

МАТЕРИАЛЫ

к заявлению об отклонении предельных параметров разрешенного использования

Кадастровый номер земельного участка:

59:01:3510066:13

Адрес: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18.

г.Пермь, 2021г.

Содержание.

1.	Пояснительная записка	3
2.	Исследование	5
2.1.	Сведения о земельном участке.....	5
2.2.	Соблюдение требований пожарной безопасности	10
3.	Расчет и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.	12
4.	Предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства	14
5.	Выводы	15
6.	Приложение.....	16

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по адресу:
г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18.**

Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

(часть 1.1 введена Федеральным законом от 02.08.2019 N 283-ФЗ)

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 472-ФЗ)

Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных

слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений статьи 39 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 455-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ)

На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2017 N 455-ФЗ)

Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

ИССЛЕДОВАНИЕ.

Правообладатель земельного участка планирует построить на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 – индивидуальный жилой дом. В связи с размером земельного участка (площадь участка 416 кв.м., что меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков (установлены 450 кв.м.)), сложностью конфигурации участка (участок небольшой площади, узкий, вытянутый), и наличии других ограничений по застройке (охранная зона высоковольтной линии электропередач), соблюдения минимально допустимых отступов от границ земельного участка в размере 3 метра не представляется возможным.

Исследование проводится для включения его в состав приложения к заявлению на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Исследование проводится путем изучения представленных документов с последующим сопоставлением и анализом полученных в результате изучения данных друг с другом и с требованиями нормативных документов, а также изучение информации из публичных источников сети «Интернет».

Сведения о земельном участке.

Правообладатель: Спиртус Ольга Николаевна, выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23.06.2021г. (приложение 1). Регистрационная запись № 59-59/025-59/025/101/2015-5471/2 от 21.05.2015г.

Кадастровый номер земельного участка: 59:01:3510066:13.

Адрес: Пермский край, г.Пермь, Орджоникидзеvский район, ул.Головановская,18.

Площадь земельного участка: 416 кв.м.

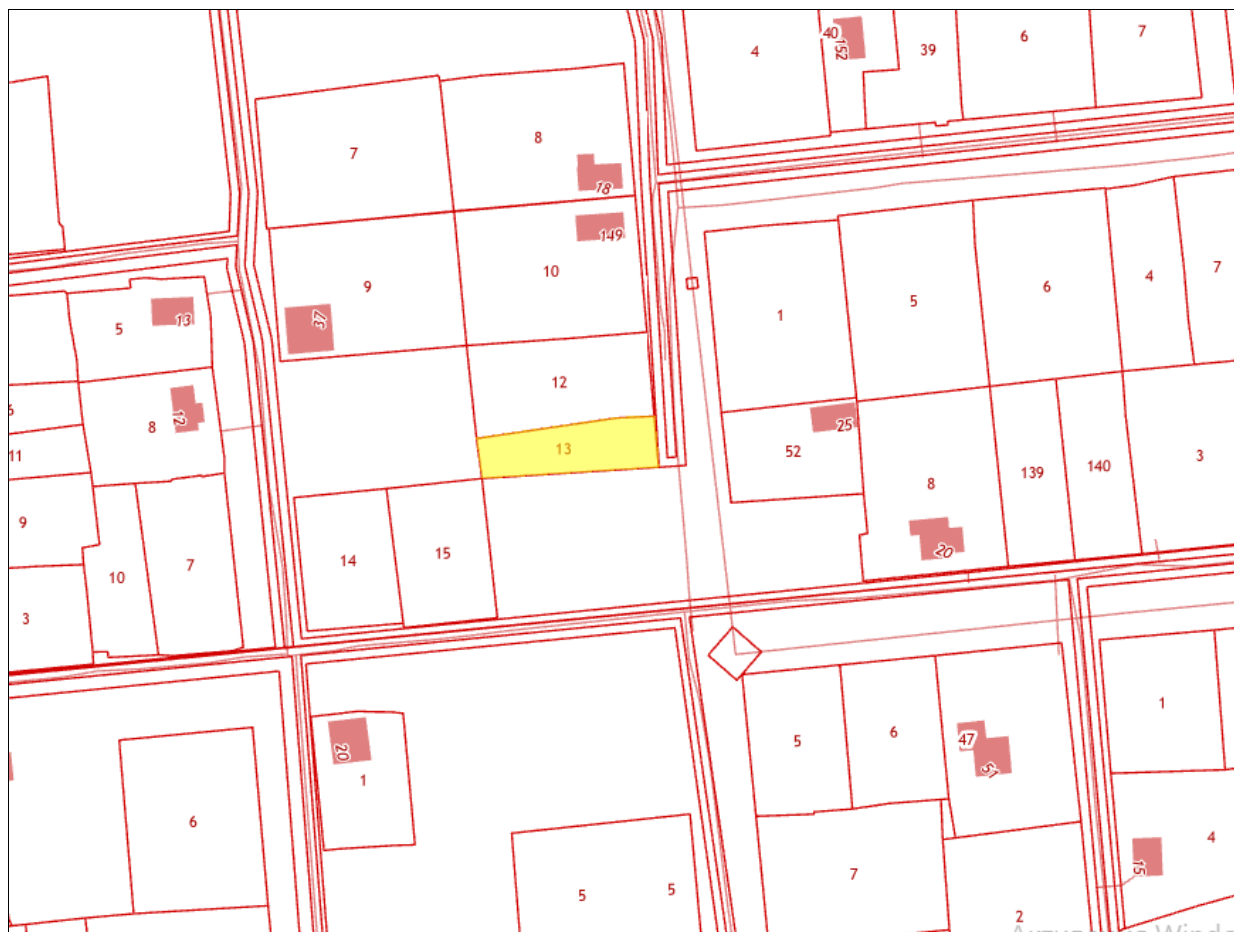
Разрешенное использование земельного участка: индивидуальный жилой дом.

На земельном участке расположен объект: одноэтажный жилой дом с кадастровым номером 59:01:3510066:34, площадью 15,1 кв.м. (приложение 2).

В связи с износом жилой дом с кадастровым номером 59:01:3510066:34 подлежит сносу. На земельном участке планируется возведение нового жилого дома, большей площадью.

Фрагмент публичной кадастровой карты с расположением смежных земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства представлены на рис.1.

Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13.



Выписки из ЕГРН на смежные земельные участки по ул.Головановская,18а, ул.Малореченская,13, ул.Загорская,15 представлены в приложении 3, 4, 5, 6.

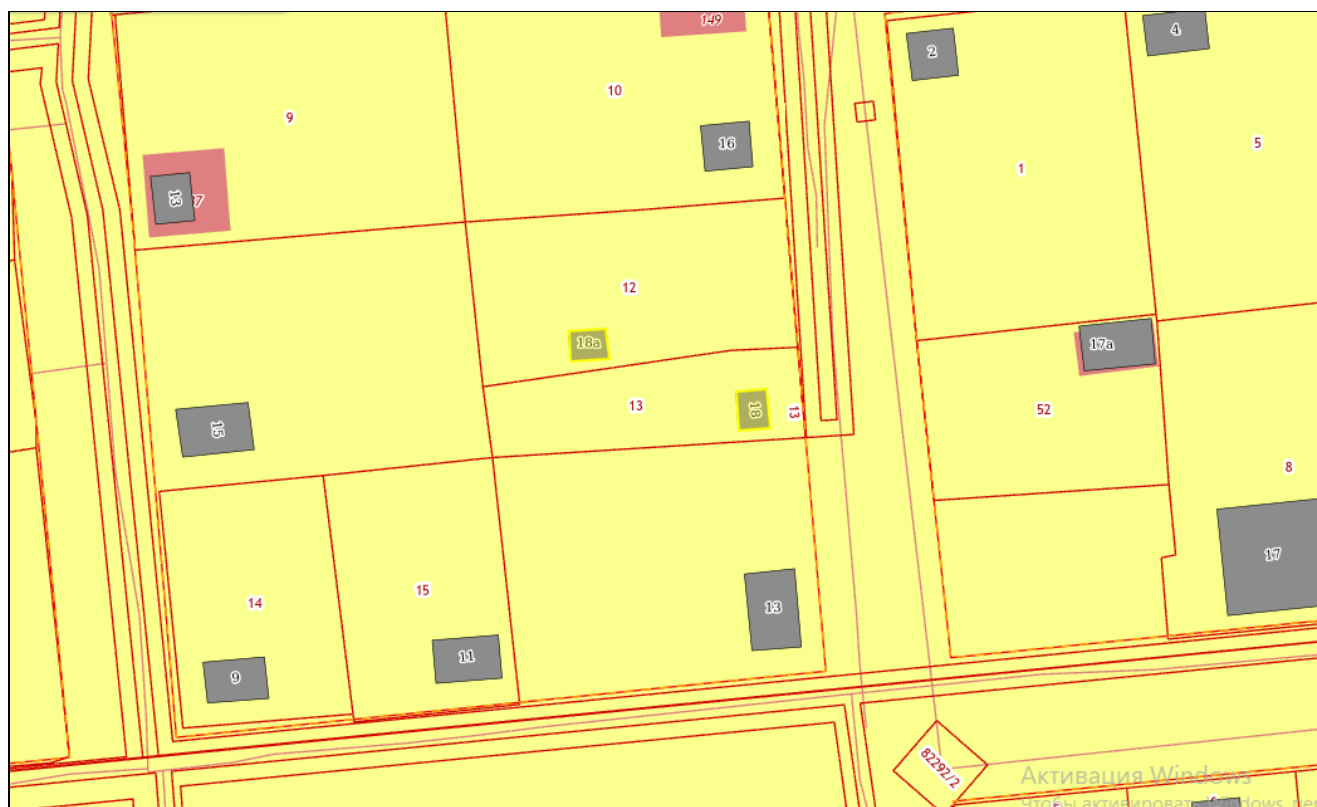
Земельные участки, смежные с земельным участком с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 и расположенные на них объекты капитального строительства (далее – ОКС) представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Земельные участки, смежные с земельным участком с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 и расположенные на них объекты капитального строительства.

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Кадастровый номер ОКСа, расположенного на земельном участке
59:01:3510066:12	г.Пермь, ул.Головановская,18а	59:01:3510066:36
59:01:3510066:16	г.Пермь, ул.Малореченская,13	59:01:3510066:27
59:01:3510066:11	г.Пермь, ул.Загорская,15	59:01:3510066:32

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Перми, утвержденными Решением Пермской городской Думы от 26.06.2007г. № 143 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Перми» (далее – ПЗЗ), Земельный участок расположен в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4).

Рисунок 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13.



Зона индивидуальной жилой застройки городского типа Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства территориальной индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4) представлены в приложении 7.

В соответствии с ПЗЗ в территориальной зоне Ж-4 утверждены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Так, минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, а также границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке) - 3 м.

Минимальный размер земельного участка в территориальной зоне Ж-4 установлен 450 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 составляет 416 кв.м.

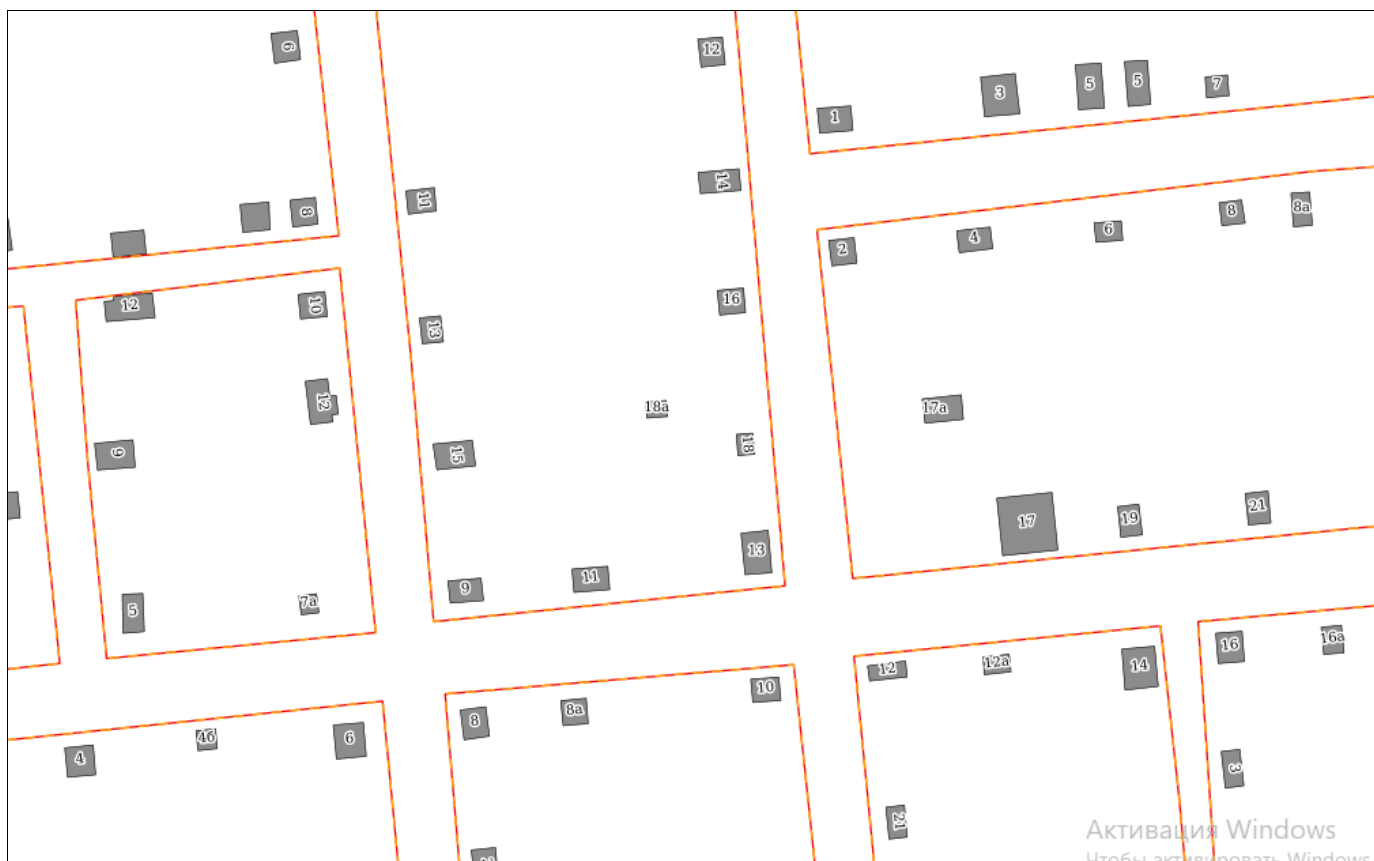
Земельный участок по ул.Головановская,18 в Орджоникидзевском районе расположен в границах элемента планировочной структуры, красные линии установлены проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города Перми от 22.12.2017 № 1178 «Об утверждении проекта планировки территории 5 и проекта межевания территории 5 (в том числе в части СТН, часть Ж1, часть Ж13, часть И14, часть Г7, Г6, часть Ж8, часть Ж9, часть И8, И15, И16, И25, Д1, Д6, И9, И1, И5, И6, И22, И23, Ж10, часть Ж3, И19, И20) в Дзержинском, Индустриальном, Свердловском, Мотовилихинском, Орджоникидзевском районах города Перми».

В составе проекта планировки в отношении элемента планировочной структуры, где расположены Земельные участки, разработаны и утверждены линии регулирования застройки. На данной территории линий регулирования застройки совпадают с красными линиями. Схема прохождения красных линий и линий регулирования застройки отображены на рис.3.

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных

участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (ст.1 ПЗЗ).

Рисунок 3. Фрагмент карты адресного реестра г.Перми и прохождение красных линий и линий регулирования застройки по отношению к земельному участку с кадастровым номером 59:01:3510066:13.



В элементе планировочной структуры, где расположен Земельный участок разработанные и утвержденные в установленном законом порядке проекты межевания отсутствуют.

Собственником земельного участка принято решение о строительстве нового жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 (далее – Жилой дом).

По результатам проведения геодезической съемки и визуального обследования было установлено:

- с западной стороны Земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:11. Расстояние от границы Жилого дома до

смежного земельного участка составляет 19,94 метра. Градостроительные регламенты с западной стороны Земельного участка соблюдены.

- с северной стороны Земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:12. Расстояние от границы Жилого дома до смежного земельного участка составляет 3,82 метра. Градостроительные регламенты с северной стороны Земельного участка соблюдены. Собственник не возражает о строительстве дома.

- с восточной стороны Земельного участка расположены земли общего пользования (ул.Головановская). Утвержденные линии регулирования застройки устанавливают отступ 0 метров от линий регулирования застройки до Жилого дома. Расстояние от границы Жилого дома до линии регулирования застройки составляет 9,97 метра. Градостроительные регламенты с восточной стороны Земельного участка соблюдены.

- с южной стороны Земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:16. Расстояние от границы Жилого дома до смежного земельного участка составляет 1,32 метра. Градостроительные регламенты (отступ от Жилого дома до границы смежного земельного участка) не соблюдены. Собственник земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:16 не возражает о размещении Жилого дома на расстоянии 1,32 метра от смежной границы.

Схема планируемого к строительству индивидуального жилого дома по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 с отступами от границ земельного участка представлена в приложении 8.

Копии согласий о строительстве жилого дома представлены в Приложении, 9, 10, оригиналы согласий приложены к заявлению на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по ул.Головановская,18 с адресами смежных землепользователей представлена в приложении 11.

Соблюдение требований пожарной безопасности.

Согласно статье 90 Федерального закона от 22.07.2008 № 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 для Жилого дома выполнено. К Жилому дому на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны улицы Головановская. Кроме того, все смежные землепользователи обеспечены пожарным проездом со стороны земель общего пользования:

- жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:11 со стороны ул.Загорская;
- жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:12 со стороны ул.Головановская;
- жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:16 со стороны ул.Головановская, ул.Малореченская.

Сводом правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, утвержденными приказом Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных бедствий» от 24.04.2013 № 288 разработаны и утверждены общие требования пожарной безопасности.

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 отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил 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 2.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных здания, м			
		I, II, III CO	II, III C1	IV CO, C1	IV, V C2, C3
I, II, III	CO	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12

IV	CO, C1	8	10	10	12
----	--------	---	----	----	----

Так, согласно СП 4.13130 минимальное расстояние между жилыми домами при степени огнестойкости I, II, III, и классе конструктивной пожарной опасности CO составляет 6 метров.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений.

На смежном земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:16 по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Малореченская,13 объект капитального строительства расположен в радиусе более 17 метров от Жилого дома по ул.Головановская (приложение 12).

Кроме того, правообладатель жилого дома по ул. Малореченская,13 не возражает против размещения жилого дома по ул. Головановская, 18 на расстоянии 1,3 метра от своего земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:16 (приложение 9).

Иные смежные землепользователи так же не возражают против размещения жилого дома в испрашиваемых координатах и будут дополнительно извещены о проведении публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при возведении Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:16.

Расчет и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Месторасположение Жилого дома на земельном участке по ул.Головановская,18 в Орджоникидзевском районе г.Перми выбрано по следующим причинам:

1. Старый жилой дом с кадастровым номером 59:01:3510066:34, общей площадью 15,1 кв.м., располагался ближе к землям общего пользования (восточной границе земельного участка). В настоящее время старый жилой дом пересекается с

установленной охранной зоной ВЛ-35 кВ «Голованы-Река», цепь № 1, 2, в связи с чем строительство нового дома на месте старого невозможно.

2. С южной стороны земельного участка месторасположение нового Жилого дома определено с аналогичным отступом и по одной линии со старым жилым домом.
3. Месторасположение нового Жилого дома определено для выдержки максимального расстояния до близлежащих жилых домов, что обеспечит соблюдение противопожарной безопасности.
4. Жилой дом размещен таким образом, что бы при необходимости обеспечить доступ к земельному участку для проезда спецтехники.
5. В связи с тем, что земельный участок небольшой площади, узкий, разместить иначе Жилой дом не представляется возможным.

Кадастровый паспорт с планом расположения старого жилого дома с кадастровым номером 59:01:3510066:34 представлен в приложении 13.

В таблице 3 представлены параметры Жилого дома возведенного при неблагоприятных условиях строительства и жилого дома, выполненного без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Таблица 3 - Параметры Жилого дома возведенного при неблагоприятных условиях строительства и жилого дома, выполненного без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Показатель	Параметры Жилого дома, возведенного при неблагоприятных условиях строительства	Параметры жилого дома, возведенного при благоприятных условиях строительства
Площадь застройки дома	48,9 кв.м.	48,9 кв.м.
Количество надземных этажей	2	2
Высота дома	7 метров	7 метров
Процент застройки земельного участка	11,8 %	11,8 %

Сведения об отступах от границ участка		
запад	19,94 м	29,96 м
север	3,82 м	3,0 м
восток	9,97 м	0 м
юг	1,32 м	3 м

Таким образом, видно, что при возведении Жилого дома при благоприятных условиях строительства Жилой дом было бы необходимо возводить в охранной зоне ЛЭП, что привело бы к нарушению технических регламентов. Общие параметры Жилого дома (площадь застройки, процент застройки, высота, этажность) возводимого при благоприятных и не благоприятных условиях строительства не отличаются.

Схема расположения Жилого дома, возведенного при неблагоприятных условиях строительства и жилого дома, выполненного без отклонений, но при благоприятных условиях строительства представлена в приложении 14.

Предложение по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства.

Установить в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 минимальный отступ от южной границы земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений 1,3 метра.

	Расстояние от границ, установленных в ПЗЗ	Требуется установить
Южная сторона земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13	3 метра	1,3 метра

Схема расположения здания на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 с посадкой и координатами жилого дома представлены в приложении 8.

ВЫВОДЫ:

- к жилому дому на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны улицы Головановская.
- к жилому дому на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:16 обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны улицы Малореченская и ул.Головановская.
- Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:13 южной стороны расположен на расстоянии более чем 17 метров до жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3510066:16.
- правообладатель земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:16 не возражает о размещении жилого дома на расстоянии 1,3 метра от смежной границы.
- выбрано оптимальное месторасположение Жилого дома на земельном участке, что не будет негативно воздействовать на смежных землепользователей, а также будут соблюдены технические и противопожарные регламенты.
- параметры Жилого дома, возведенного при неблагоприятных условиях строительства, не превышают параметры жилого дома, выполненного без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Учитывая, что размещение Жилого дома в планируемом месте не противоречит и не нарушает требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта установить границу места допустимого размещения здания с южной стороны от границы здания до границы земельного участка – 1,3 метра возможно.

Зам. директора



/А.Ю.Комлева

Приложения.

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:13.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект капитального строительства с кадастровым номером 59:01:3510066:34.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:12.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:16.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 59:01:3510066:11.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект капитального строительства с кадастровым номером 59:01:3510066:32.
7. Виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны индивидуальной жилой застройки городского типа (Ж-4).
8. Схема планируемого к строительству индивидуального жилого дома по адресу: г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул.Головановская,18 с отступами от границ земельного участка.
9. Согласие собственника смежного земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:16.
- 10.Согласие собственника смежного земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:12.
- 11.Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 59:01:3510066:13 по ул.Головановская,18 с адресами смежных землепользователей.
- 12.Расстояние между жилыми домами по ул.Головановская,18 и ул.Малореченская,13 в Орджоникидзевском районе г.Перми.
- 13.Кадастровый паспорт жилого дома с кадастровым номером 59:01:3510066:34.
- 14.Схема расположения Жилого дома, возведенного при неблагоприятных условиях строительства и жилого дома, выполненного без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.