

**Обоснование
к заявлению на предоставление разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства**

С целью получения разрешения на строительство здания универсального магазина за границей зоны допустимого размещения объекта недвижимого имущества необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подразделом 13 раздела 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Юго-Камское сельское поселение" Пермского муниципального района Пермского края (далее по тексту – ПЗЗ).

Для реализации поставленных целей был проведен анализ возможности получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Объект обследования.

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0100009:13694 является учтенным, дата присвоения кадастрового номера – 27.02.2019, предоставлен в собственность под магазины на землях населенных пунктов, площадью 400+/-7 кв.м., адрес: Пермский район. Пермский муниципальный округ, Юго-Камское территориальное управление, п. Юго-Камский, ул. Советская, з/у 136. На земельный участок зарегистрировано право собственности за Макагоновым Иваном Геннадьевичем.

3. Нормативная база обследования

Нормативной основой для обследования является:

Решение Совета депутатов Юго-Камского сельского поселения от 24 декабря 2013 г. № 36 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Юго-Камское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края (в редакциях решения Совета депутатов Юго-Камского сельского поселения от 24 декабря 2014 г. № 93, решений Земского Собрания Пермского муниципального района от 26 января 2017 г. № 196, от 27 августа 2020 г. № 68, от 17 июня 2021 г. № 149; постановления от 24.03.2023 № СЭД-2023-299-01-01-05.С-170, от 28.08.2023 № СЭД-2023-299-01-01-05.С-682).

СП 42.13330.2016. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

СНиП 11.2-80 Строительные нормы и правила.

СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

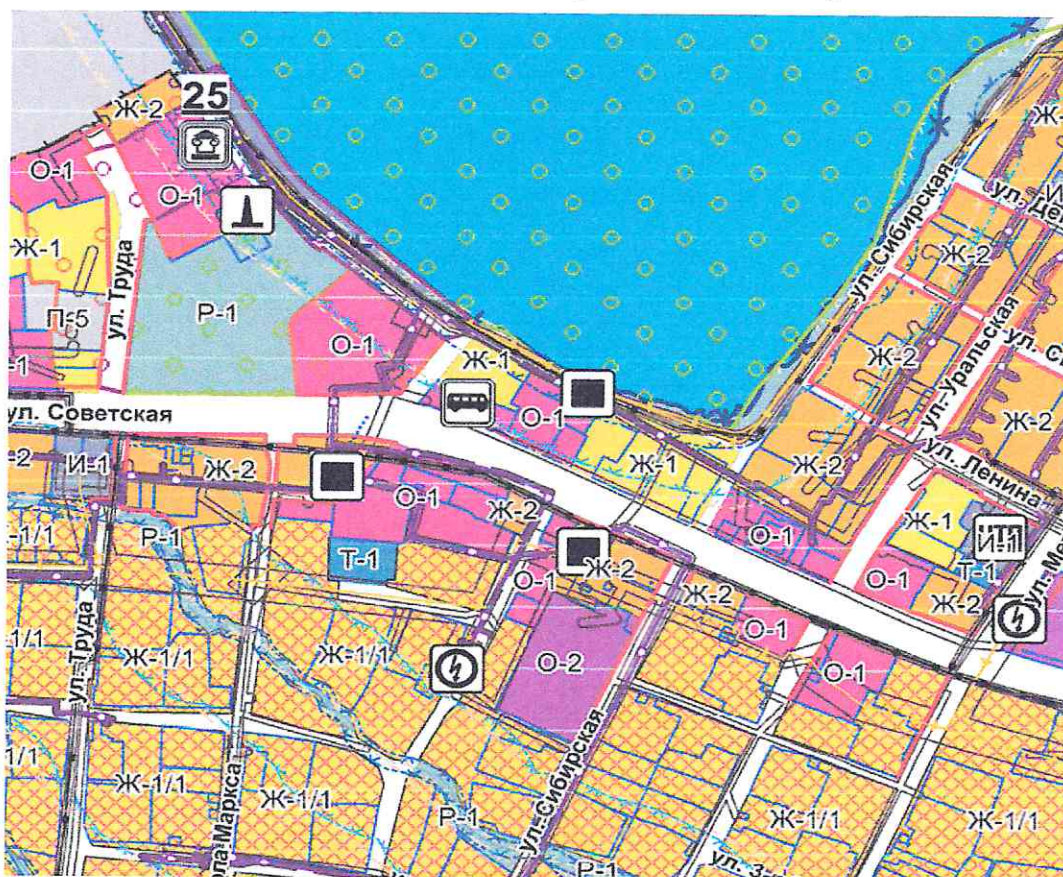
СНиП 21-01-97* Строительные нормы и правила. Пожарная безопасность зданий и сооружений.

4. Градостроительные условия.

В соответствии с действующими ПЗЗ "Юго-Камское с/пос" земельный участок расположен в территориальной зоне "О-1" – Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Зона в целом предназначена для размещения объектов обслуживания населения. Выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов сельского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости. Установлен градостроительный регламент. Вид разрешенного использования земельного участка соответствует основным видам разрешенного использования в соответствии с действующими ПЗЗ. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м, за исключением видов разрешенного использования: Хранение автотранспорта, Коммунальное обслуживание, Служебные гаражи, Связь - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%, за исключением видов разрешенного использования: Хранение автотранспорта, Коммунальное обслуживание, Служебные гаражи, Связь - не подлежит установлению.

В соответствии с действующими ПЗЗ Юго-Камского с/пос красные линии и линии регулирования застройки не утверждены.

Фрагмент карты градостроительного зонирования



5. Ситуационный план местности



Схема расположения земельного участка относительно сведений ЕГРН



Описание границ смежных землепользователей:

От т. 1 до т. 2 земельный участок граничит со свободными муниципальными землями, ул. Советская;

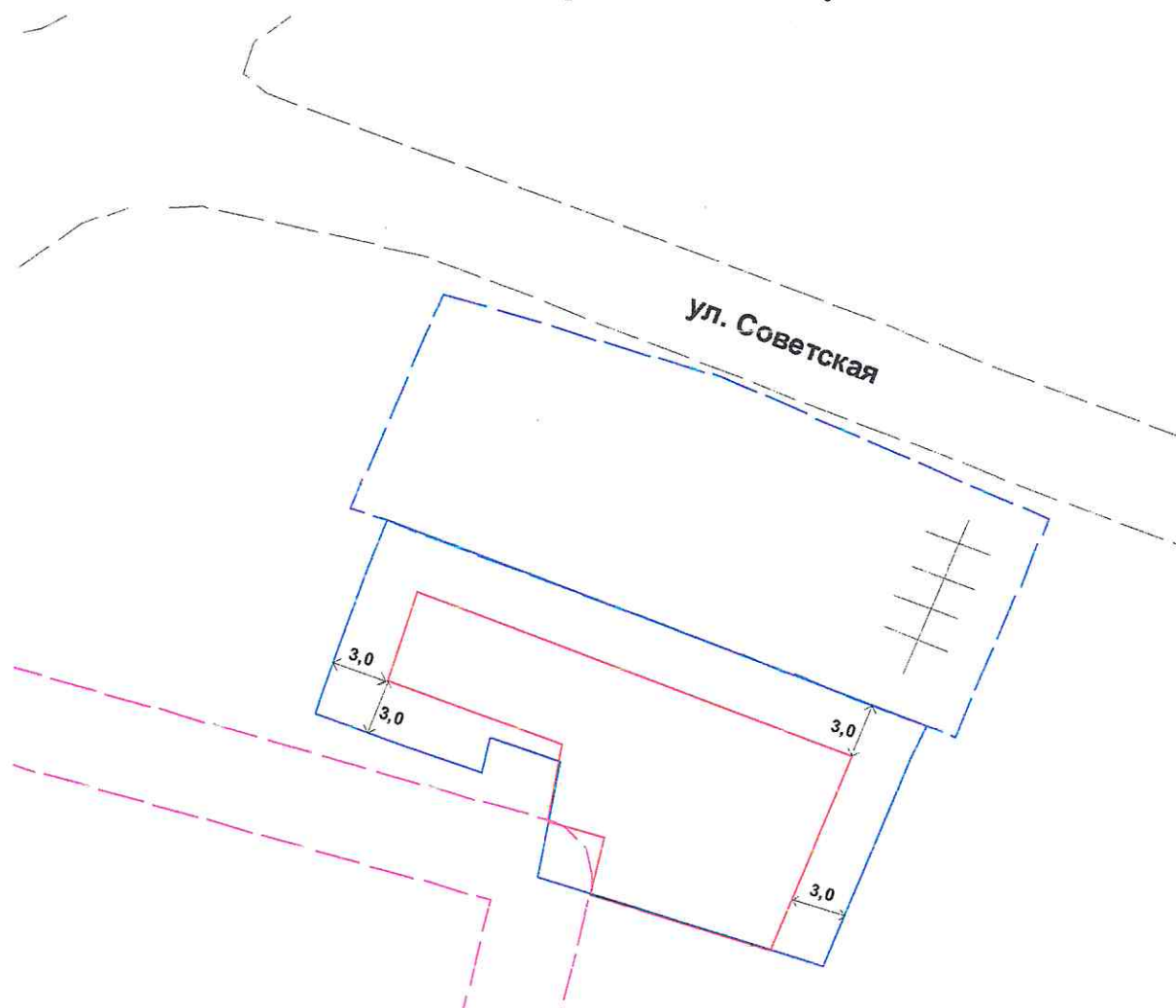
От т. 2 до т. 3 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:0100009:13696;

От т. 3 до т. 4 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:0100009:13695;

От т. 4 до т. 5 земельный участок граничит со свободными муниципальными землями;

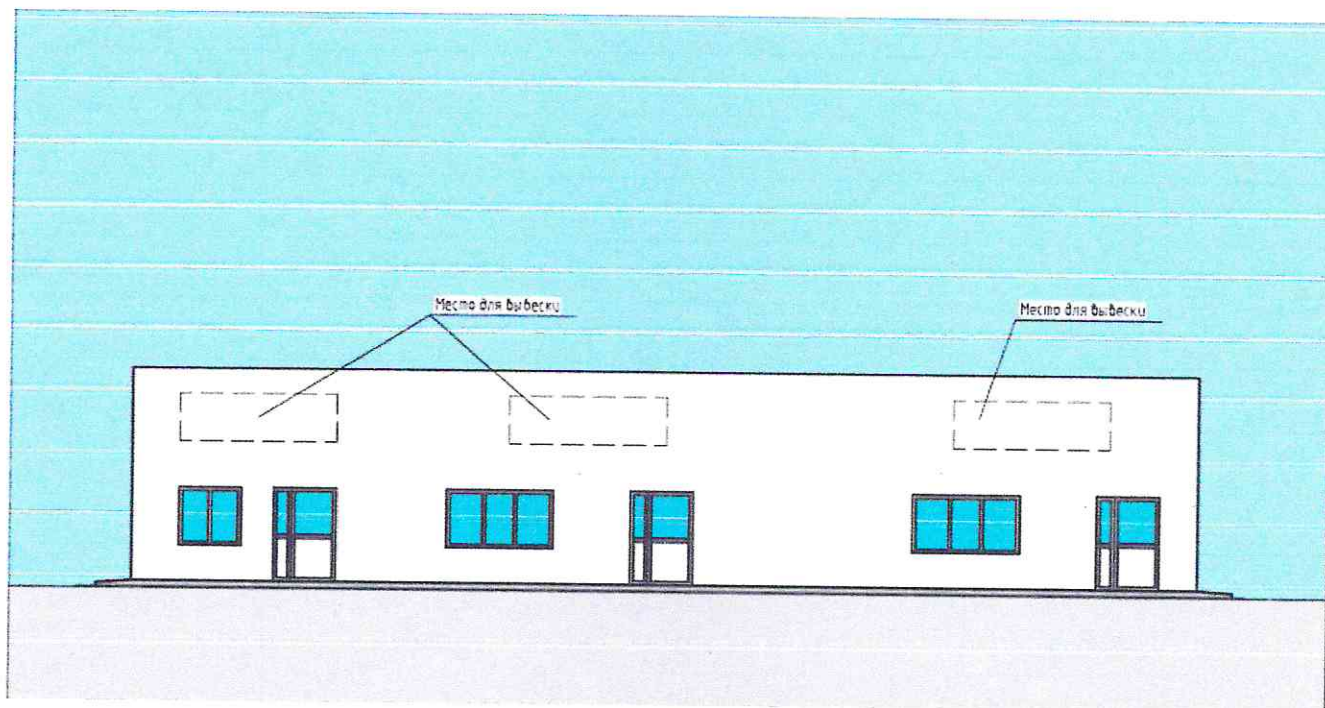
От т. 5 до т. 1 земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 59:32:0100009:12888.

6. Схема посадки объекта недвижимого имущества относительно границ земельного участка.

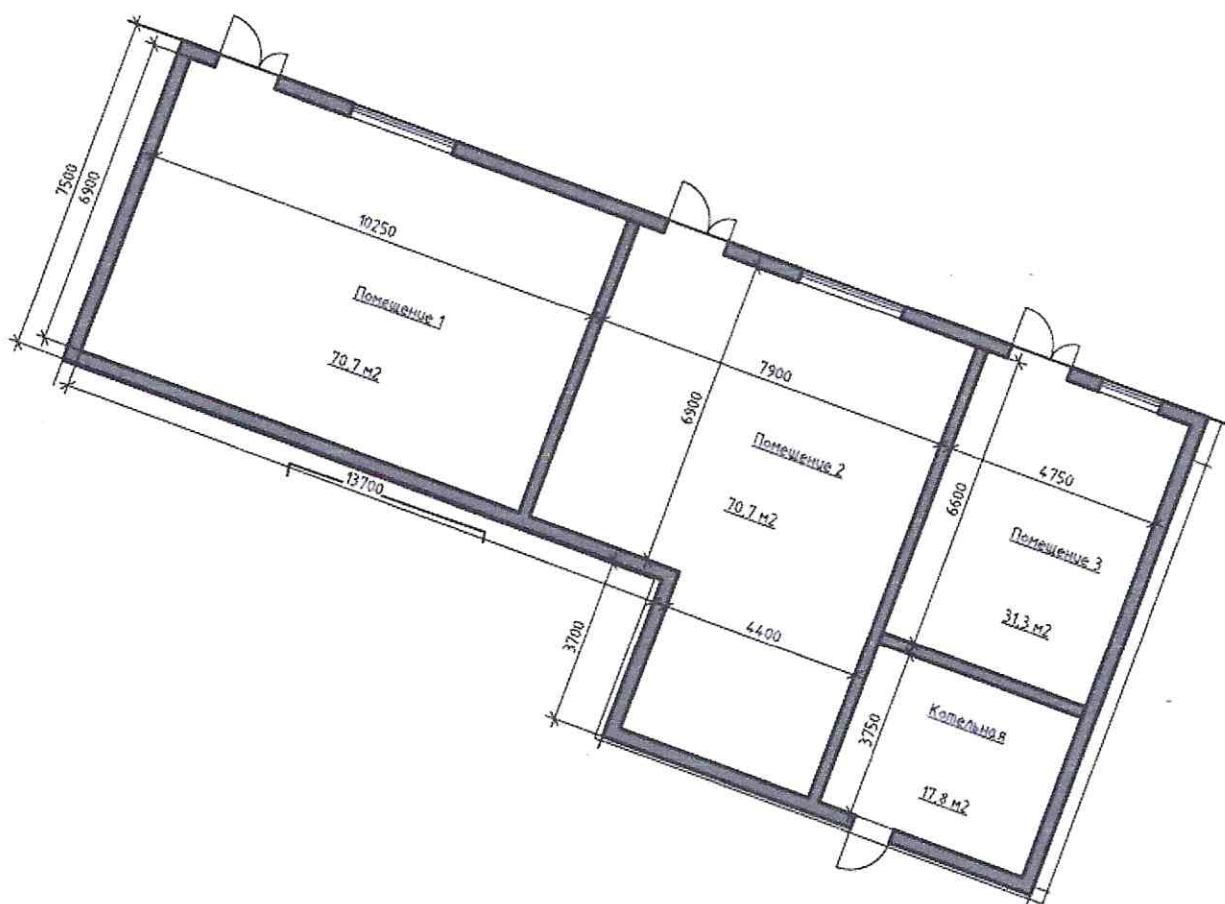


7. Визуализация здания

В границах образуемого земельного участка предполагается разместить
1-этажное здание универсального магазина



8. Экспликация помещений



9. Обоснование минимальных отступов от границ земельного участка.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства с 3 до 0 метров необходимо получить со стороны свободных муниципальных земель, внутриквартальный проезд и со стороны границ земельного участка с кадастровым номером 59:32:0100009:13695.

С целью исключения ущемления прав смежных землепользователей получено письменное согласие собственника смежного земельного участка с кадастровым номером 59:32:0100009:13695, Макагонова Г.И.

Строительство объекта капитального строительства планируется в непосредственной близости к проезду и границам смежных земельных участков, в связи с тем, что земельный участок имеет средне выраженный уклон местности и, как следствие, подтапливаемую территорию. Данное обстоятельство связано с наличием в непосредственной близости Юго-Камского пруда, с небольшим уклоном местности, уровень подземных вод на данной территории напрямую зависит от уровня воды в Юго-Камском пруду. Питание подземных вод в основном происходит за счет подпитки поверхностными водами водохранилища и инфильтрации атмосферных осадков, т.е. имеются неблагоприятные инженерно-геологические условия для застройки земельного участка в месте допустимого размещения объекта недвижимого имущества.

При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со стороны проезда и смежного землепользователя, а также при проведении строительных работ на объекте, будут выдержаны нормы п.2.1 СНиП 11.2-80 Строительные нормы и правила, п. 4 (общие требования пожарной безопасности, Табл.1) СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», СНиП 21-01-97* Строительные нормы и правила. Пожарная безопасность зданий и сооружений, п. 5 ст. 80 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». В соответствии с данными требованиями при застройке земельного участка с кадастровым номером 59:32:0100009:13694 будут соблюдены противопожарные, градостроительные, строительные и санитарно-бытовые нормы и правила. Получение настоящего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует п.5 ст.80 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», т.е. при данных отклонениях будет недопустимо распространение пожара на соседние здания и сооружения, а также п.8 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Получение настоящего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства соответствует п.3 ст.80 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Согласие

Я, Макагонов Геннадий Иванович, паспорт гражданина РФ 5705
№ 868634 выдан 24.04.2006 ОВД Пермь Р-на Пермь края,
являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером
59:32:0100009:13695, расположенного по адресу: Пермский край,
муниципальный округ Пермский, поселок Юго-Камский, улица Советская,
з/у 136а, настоящим даю свое согласие соседу Макагонову Ивану
Геннадьевичу на получение разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от
границ земельного участка с кадастровым номером 59:32:0100009:13694 до
планируемого к размещению объекта недвижимого имущества с 3 метров до
0 метров со стороны земельного участка с кадастровым номером
59:32:0100009:13695.


14.05.2021г.

Подпись удостоверяю
консультантом отдела
стратегического развития
МКУ "Управление стратегического
развития Пермского округа".

Приведено
27.05.2021г.

