



440018, Пензенская область, г. Пенза, ул. Бекешская, д.39, каб. 404
тел. 8 (8412) 39-45-49, e-mail: topgeo-penza@yandex.ru
ИНН/КПП 5835121974/583601001
ПАО Банк «Кузнецкий» г. Пенза
БИК 045655707, К/с 30101810200000000707,
р/с 40702810200150000130

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПО
АДРЕСУ:**

г. Пенза, ул. Орджоникидзе/ул. Чернышевского, 12/26

Заказчик: Горчицына В.Н.

2020г

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:2010003:38, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Орджоникидзе/Чернышевского, 12/26, принадлежит на праве общей долевой собственности гр. Горчицыной Валентине Николаевне (53/100 доли) и гр. Морозовой Вере Ивановне (47/100 доли).

Данный земельный участок относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для размещения жилого дома, общей площадью – 1210 кв.м.

С северной и западной стороны, данный земельный участок граничит с муниципальными землями. С восточной стороны, земельный участок граничит со смежным земельным участком, с видом разрешенного использования – «Под жилую застройку Индивидуальную». С южной стороны, земельный участок граничит со смежным земельным участком, с видом разрешенного использования – «Под жилую застройку Индивидуальную».

По земельному участку, расположенному по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Орджоникидзе/Чернышевского, 12/26, проходят две зоны с особыми условиями использования территории:

- «Охранная зона внутриквартальной сети газоснабжения, протяженностью 37357 м.» (58.29.2.1043). Данная охранная зона не затрагивает жилые дома и хозяйственные постройки, расположенные на рассматриваемом земельном участке.

- «Охранная зона газопровода низкого и среднего давления, общая протяженность 7277,9 м» (58.29.2.109). В соответствии с письмом АО «Газпром газораспределение Пенза» от 25.09.2019г №7807, жилой дом, частично находится в охранной зоне газопровода низкого давления Д=108 мм, но при этом не препятствует безопасной эксплуатации газопровода, не

создает препятствий для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы» с изменением от 30.03.2018 №921-43/6, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона малоэтажной жилой застройки 1 – 3 этажа». Территориальная зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов и жилых домов блокированного типа.

На территории земельного участка существует жилой дом, 1955 года постройки с надворными строениями.

- площадь земельного участка – 1210 кв.м.;
- площадь застройки территории – 200 кв.м. (17 %);

в том числе:

- площадь застройки жилых домов – 157 кв.м. (13 %);
- площадь застройки вспомогательных построек – 43 кв.м. (4 %);
- площадь благоустройства территории – 1010 кв.м. (83 %);

Согласно техническому паспорту на жилой дом, подготовленному МУП «ОГСАГиТИ» от 24.01.2012г, жилой дом был построен в 1955 году (Литер А). Пристрой к дому (Литер А2) был осуществлен с северо-западной стороны, в 2005 году, то есть до вступления Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденным решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 №229-13/5.

Жилой дом расположен:

- с северной стороны, на расстоянии – 0 метра от границ земельного участка, являющейся смежной с муниципальными землями (со стороны улицы Чернышевского) (точка 14 по точку 15);

- с восточной стороны, на расстоянии – 31,16 метра от границ смежного земельного участка (точка 1 по точку 2);

- с южной стороны, на расстоянии 10,2 метра от границ смежного земельного участка (точка 7 по точку 8);

- с западной стороны, на минимальном расстоянии – 0 метра от границ земельного участка, являющейся смежной с муниципальными землями (со стороны улицы Орджоникидзе) (точка 10 по точку 14).

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков по действующему регламенту с 3-х метров до 0 метра с северной стороны и с 3-х метров до 0 метра с западной стороны, не отразятся на внешнем облике застройки и не создадут угрозу для жизни и здоровья граждан. При этом обеспечивается возможность ремонта и обслуживания стен здания. Так же, реконструированный жилой дом располагается на расстоянии более 10 метров от существующих жилых домов, расположенных на смежных земельных участках, что является допустимым по противопожарным нормам.

На основании вышеизложенного, просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона малоэтажной жилой застройки 1 – 3 этажа» для земельного участка с кадастровым номером 58:29:2010003:38, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Орджоникидзе/Чернышевского, 12/26, в части:

- уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- от точки 10 до точки 11 на расстоянии 2,93 метра,

- от точки 12 до точки 13 на расстоянии 0 метра,

- от точки 13 до точки 14 на расстоянии 0 метра,

- от точки 14 до точки 15 на расстоянии 0 метра,

- от точки 15 до точки 16 на расстоянии 0 метра,

от точки 16 до точки 17 на расстоянии 3,67 метра,
от точки 17 до точки 18 на расстоянии 3,67 метра.