



Начальнику Управления

Градостроительства

Администрации Пермского

Муниципального округа

Пермского края

Е.Г. Небогатиковой

Заявление.

Прошу выдать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, а именно уменьшение отступа от границ допустимого размещения объекта с северной и северо-восточной сторон до 0 (нуля) метров градостроительного плана земельного участка № РФ -59-4-52-0-00-2024-3407-0, принадлежащего ПО «ПИРС Троицкие поляны», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3630001:591 по адресу: Пермский край, р-н Пермский, с/пос. Сылвенское, с. Троица.



С.В. Лютаревич

(Председатель ПО «ПИРС Троицкие поляны»)

+79128811304

Кадастровый инженер Костарев Роман Викторович.
Идентификационный номер квалификационного аттестата №59-10-133
Адрес: 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.50, офис 604
тел. 8-902-831-29-05, +7(342)255-44-10. эл. почта: azimut56@yandex.ru

Исх. № 6/н от 26.12.2024г.

директору Потребительского общества «Пирс
Троицкие Поляны» Лютаревич Сергею
Владимировичу

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных разрешенных параметров разрешенного строительства, объекта капитального строительства Контрольно-пропускной пункт Потребительского общества «Пирс Троицкие поляны» расположенного по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Троица у границе земельного участка с кадастровым номером 59:32:3630001:591.

Настоящее проектное обоснование подготовлено на основании обращения Потребительского общества «Пирс Троицкие поляны» в Администрацию Пермского муниципального округа с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных разрешенных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:3630001:591, площадью 366 кв.м. расположен в селе Троица, МО «Сылвенское сельское поселение», Пермского муниципального округа, Пермского края. Территория участка отнесена к категории земель – «Земли особо охраняемых территорий и объектов». Вид разрешенного использования земельного участка, согласно сведений единого государственного реестра недвижимости – «для туристско-рекреационной деятельности». Участок имеет форму вытянутого тупоугольного треугольника с наибольшей шириной в центральной его части. Участок имеет подъезд и подход со всех сторон. К южной стороне – за счет земельного участка с кадастровым номером 59:32:3630001:607, на котором расположена асфальтированная дорога, но доступ ограничен в силу особенности рельефа. Перепад высот в районе южной части границы достигает 1.25м. К северной и северо-восточной его сторонам – за счет земель, собственность на которые не разграничена. Рельеф в районе северной и северо-восточной частей границы участка спокойный, без резких перепадов высот.

Согласно Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Сылвенское сельское поселение» участок полностью находится в границе территориальной зоны Р-2 «Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха, туризма». Граница территориальной зоны Р-2 совпадает с границей земельного участка, сведения о котором содержатся в сведениях единого государственного реестра недвижимости. Правилам землепользования МО «Сылвенское сельское поселение» в территориальной зоне Р-2 для вида разрешенного использования «для туристско-рекреационной деятельности» установлены следующие параметры разрешенного строительства (реконструкции):

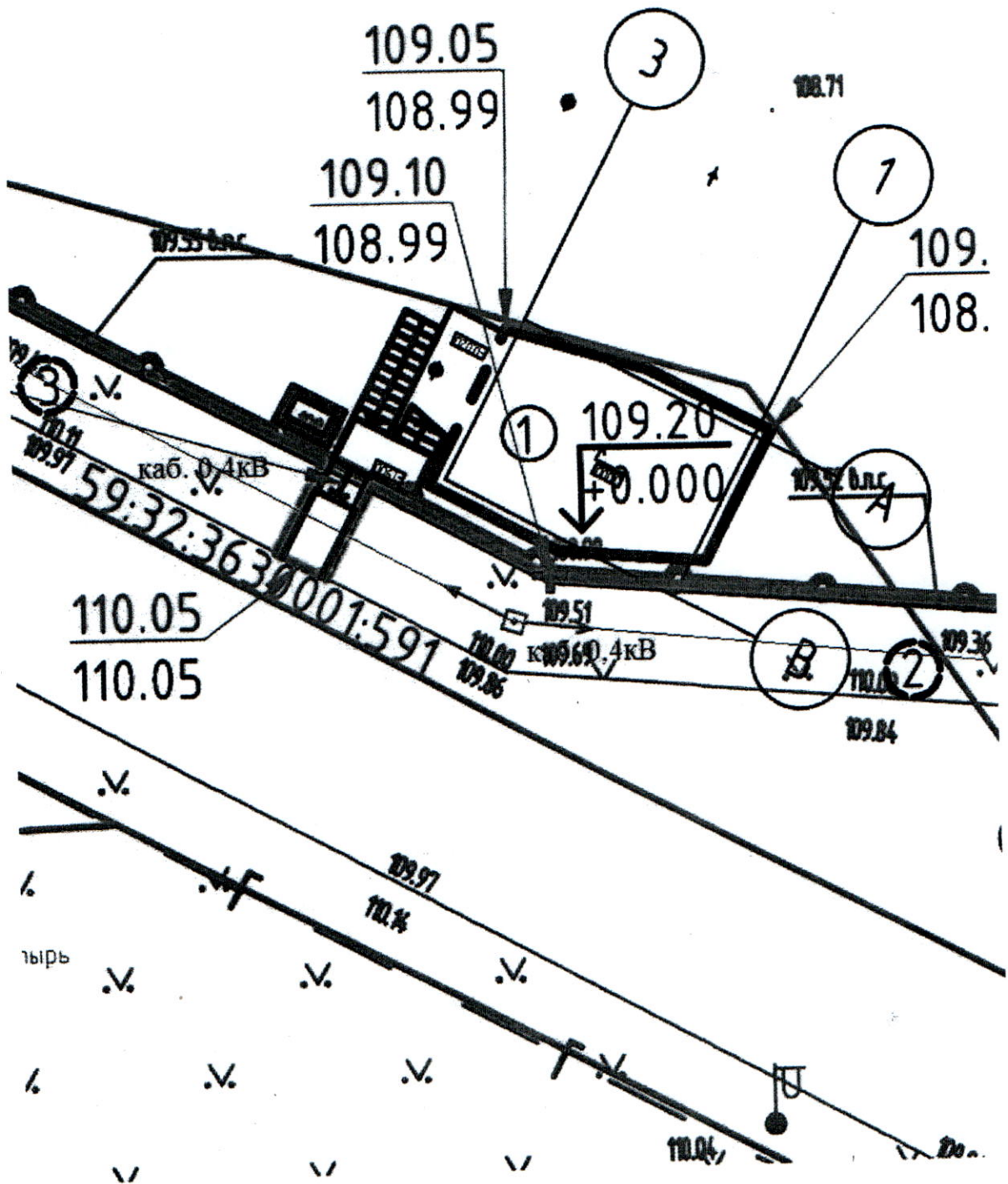
- минимальный размер земельного участка – не установлен;
- максимальный размер земельного участка - не установлен;
- предельное количество этажей – не установлено;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет 80%.

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений равны 3 (трём) метрам.

Потребительское общество «Пирс Троицкие поляны» планирует возвести на указанном земельном участке здание Контрольно-пропускного пункта Потребительского общества «Пирс Троицкие поляны» со следующими характеристиками:

Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Этажность	эт.	2
Площадь застройки	кв.м.	43,8
Общая площадь	кв.м.	49,92
Максимальная отметка здания (отметка конька кровли)	м.	6,92
Проектируемый процент застройки участка	%	11,97

Схема предполагаемого размещения объекта



2. Основания для изменения разрешенных параметров

В связи с конфигурацией земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную установленными градостроительными регламентами в Правилах землепользования и застройки.

Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки. Земельный участок, предназначенный для размещения объекта капитального строительства, имеет форму вытянутого тупоугольного треугольника. Наибольшую ширину участок имеет в центральной части.

На земельном участке расположены инженерные сети - вдоль южной границы земельного участка расположена воздушная кабельная линия электропередач, мощностью 0,4кВ.

В силу особенностей рельефа местности, в районе прохождения южной части границы участка, где перепад высот достигает 1,25м., существует необходимость смещения проектируемого здания к северной границе центральной части участка. Такое расположение обеспечит возможность беспрепятственного доступа в проектируемое здание.

Возможность размещения проектируемого объекта капитального строительства может быть достигнута при изменении разрешенных параметров строительства. Согласно действующих Правил землепользования и застройки на земельном участке соблюдены требования к предельному проценту застройки участка, изменения коснутся только в части соблюдения отступов от границы земельного участка с двух сторон:

1. С северной стороны
 - разрешенная 3 метра.
 - требуемая 0 метров.
2. С северо-восточной стороны
 - разрешенная 3 метра.
 - требуемая 0 метров.

С южной стороны участка отступ от границы до места планируемого размещения объекта капитального строительства соблюдается.

Выводы.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при заявленных показателях, планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду. Не нарушая требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности, планируемый к размещению объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков, а также объектов капитального строительства. Уменьшение размера отступа, от границы участка до места размещения объекта, не приведет к нарушению прав третьих лиц.

С учетом соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований. Действующих законодательных и нормативно-методических актов – данная инициатива является допустимой.

Кадастровый инженер



/Р.В. Костарев/