



**ООО «Новая архитектура»**

Общество с ограниченной ответственностью

«Новая архитектура»

Юридический адрес: ул. Набережная реки Мойки, д.41в, кв.2, г. Пенза

Фактический адрес: ул. Урицкого, д.62, офис 2025.г. Пенза

e-mail: stroipnz2272@ya.ru

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства нежилого здания,  
на участке с кадастровым номером 58:29:4005004:20,  
расположенного по адресу:  
Пензенская область, г. Пенза, Ленинский р-он, ул. Урицкого, д.1.**

**Шифр: 17-ПД**

Заказчик:

ООО «СТРОЙКАПИТАЛ»

**г. Пенза, 2021 г.**



**ООО «Новая архитектура»**

Общество с ограниченной ответственностью

«Новая архитектура»

Юридический адрес: ул. Набережная реки Мойки, д.41в, кв.2, г. Пенза

Фактический адрес: ул. Урицкого, д.62, офис 2025.г. Пенза

www. tsera.ru, e-mail: stroipnz2272@ya.ru

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных  
параметров разрешенного строительства нежилого здания,  
на участке с кадастровым номером 58:29:4005004:20,  
расположенного по адресу:  
Пензенская область, г. Пенза, Ленинский р-он, ул. Урицкого, д.1.**

**Шифр: 17-ПД**

Генеральный директор ООО «Новая архитектура»:

В.А. Тютин

ГИП:

М. В. Арискин

ГАП:

С.Б. Васильева

**г. Пенза, 2021 г.**

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:4005004:20, принадлежащий ООО «Бочка», ИНН: 5836602279 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 03.12.2021г. Площадь земельного участка 1230 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 1.

На земельном участке расположен объект капитального строительства – нежилого здание ресторана «Бочка» с кирпичными пристроями.

На основании заявления ООО «Бочка», №8491 от 02.09.2021г. администрацией города был разработан градостроительный план земельного участка РФ-58-2-29-4-00-2021-9323.

Вышеуказанный земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием, согласно информации о градостроительном регламенте в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Пензы, ОД-1 Зона многофункциональная общественно – деловая, один из видов основного разрешённого использования – предпринимательство код 4.0.

Согласно схеме административного деления, г. Пензы, земельный участок относится к Ленинскому району. Согласно материалам генерального плана города, участок расположен в границах восточного планировочного района.

Земельный участок имеет сложную неправильную форму. Северная граница участка является смежным с земельным участком с кад. № 58:29:4005004:70 на котором расположен многоэтажный жилой дом. Южная граница участка – граничит с рекой Сура. Западная граница участка – смежный земельный участок, находящийся в аренде ТОО «Бочка» под расширения ресторанный комплекса «Бочка». Восточная граница участка по красной линии – граничит дорогой по ул. Урицкого. (См. Приложение. Схема планировочной организации земельного участка существующее положение).

На территории участка расположен объект капитального строительства ресторан «Бочка».

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						<b>17-ПД.ПЗ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Савенкова				<b>Пояснительная записка</b>	Стадия	Лист
ГИП		Арискин						Листов
ГАП		Васильева					1	4
							<b>ООО «Новая архитектура» г.Пенза</b>	



- минимальный и максимальный процент благоустройства территории – не установлено;
- предельное количество этажей или предельная высота здания, строений, сооружений – не более 12 этажей;
- минимальные отступы от границ земельного участка – со стороны смежных участков - 2м., для границ совпадающих с красными линиями – 0м.

Контуры нежилого здания (ресторан «Бочка») не выходит за границы участка. Действующие регламенты застройки нарушены в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения застройки, а так-же в части максимального процента застройки.

Расстояние от границы допустимого размещения застройки, до границы земельного участка составляет:

- от точки **2** до точки **3** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **3** до точки **4** – 0 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **4** до точки **5** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **5** до точки **6** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **6** до точки **7** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **7** до точки **8** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **8** до точки **9** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **9** до точки **10** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **10** до точки **11** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **11** до точки **12** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **12** до точки **13** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **13** до точки **14** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **14** до точки **15** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **15** до точки **16** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **16** до точки **17** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **17** до точки **18** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					17-ПД.ПЗ	Лист 3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

Максимальный процент застройки территории – 80%, вместо 60% от площади земельного участка.

Данное нарушение случилось в виду того, что участок был выделен и его освоение начато с 1998 года. Нежилое здание (ресторан «Бочка»), также пристройки были возведены до 2009 года, года принятия Правил Землепользования и застройки г. Пензы и градостроительного регламента действующего в настоящее время.

Поскольку уменьшение минимальных отступов является исторически сложившимся фактором, просим Вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границы земельного участка, предусмотренных градостроительным регламентом для ОД-1 ПЗЗ Пензы, для земельного участка с кадастровым номером 58:29:4005004:20, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 1, с целью дальней реконструкции ресторана «Бочка»:

1) уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, строений и сооружений:

- от точки **2** до точки **3** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **3** до точки **4** – 0 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **4** до точки **5** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **5** до точки **6** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **6** до точки **7** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **7** до точки **8** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **8** до точки **9** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **9** до точки **10** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **10** до точки **11** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **11** до точки **12** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **12** до точки **13** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							17-ПД.ПЗ	Лист 4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- от точки **13** до точки **14** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **14** до точки **15** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **15** до точки **16** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **16** до точки **17** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ;
- от точки **17** до точки **18** – 0,1 м, вместо 2 м по ГПЗУ.

2) увеличения процента застройки от площади земельного участка с 60% до 80%. (см. Приложение. Схема планировочной организации земельного участка).

Уменьшение (обнуление) отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 58:29:4005004:20, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Урицкого, 1; уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, строений и сооружений, со смежных земельных участков с 2 м до 0,1м; увеличения процента застройки от площади земельного участка с 60% до 80%; что позволит обеспечить реконструкцию данного объекта и не отразится на внешнем облике застройки и не создадут угрозу объектами искусственного происхождения (забора).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							17-ПД.ПЗ	Лист 5
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Ресторан "Бочка"	2	1		769.11	769.11	896.33	896.33	5992.23	5992.23

Условные обозначения:

- Границы зем. участка с к.н. 58.29.4.005004.20;
- Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с ПЗЗ г. Пензы;
- Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- Существующее здание;

Ведомость координат

N	X	Y
1	381235,07	2231412,64
2	381251,55	2231413,95
3	381250,32	2231427,89
4	381263,85	2231428,7
5	381263,75	2231429,88
6	381266,49	2231429,61
7	381264,58	2231452,11
8	381253,94	2231452,17
9	381250,78	2231452,19

N	X	Y
10	381250,74	2231453,3
11	381246,01	2231453,07
12	381246,15	2231451,55
13	381236,13	2231450,33
14	381234,61	2231461,94
15	381226,4	2231461,04
16	381227,21	2231449,48
17	381228,83	2231426,31
18	381233,47	2231426,7

Примечание:  
1. Точки построения границ земельного участка 1-18 взяты согласно Градостроительному плану земельного участка №9323 с кадастровым номером зем. участка 58.29.4.005004.20;  
2. Площадь участка взята согласно Градостроительному плану земельного участка №9323 с кадастровым номером зем. участка 58.29.4.005004.20.

17-ПД					
Ресторан "Бочка"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Савенкова	1121			
Провер.	Позялов	1121			
ГАП	Васильева	1121			
ГИП	Арискин	1121			
Н.контр.	Ермаков	1121			
Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500				Стадия	Лист
				1	1
				Листов	
				000 "Новая архитектура"	