



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 02.06.2023г.**

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:0010003:10283

Адрес объекта: Пермский край, Пермский муниципальный округ,
п.Кукуштан, тракт Пальниковский, з/у 22

Заказчик: Налбандян О.Ю.

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

Пермь, 2023

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0010003:10283 по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, п.Кукуштан, тракт Пальниковский, з/у 22 находится в собственности у Налбандян Оли Юрьевны (номер и дата государственной регистрации права: №59:32:0010003:10283-59/079/2023-1 от 03.05.2023г.) расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием — Магазины.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее— ПЗЗ) территории Кукуштанского территориального управления Пермского муниципального округа Пермского края земельный участок расположен в зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

В соответствии с ПЗЗ Кукуштанского т/у минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство в территориальной зоне Ж-1 составляют 3 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%.

В процессе проведения геодезических работ и обследования земельного участка было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0010003:10283 отсутствует застройка.

Собственником земельного участка было предоставлено схематическое изображение расположения планируемого объекта капитального строительства (Магазин). Данное расположение здания было отображено на схеме (приложение к Заключению).

В результате кадастровых работ, учитывая планируемое расположение здания, установлено, что расстояние от здания до границ земельного участка со всех сторон составляет более 3 метров, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства.

Также установлено, что площадь застройки проектируемого здания составляет около 1500 кв.м., что составляет около 45% от общей площади земельного участка, на котором планируется строительство.

Исходя из вышеизложенного, учитывая, что данные параметры не соответствуют параметрам разрешенного строительства, установленным в территориальной зоне Ж-1, 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.

Данное требование при строительстве здания будет выполнено. К проектируемому зданию будет обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны Пальниковского тракта.

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 C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12

В радиусе 12 метров от границ проектируемого здания, отсутствует какая-либо застройка.

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 были учтены конфигурация земельного участка, параметры планируемого здания и инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Учитывая конфигурацию и площадь земельного участка, параметры планируемого здания, рельеф участка и состояние грунта было выбрано более благоприятное местоположение для расположения объекта капитального строительства (площадь земельного участка с учетом проектируемого объекта не позволяет расположить здание по предельным параметрам разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны к которому расположен земельный участок, ч.1 ст.40 ГрК РФ).

Планируемое расположение (строительство) объекта капитального строительства (Магазин):

- не нарушает права третьих лиц;
- выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания (были учтены противопожарные расстояния); учитывая площадь застройки планируемого здания, а также площадь земельного участка, невозможно расположить здание по параметрам разрешенного строительства;
- не является помехой для нормальной (благоприятной) жизнедеятельности местного населения

С учетом увеличения плотности застройки, роста численности населения и отсутствия в шаговой доступности достаточных торговых площадей, строительство данного Магазина необходимо для комфортной жизни населения.

Вывод: Учитывая, что местоположение Магазина выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания, площадь земельного участка не позволяет расположить здание по параметрам разрешенного строительства, и, строительство магазина необходимо для нормальной жизнедеятельности населения, считаю возможным провести процедуру отклонения от разрешенных параметров строительства, установленных в территориальной зоне Ж-3 Кукуштанского т/у Пермского муниципального округа Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:0010003:10283, в части увеличения максимального процента застройки земельного участка - с 25% до 45%,

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для получения разрешительной документации на возведение объекта капитального строительства (Магазин).

При составлении заключения использовались:

- ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования «Кукуштанское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утверждены Решением Земского собрания Пермского муниципального района Пермского края от 25.12.2018г. №355;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- 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 28.04.2023);
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Кадастровый инженер:



Субботина А.А.

СХЕМА расположения проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0010003:10283



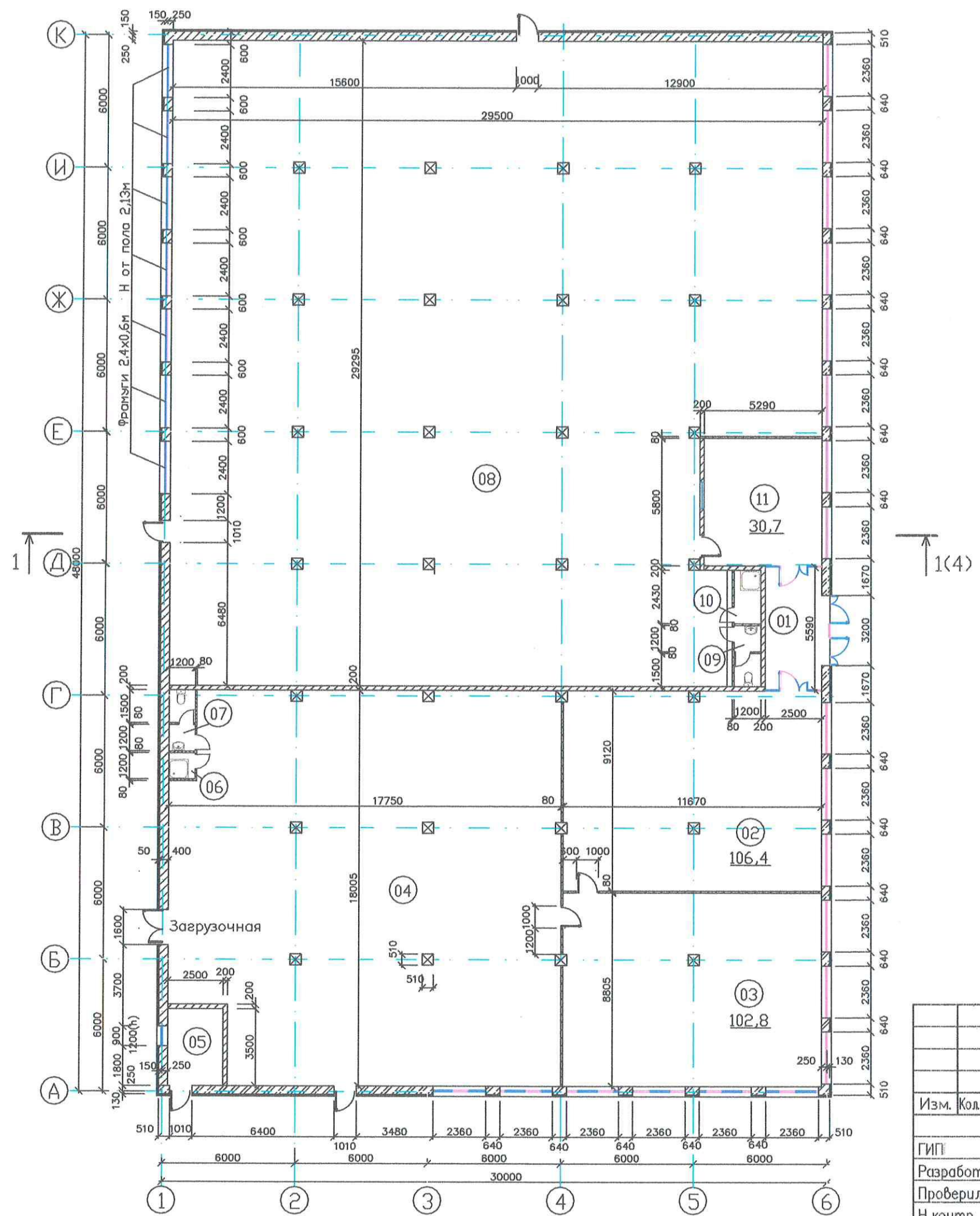
Масштаб 1:700

- граница проектируемого здания;
- граница земельного участка;

Кадастровый инженер: Субботина А.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ



Экспликация помещений

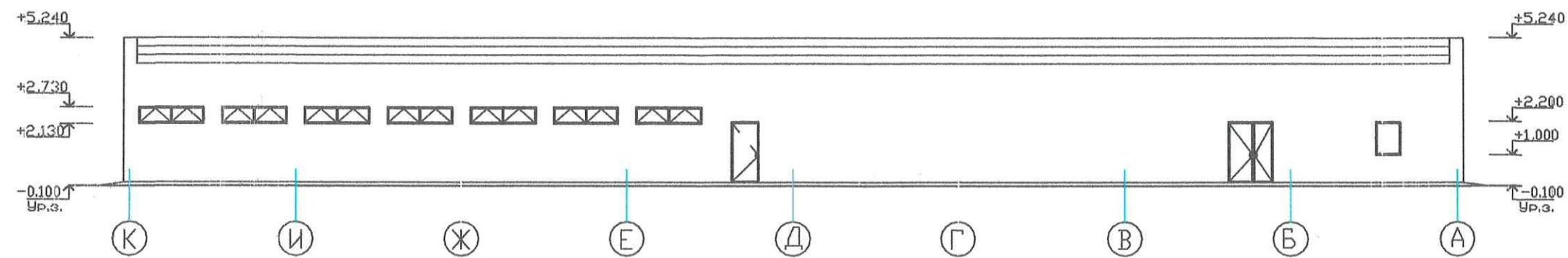
Номер помещения	Наименование	Площадь м2
01	Тамбур	14,0
02	Торговый зал	106,4
03	Помещение подготовки товара	102,8
04	Складские и подсобные помещения	304,3
05	ИТП	8,8
06	Помещение уборочного инвентаря	1,4
07	Санузел	3,2
08	Мастерская по ремонту бытовой техники	816,5
09	Санузел	3,2
10	Помещение уборочного инвентаря	2,9
11	Торговый зал	30,7
Общая площадь помещений		1394,2
Общая площадь здания		1401,2

Условные обозначения:

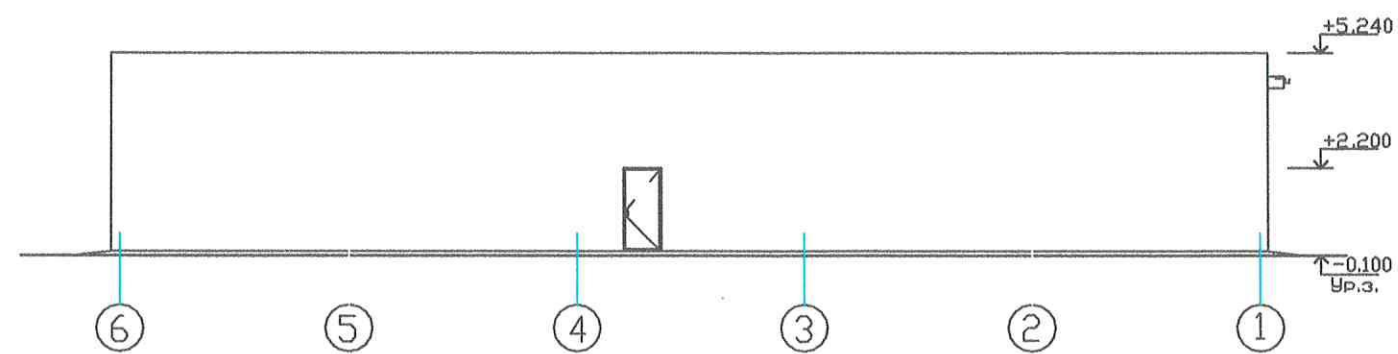
- Стены – блоки ячеистого бетона б=400 (200) мм
- Стены – кирпичные б=380 мм
- Перегородки – пазогребневые плиты б=80 мм

19-2023-AP					
Пермский край, Кукуштанское с.п, п. Кукуштан, ул. трокт Пальниковский. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0000003:10283					
Изм.	Кол. уч.	Лист?	док	Погн.	Дата
ГИП	Шагрина				05.23
Разработал	Захваткин				05.23
Проверил	Захваткина				05.23
Н. контр.	Шагрина				05.23
Магазин					Стадия
План на отм. 0,000.					Лист
					Листов
					П 1 4
					ООО "ПК Коллистрат"

Фасад К-А

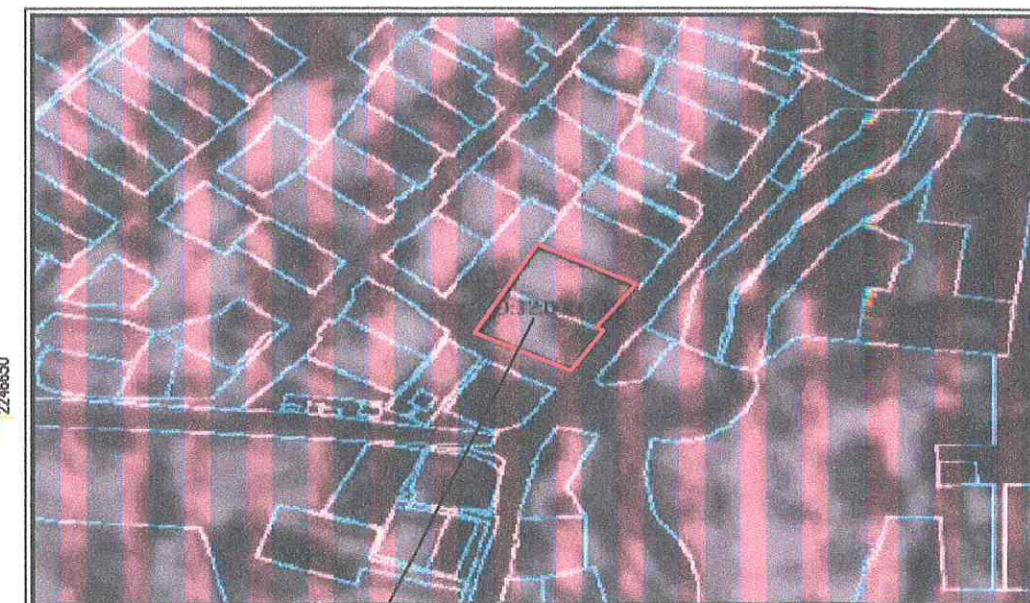


Фасад 6-1



						19-2023-AP				
						Пермский край, Кукуштанское с.п, п. Кукуштан, ул. тракт Пальниковский. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0000003:10283				
Изм.	Кол. уч.	Лист?	док	Погн.	Дата					
						Магазин		Стадия	Лист	Листов
								П	3	
Разработал	Захваткин				05.23	Фасады в осях К-А, 6-1		ООО "ПК Каллистрат"		
Проверил	Захваткина				05.23					
Н. контр.	Шадрина				05.23					

Ситуационный план



Условные обозначения и изображения

Условные обозначения	Наименование
	Проектируемое здание
	Граница земельного участка с кадастровым номером 59:32:0000003:10283
	Граница места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Поворотные точки границы земельного участка проектных работ с кадастровым номером 59:18:363 0201:3630
	Парковка для посетителей и обслуживающего персонала
	Парковка МГН

Экспликация зданий и сооружений

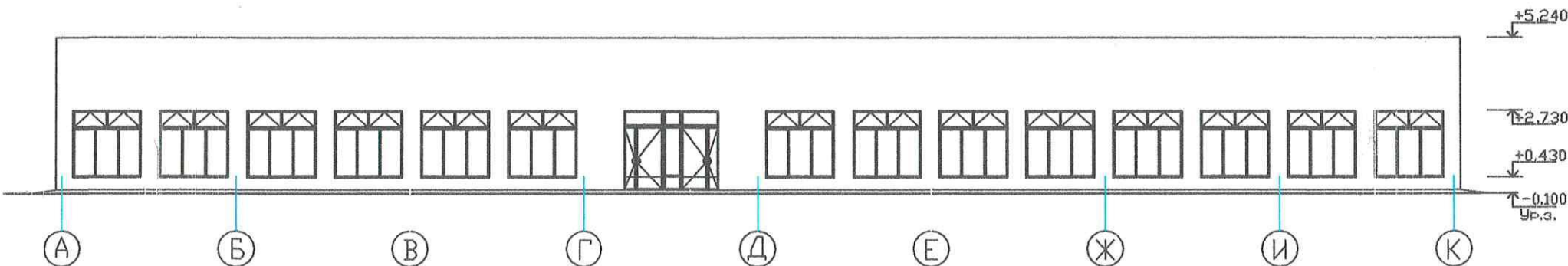
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Магазин	Новое строительство

Площадки

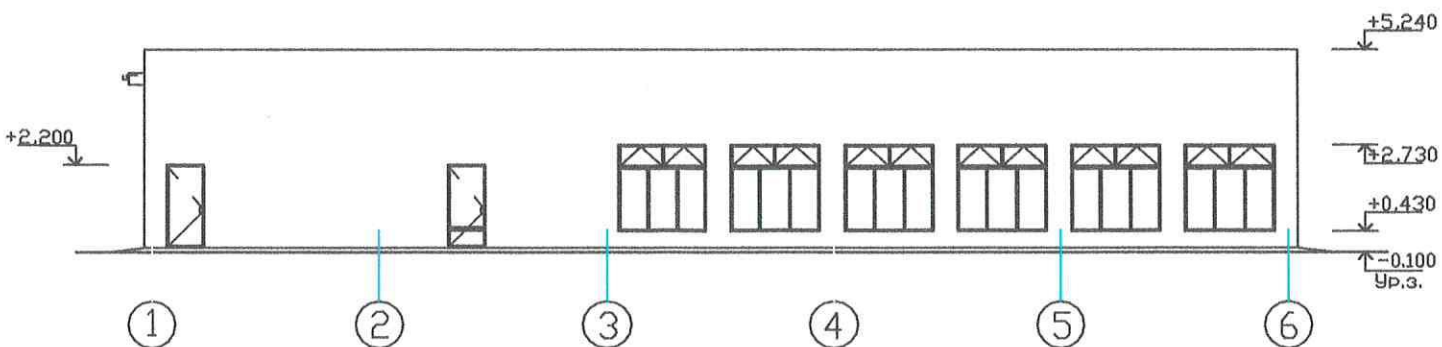
Номер на плане	Наименование	Примечание
А	Площадка раздельного накопления ТКО	Новое строительство

						19-2023-ПЗУ			
						Пермский край, Кукуштанское с.п. п. Кукуштан тракт Пальниковский. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0000003:10283			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Магазин	Стадия	Лист	Листо
Разраб.		Субботин		05.23			П	1	
ГИП		Шадрина		05.23					
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО "ПК Каллистрат		
Н.контр.		Захваткина		05.23					

Фасад А-К



Фасад 1-6



						19-2023-AP		
						Пермский край, Кукуштанское с.п., п. Кукуштан, ул. трокт Пальниковский. Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0000003:10283		
Изм.	Кол. уч.	Лист?	док	Погн.	Дата		Стадия	Лист
								Листов
						Магазин	П	2
Разработал	Захваткин			05.23		Фасады в осях А-К, 1-6	ООО "ПК Коллистрат"	
Проверил	Захваткина			05.23				
Н. контр.	Шадрина			05.23				