этим, с целью недопущения оказания негативного воздействия на окружающую среду и создания благоприятной экологической

обстановки вокруг строительной площадки предусматриваются следующие мероприятия:

- Установка временного защитного ограждения строительной площадки.
- Преимущественное сохранение существующего рельефа.
- Создание подъездных и внутриплощадочных дорог с твердым покрытием.
- Производство земляных работ производить согласно СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения. Основания и фундаменты»
- Складирование отходов, строительных материалов и конструкций на специально отведенных площадках, в специальных емкостях.
- Применение технологии, обеспечивающей наименьшее образование отходов производства.
- Вертикальная транспортировка строительных отходов по специальным мусоропроводам.
- Запрещается сжигание отходов строительства.
- Образовавшийся строительный мусор своевременно вывозить на утилизацию, организациям, имеющим соответствующие лицензии.
- Временный водоотвод производить с сохранением существующего почвенного покрова и недопущения загрязнения окружающей среды.
- Применение готовых мастик для кровельных и гидроизоляционных работ (исключить использование битумоварочных котлов).
- Транспортировка и хранение порошкообразных материалов в специальных бункерах и таре.
- Оснащение автотранспорта и строительной техники нейтрализаторами выхлопных газов (работа на исправной технике).
- Не допускать на стройплощадке организацию заправки автотранспорта топливом и сбора отработанных масел.
- Соблюдение технических требований при транспортировке, хранении и применении строительных материалов (органические растворители, лак, краски и др).
- Недопущение слива загрязнений на строительную площадку.
- Снабжение техники глушителями.
- Исключение внезапных шумовых всплесков в ночное время.
- По окончании работ восстановить нарушенные системы (дороги, водоотводные каналы дренажные системы и т.д.)

Запрещается производство строительно-монтажных работ, движение строительных машин и механизмов, складирование и хранение материалов в местах, не предусмотренных ППР.

Допустимый уровень шума в ночное время (с 23-00 до 7-00) не должен превышать 30дБ, согласно СН 2.2.4/2.1.562-96.

При организации строительного производства необходимо строго соблюдать требования защиты окружающей природной среды в соответствии с Федеральным законом об охране окружающей природной среды, обеспечивать сохранение

устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране природы.

Производство строительно-монтажных работ, движение машин и механизмов, складирование и охранение материалов в местах, не предусмотренных проектом производства работ, запрещается. Запрещается организация свалок под отходы строительного производства и слив загрязнений на стройплощадке.

При выборе методов и средств механизации для производства работ соблюдать условия, обеспечивающие получение минимума отходов при выполнении технологических процессов.

У въездов и выездов установить знаки ограничения скорости движения автотранспорта.

При производстве строительно-монтажных работ планируется образование следующих видов отходов:

- строительный мусор, включающий в себя остатки раствора и бетона, образующиеся при бетонировании оснований, подготовок и конструкций;
- обрезков профилированных металлических листов и других металлических изделий и конструкций, огарков электродов при монтажных работах;
- бытовых отходов,

Количество отходов принять по факту.

Вывоз строительных отходов на полигон ТБО.

Сборку бытовых отходов предусмотреть в мусорные контейнеры на строительной площадке с последующей погрузкой их краном на автотранспорт и транспортировкой на свалку.

Мелкий мусор упаковывать в полиэтиленовые мешки для удобства погрузки и предотвращения распыления при перевозке.

Не допускается срок хранения отходов на стройплощадке и участках работ до их вывоза более 3-х суток.

7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Система обеспечения пожарной безопасности - это совокупность организационных мероприятий и технических средств, направленных на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара и ограничение материального ущерба от него.

На объекте предусмотрена система пожарной безопасности, направленная на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений.

Требуемый уровень обеспечения пожарной безопасности людей с помощью указанной системы обеспечен выполнением требований нормативных документов по пожарной безопасности.

Для обеспечения безопасности людей и снижения ущерба от возможного пожара в проектируемом помещении предусмотрено использование следующих инженерных систем:

- системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- автоматической системы пожаротушения;
- наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения, а также комплекса организационных мер, направленных на предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара и ограничение материального ущерба от него.

Проектирование электроустановок и молниезащиты, систем вентиляции и отопления выполнено в соответствии с требованиями действующих нормативных документов в области пожарной безопасности.

Предусмотрена увязка элементной базы систем противопожарной защиты с учетом их комплексного использования.

Помещение укомплектовывается первичными средствами пожаротушения - огнетушителями, электрооборудование выбирается со степенью защиты в соответствии с классом зоны, в которой оно применяется.

В ходе проектирования эвакуационных путей и выходов предусматривается соответствие количества эвакуационных выходов, их суммарной ширины и минимальных размеров, протяженности путей эвакуации, конструктивного исполнения эвакуационных путей и выходов, а также наличие и качество организационных мероприятий по обеспечению безопасности людей на случай возникновения пожара.

Для возведения предлагаемого объекта капитального строительства на вышеуказанных земельных участках, требуется соблюдать 6 метровое противопожарное расстояние, установленное СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Противопожарные расстояния, установленные вышеуказанными нормативами по отношению к объектам, находящимся на смежных земельных участках соблюдены.

Также, согласно п. 6.5.2 СП 4.13130.2013 здания I, II и III степеней огнестойкости допускается надстраивать одним мансардным этажом, расположенным независимо от высоты зданий.

Таким образом, при последующем возведении объекта капитального строительства будут соблюдены все требования СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» как в части объемно-планировочных работ, так и в части обеспечения всех требований противопожарной безопасности.

8. Выводы

Размещение объекта – магазин, общественное питание на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3911429:162 по ул. Соликамской в Мотовилихинском районе г. Перми отвечает интересам собственников земельного участка, обосновано с точки зрения низкой обеспеченности данного микрорайона в объектах торговли товарами первой необходимости и общественного питания, а также с точки зрения увеличения налогооблагаемой базы и последующих поступлений в бюджеты разных уровней значительных налоговых поступлений.

При возведении объекта капитального строительства не будет оказано воздействие на окружающую среду в объёмах, превышающих установленные действующим законодательством нормативы.

Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования - магазины (4.4), общественное питание (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 59:01:3911429:162 по ул. Соликамской в Мотовилихинском районе г.Перми – является целесообразным.

Генеральный директор



Зинькевич Е.В.