



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 27.04.2024г.**

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:2480001:248

Адрес объекта: Пермский край, Пермский муниципальный округ,
д.Няшино, ул.Железнодорожная

Заказчик: Кучукбаев Э.Д.

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

Пермь, 2024

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:2480001:248 по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, д.Няшино, ул.Железнодорожная находится в собственности у Кучукбаева Эмиля Данифовича (номер и дата государственной регистрации права: №59:32:2480001:248-59/082/2024-1 от 19.03.2024г.) расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием — Для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее- ПЗЗ) территории Фроловского территориального управления Пермского муниципального округа Пермского края земельный участок расположен в зоне Ж-3 (Зона индивидуальной жилой застройки).

В соответствии с ПЗЗ Фроловского 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-3 составляют 3 м.

В границах земельного участка с кадастровым номером 59:32:2480001:248 планируется строительство Индивидуального жилого дома.

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

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

Также установлено, что расстояние от границы проектируемого Здания до границы земельного участка с северной стороны составляет 1,0 метр.

Исходя из вышеизложенного, учитывая, что данные параметры не соответствуют 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.

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

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 (неправильная, «вытянутая» форма) 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 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).

В другой части земельного участка (западнее) расположение Здания невозможно ввиду выявления неблагоприятных характеристик для застройки (повышенная влажность почвы).

Вывод: Учитывая, что местоположение объекта капитального строительства выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания, конфигурация земельного участка не позволяет расположить здание по параметрам разрешенного строительства, и, строительство Здания не нарушает права третьих лиц, считаю возможным провести процедуру отклонения от разрешенных параметров строительства, установленных в территориальной зоне Ж-3 Фроловского т/у Пермского муниципального округа Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:2480001:248, в части минимальных отступов от границы Здания до границы земельного участка с северной стороны — с 3,0 м до 1,0 м.

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

При составлении заключения использовались:

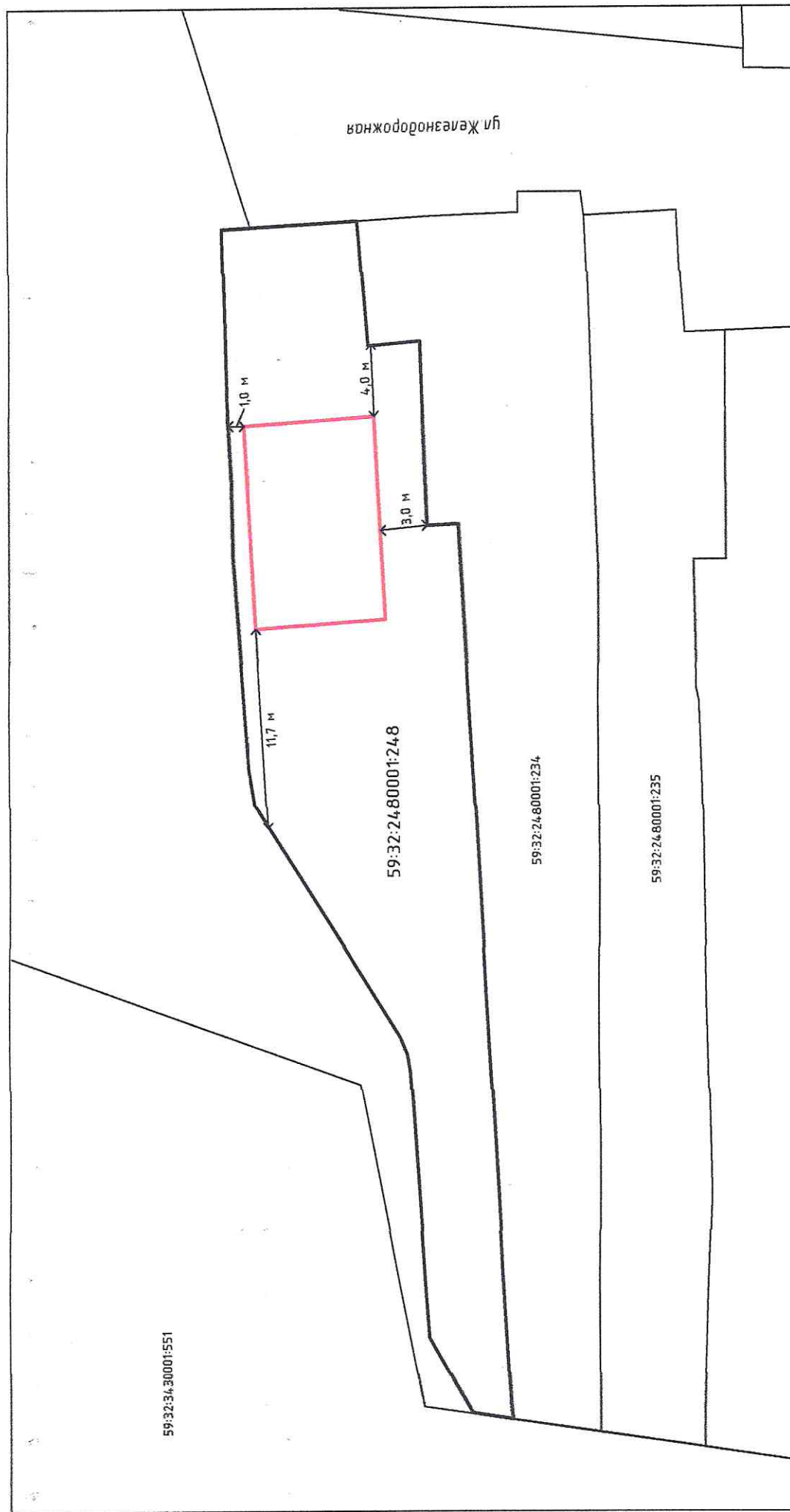
- ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования «Фроловское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утверждены Решением Земского собрания Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2019г. №399;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. 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 25.12.2023);
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Кадастровый инженер:



Субботина А.А.

СХЕМА расположения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 59:32:2480001:248



Магистр 1350

- граница проектируемого здания (индивидуальный жилой дом);
- граница земельного участка;

Кадастровый инженер: Субботина А.А.