



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 12.03.2024г.**

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:2000001:2214

Адрес объекта: Пермский край, Пермский муниципальный округ,
п.Красный Восход, ул.Новосельская, з/у 13а

Заказчик: Теплых А.В.

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

Пермь, 2024

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:2000001:2214 по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, п.Красный Восход, ул.Новосельская, з/у 13а находится в аренде у Теплых Алексея Владимировны на основании договора аренды земельного участка №83 от 06.03.2023г.; расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием — Магазины.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее— ПЗЗ) территории Усть-Качкинского территориального управления Пермского муниципального округа Пермского края земельный участок расположен в зоне П1 (Производственная зона).

В соответствии с ПЗЗ Усть-Качкинского 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 П1 составляют 3 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

В процессе проведения геодезических работ и обследования земельного участка было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 59:32:2000001:2214 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 площадь застройки проектируемого здания составляет около 462,5 кв.м., что составляет около 45% от общей площади земельного участка, на котором планируется строительство, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства.

Также установлено, что расстояние от здания до границы земельного участка с западной стороны составляет 2,4 м, с восточной стороны — 1 м, что не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства.

Исходя из вышеизложенного, учитывая, что данные параметры не соответствуют параметрам разрешенного строительства, установленным в территориальной зоне П1, 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 ул.Артемовых.

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 (конфигурация земельного участка с учетом проектируемого объекта не позволяет расположить здание по предельным параметрам разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны к которой 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 п.Красный Восход, 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, конфигурация 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 П1 Усть-Качкинского т/у Пермского муниципального округа Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:2000001:2214, в части минимальных отступов от границы Здания до границы земельного участка с западной стороны – 2,4 м, с восточной стороны – 1 м.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для получения разрешительной документации на объект капитального строительства – Магазин.

При составлении заключения использовались:

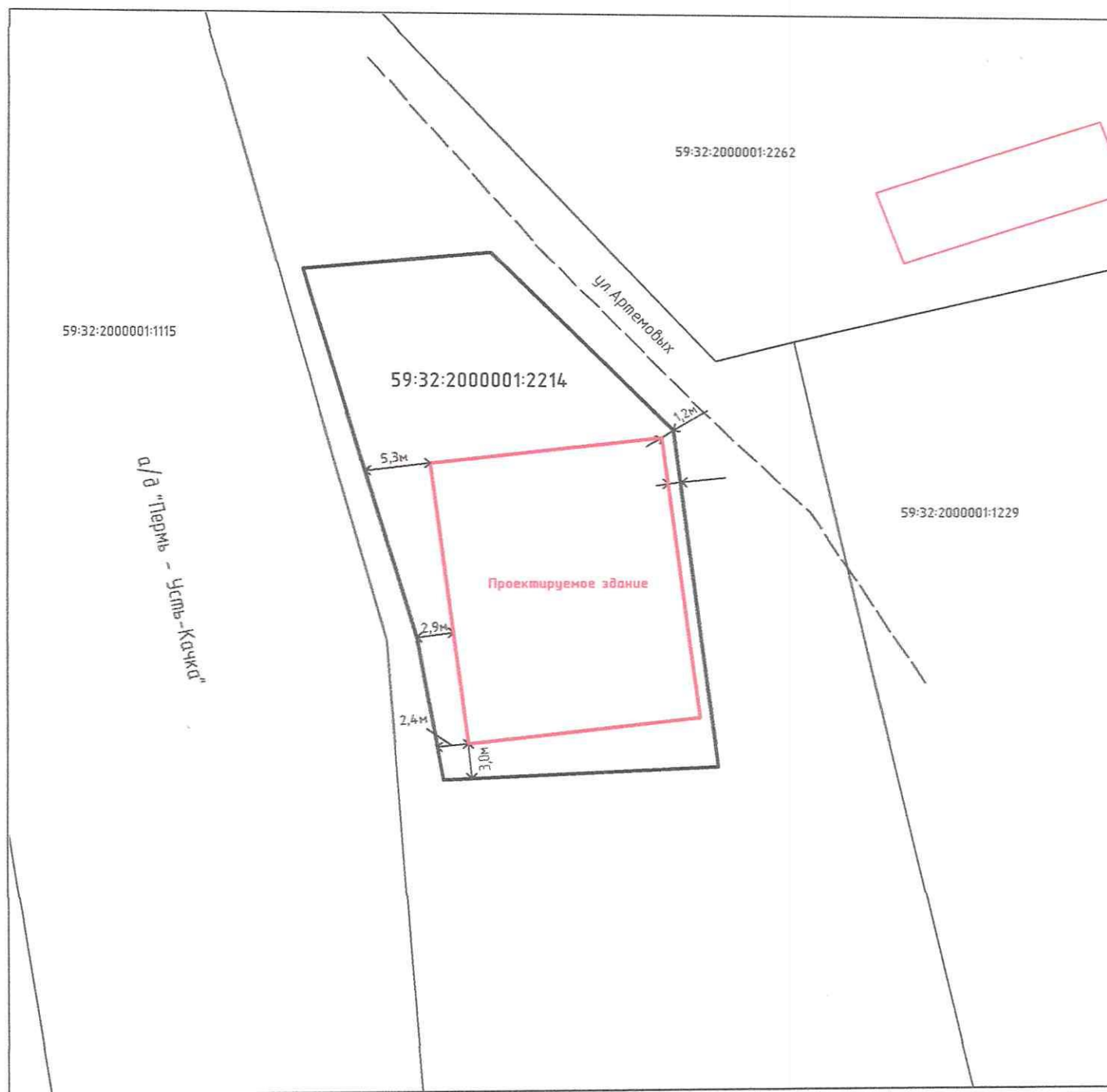
- ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования «Усть-Качкинское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утверждены Решением Земского собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28.09.2017г. №253 (в ред. от 25.06.2020г. №62);
- СП 4.13130.2013 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. 25.12.2023);
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Кадастровый инженер:



Субботина А.А.

СХЕМА расположения проектируемого объекта капитального строительства на
земельном участке с кадастровым номером 59:32:2000001:2214



Масштаб 1:500

- граница проектируемого здания;
- граница земельного участка;

Кадастровый инженер: Субботина А.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ

Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Кол	Номер типового проекта или чертежа	Примечание
1	Здание магазина	1		проектир.

Ситуационный план М1:5000



Земельный участок с кадастровым номером 59.32.2000001.2214

Условные обозначения:

- Граница земельного участка с кад. номером 59.32.2000001.2214

①

Проектируемое здание

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Асфальтобетонное покрытие

Озеленение участка

Охранная зона от ТП, см. ГПЗУ
- Траектория движения автотранспорта по территории

Место разгрузки товара в магазин

Парковочное машино-место

Парковочное машино-место для инвалидов

Хоз. площадка для мусоросборников

Парковочные места для автомашин (8 машино-мест)

Мусорный контейнер

Основной вход

ул. Артемюхов

Очистное сооружение

39-24-ЭП

Магазин по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, п. Красный Восход, ул. Новосельская, зу 13а, кадастровый номер земельного участка 59.32.2000001.2214

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ужегова	7	03.24			П	1	4
Проверил	Пыстогов		03.24					
Схема генплана М1:500							ООО "ГеоМер"	