



ООО «БТИ-РЕГИОН»
Пермский край, г.Пермь,
шоссе Космонавтов, 252, оф.202
т.(342) 231-84-34
8952-664-04-03
bti252@yandex.ru

**Заключение кадастрового инженера
по обследованию земельного участка и
расположенного на нем объекта капитального
строительства от 25 октября 2022г**

Кадастровый номер земельного участка 59:32:3380001:456

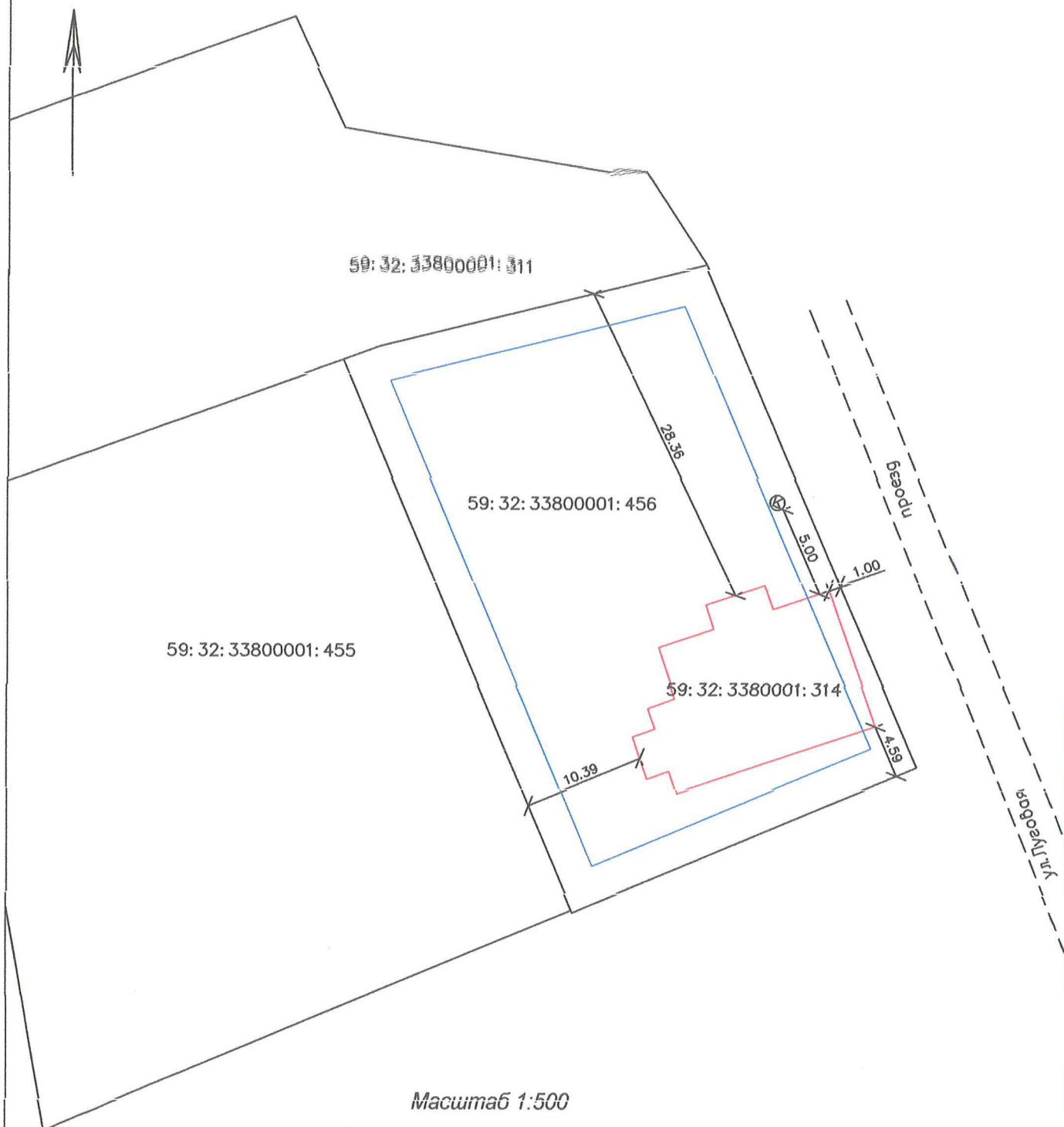
Адрес объекта: Пермский край, Пермский район,
Заболотское /пос., северо-западнее д.Тишкино

Заказчик: Сулякова Надежда Пантелимоновна

Исполнитель: кадастровый инженер ООО «БТИ-РЕГИОН» Ю.А.Юрлова

г.Пермь, 2022г

Схема расположения объекта капитального строительства
на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3380001:456



- - граница здания
- - граница земельного участка
- - граница зоны допустимого размещения зданий, строений, сооружений

⊗ - герметичный водонепроницаемый накопитель

Кадастровый инженер: Юрлова Ю.А.



Застройка земельного участка должна соответствовать требованиям следующих нормативных документов:

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заболотское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

СП 4.13130.2013 Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях"

Федеральный закон РФ от 30 декабря 2009г № 384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений

Федеральный закон РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности

СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные»

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3380001:456 по адресу: Пермский край, Пермский район, Заболотское с/пос., северо-западнее д.Тишкино находится в собственности у Суляковой Надежды Пантелимоновны, на основании Выписки из ЕГРН от 26.07.2022г, собственность 59:32:3380001:456-59/296/2022-1 28.06.2022, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства

В процессе обследования данного земельного участка и находящегося на нем дома были проведены геодезические и кадастровые работы, по результатам которых установлено:

- на данном земельном участке имеется дом, назначение: нежилое с кадастровым номером 59:32:3380001:314 площадью 185,3 кв.м, 1-этажный, который необходимо реконструировать в части назначения на: жилое и части наименования на: индивидуальный жилой дом

- согласно установленным правилам землепользования и застройки муниципального образования «Заболотское сельское поселение» земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, что соответствует основному виду разрешенного использования ПЗЗ муниципального образования «Заболотское сельское поселение»

- в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Заболотское сельское поселение» установлены минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений - 3 м

- минимальные отступы от границ земельного участка до объекта капитального строительства от смежного земельного участка с кадастровым номером 59:32:3380001:455 расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Заболотское с/пос., северо-западнее д. Тишкино - 3,00 м, выдержаны (см.схему)

- минимальные отступы от границ земельного участка до объекта капитального строительства от смежного земельного участка с кадастровым номером 59:32:3380001:311 расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Заболотское с/пос., севернее д. Тишкино - 3,00 м, выдержаны (см.схему)

- минимальные отступы с южной стороны от границ земельного участка до объекта капитального строительства - 3,00 м, выдержаны (см.схему)

- минимальные отступы с восточной стороны от границ земельного участка до объекта капитального строительства со стороны проезда по ул.Луговая – 3,00м, не выдержаны, объект капитального строительства выходит за границы зоны допустимого размещения зданий и сооружений, а именно, расстояние от объекта капитального строительства до границ земельного участка составляет 1,00 м., что не соответствует ПЗЗ муниципального образования «Заболотское сельское поселение» (см.схему)

Местоположение объекта недвижимости выбрано с учетом благоприятных условий для возведения жилого дома и эффективного использования земельного участка. В соответствии с Подразделом 13 Раздела I Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заболотское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случае неблагоприятных инженерно-геологических характеристик для застройки земельного участка. Обследуемый участок в плане рельефа местности имеет уклон с южной стороны, по склону проходит сток поверхностных вод к низинной линии, дом расположен на максимально высокой точке участка, чтобы текущая вода не упиралась в фундамент. Разумное использование рельефа местности позволило компактно разместить жилой дом на данном земельном участке. Дом расположен по максимальной близости к самой широкой части проезда, чтобы без трудностей мог подъехать большегрузный автомобиль, на котором для владельца участка привозили строительные материалы, а так же для дальнейшего обслуживания и ухода за жилым домом.

Жилой дом полностью расположен в границах земельного участка и не выступает за красные линии (СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства). Объект капитального строительства расположен по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями и не ущемляет прав соседей и третьих лиц.

Обследовав объект относительно требований пожарной безопасности можно сказать, что данные требования соблюдены т.к. расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями (СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»). Согласно ст.90 Федерального закона от 22 июля 2008г № 123-ФЗ «Технический регламент о

требованиях пожарной безопасности» для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами. В данном случае пожарный подъезд к зданиям для пожарной техники обеспечен с восточной стороны земельного участка, по дороге по ул.Луговая д.Тишкино.

При строительстве (реконструкции) дома были учтены противопожарные и санитарно-бытовые расстояния между жилыми домами, т.к. на смежном земельном участке с кадастровым номером 59:32:3380001:455 в то время уже был возведен жилой дом, данное расстояние составляет более 15м, что соответствует ст. 90 Федерального закона от 22 июля 2008г № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Нормы инсоляции, расстояние от окон жилых домов помещений до стен домов, расположенных на соседних земельных участках также не нарушены.

Таким образом, исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что объект капитального строительства, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 59:32:3380001:456 по адресу: Пермский край, Пермский район, Заболотское с/пос., северо-западнее д.Тишкино не противоречит и не нарушает требования градостроительных и других норм, действующих на территории РФ, не нарушает права третьих лиц (владельцев смежных земельных) и других объектов недвижимости. Местоположение объекта недвижимости выбрано с учетом благоприятных условий для возведения жилого дома и эффективного использования земельного участка.

В данном случае для получения Уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дальнейшего учёта изменений в государственный кадастровый учет на данный объект капитального строительства (индивидуальный жилой дом) требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных в территориальной зоне Ж-1 Заболотского сельского поселения, Пермского района, Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:3380001:456 со стороны проезда (дороги) с восточной стороны земельного участка от границ земельного участка до объекта капитального строительства с 3,00 м до 1,00 м.