



ООО "ГеоМер"

Пермский край, Пермский р-н, с.Фролы,

ул.Весенняя, 8, оф.4

тел. (342) 299-83-15

**Заключение кадастрового инженера
о возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства
№8/н от 24.11.2022г.**

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:5290001:1423

Адрес объекта: Пермский край, Пермский район, Сылвенское с/п,
д.Мостовая, ул.4-я Березовая, д.4

Заказчик: Сергеев Р.А.

Исполнитель: кадастровый инженер ООО «ГеоМер» Субботина А.А.

Пермь, 2022

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:5290001:1423 по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Сылвенское с/п, д.Мостовая, ул.5-я Березовая, дом 4 находится в собственности у Сергеева Руслана Александровича (номер и дата государственной регистрации права: №59:32:5290001:1423-59/292/2022-2 от 05.05.2022г.), расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием — Для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее- ПЗЗ) территории Сылвенского сельского поселения Пермского района Пермского края земельный участок расположен в зоне Ж-3 (Зона индивидуальной жилой застройки). В соответствии с ПЗЗ Сылвенского с/п минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство в территориальной зоне Ж-3 составляет 3 м.

В процессе проведения геодезических работ и обследования земельного участка было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 59:32:5290001:1423 отсутствует застройка.

Собственником земельного участка было предоставлено схематическое изображение расположения планируемой застройки земельного участка. Расположение объектов капитального строительства было отображено на схеме (приложение к Заключению).

В результате кадастровых работ, учитывая планируемую застройку, установлено, что расстояние от границ Жилого дома, Бани и Гостевого дома до границ земельного участка составляет более 3 метров. Расстояние от Гаража до границы земельного участка со стороны дороги составляет менее 0,5 метра, что не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства. Исходя из вышеизложенного, учитывая, что данный параметр не соответствует параметрам разрешенного строительства, установленным в территориальной зоне Ж-3, необходимо провести процедуру разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно статье 90 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №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.

К проектируемым объектам капитального строительства будет обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны ул.4-я Береговая.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III С0	II, III С1	IV С0, С1	IV, V С2, С3
Жилые и общественные					
I, II, III	С0	6	8	8	10
II, III	С1	8	10	10	12
IV	С0, С1	8	10	10	12

Противопожарные расстояния при планируемой застройке земельного участка с кадастровым номером 59:32:5290001:1423 выдержаны.

Согласно ч.1 ст.40 Градостроительного Кодекса РФ за разрешением на отклонение от предельных параметров в праве обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

При планировании месторасположения здания (Гаража) были учтены конфигурация земельного участка, параметры планируемого здания, застройки и инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Учитывая конфигурацию, площадь земельного участка, параметры планируемого Гаража, рельеф участка и состояние грунта было выбрано более благоприятное местоположение для расположения объекта на земельном участке. При обследовании земельного участка дополнительно были проведены геологические работы, в результате которых в верхней части разреза почвы был выявлен просадочный суглинок. При строительстве зданий (сооружений) в данной части земельного участка может привести к недопустимой деформации данных объектов. Таким образом, учитывая вышеизложенное, в другой части земельного участка (с учетом планируемой застройки земельного участка) расположение Гаража невозможно ввиду выявления неблагоприятных характеристик для застройки.

Вывод: Учитывая, что местоположение Гаража выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания, были выдержаны противопожарные расстояния, и, строительство Гаража не нарушает права третьих лиц, считаю возможным провести процедуру отклонения от разрешенных параметров строительства, установленных в территориальной зоне Ж-З Сылвенского сельского поселения Пермского района Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:5290001:1423, в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях допустимого размещения здания со стороны ул.4-я Березовая с 3 м до 0 м.

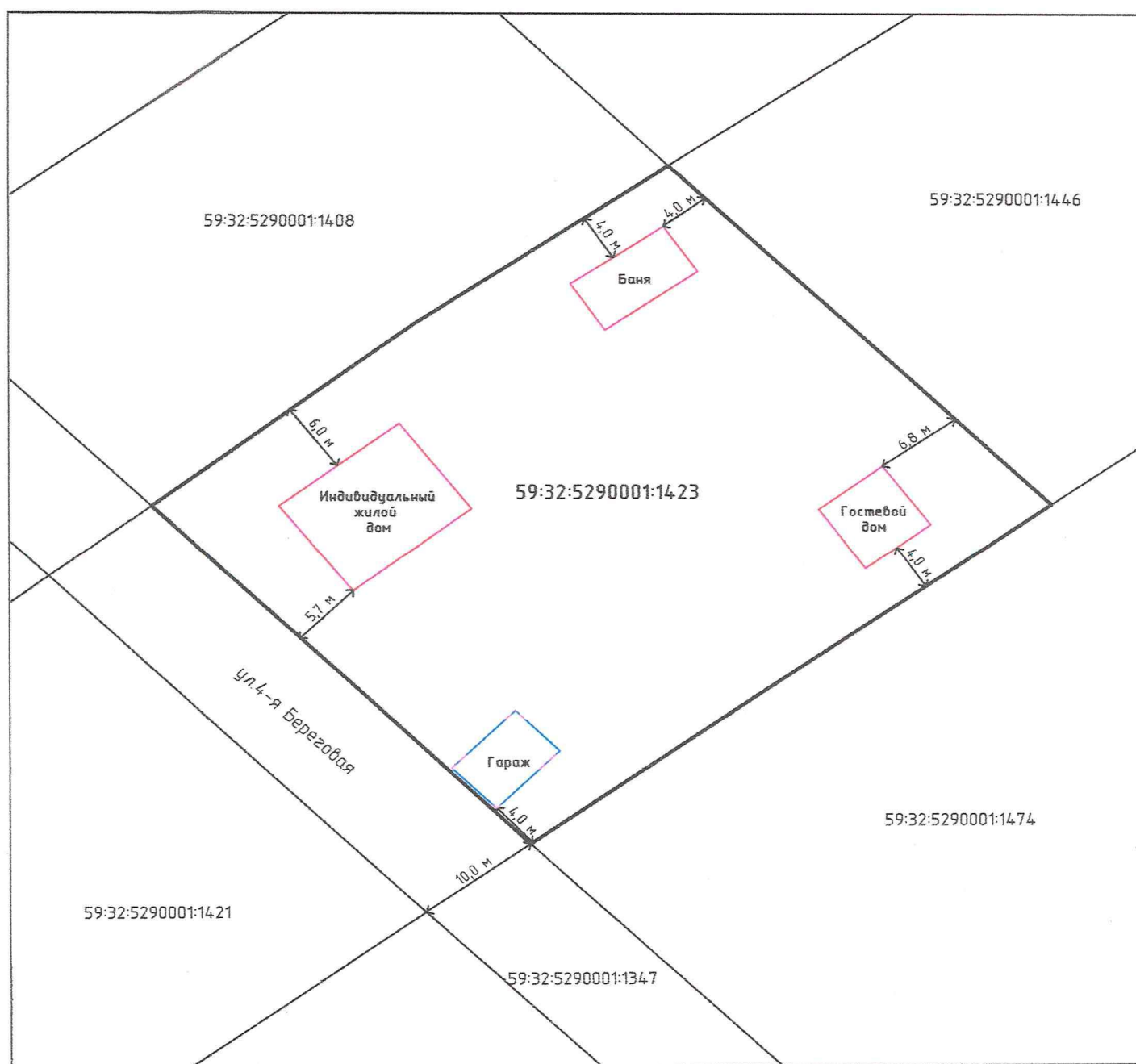
При составлении заключения использовались:

- ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования «Сылвенское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утверждены Решением Земского собрания Пермского муниципального района Пермского края №237 от 29.06.2017г.
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 13.07.2020);
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Кадастровый инженер: _____ Судьботина А.А.

МП

СХЕМА расположения проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 59:32:5290001:1423



Масштаб 1:500

- -граница проектируемого здания;;
- -граница проектируемого гаража;
- -граница земельного участка;

Кадастровый инженер: Субботина А.А. _____МП