

Пояснительная записка

к обращению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Содержание:

1. Существующее положение;
2. Сведения о планируемом использовании участка;
3. Сведения о существующей исходно-разрешительной документации;
4. Сведения о действующей градостроительной документации;
5. Оценка соответствия проектного предложения требованиям градостроительного зонирования территории;

1. Существующее положение

Проектируемый участок с кадастровым номером 58:29:3008001:13 площадью 1 114 кв.м., располагается в Первомайском административном районе г. Пензы, по ул. Терновского, №222А, в границах территории Южного планировочного района.

Подъезд к территории участка осуществляется с западной и южной сторон со стороны улицы Терновского.

С северной стороны земельный участок граничит с построенным, введенным в эксплуатацию нежилым зданием, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3008001:79.

На проектируемом участке располагается принадлежащее заявителю нежилое помещение (кадастровый номер 58:29:3008001:9387). Указанное помещение является частью нежилого здания (теплая стоянка), расположенного на двух земельных участках с кадастровыми номерами 58:29:3008001:79 и 58:29:3008001:13.



Схема расположения участка в существующей застройке (спутниковая съемка)

2. Сведения о планируемом использовании участка;

На проектируемом участке планируется произвести реконструкцию принадлежащего ООО «Ладья» нежилого помещения с целью его дальнейшего использования в качестве транспортного агентства по сервисному обслуживанию населения (в т.ч. прокат автомобилей, каршеринг) посредством возведения пристройки к существующему зданию с увеличением полезной площади помещения заявителя и площади застройки.

Проектом предусмотрено расположение пятна проектируемой застройки с южной стороны существующего объекта. При этом расположение пятна нового строительства на участке не нарушает актуальные требования градостроительного регламента.

В то же время существующую часть здания, в котором расположено принадлежащее заявителю помещение, планируется сохранить в неизменном виде, предполагаемой реконструкцией она не затрагивается.

3. Сведения о существующей исходно-разрешительной документации:

Градостроительный план земельного участка №RU58304000-6008.

Кадастровый номер земельного участка № 58:29:3008001:13.

4. Сведения о действующей градостроительной документации;

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки г. Пензы, утвержденным решением Пензенской городской думы №229-13/5 г. от 22.12.2009 г. проектируемый участок располагается в территориальной зоне – Ц-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения».

Одним из основных видов разрешенного использования данной зоны является – транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения.

Параметры застройки для разрешенного использования данной зоны:

- максимальный процент застройки территории – 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории – 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка – 600 кв. м, для основного вида разрешенного использования "многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений" – 2000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м, для вида разрешенного использования "жилые дома блокированной застройки" - 0 м со стороны смежных (блокируемых) земельных участков и 5 м со стороны улицы;
- предельное количество надземных этажей - не более 18 этажей; для вида разрешенного использования "жилые дома блокированной застройки" - не более 3 этажей; для вида разрешенного использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 80 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

5. Оценка соответствия проектного предложения требованиям градостроительного зонирования территории;

Ниже приведённые параметры предполагаемой застройки, соответствуют параметрам, установленным «Правилами землепользования и застройки г. Пензы».

Площадь участка – 1 114 кв. м.

Площадь застройки суммарная (после завершения реконструкции) – 430,85 кв. м. (38.7%)

Площадь дорожного покрытия в границах благоустройства для проездов, стоянок – 570,31 кв. м. (51,18%)

Площадь озеленения по участкам – 112,84 кв.м. (10.12%)

Максимальная этажность 1 этаж.

Максимальная высота 7,14 м.

Ниже приведённые параметры предполагаемой застройки, не соответствуют параметрам, установленным «Правилами землепользования и застройки г. Пензы»:

Согласно схеме планировочной организации и градостроительному плану минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – существующее здание, подлежащее реконструкции, имеет отступ от границ участка 0 м:

- от точки №1 (X 375383.47 / Y 2231481.21) до точки №2 (X 375384.59 / Y2231468.67) – до 0 м.

- от точки № 2 (X 375384.59 / Y2231468.67) до точки №3 (X 375360,6 / Y 2231463.88) – до 0 м.

Обоснование:

Вышеперечисленные отклонения от предельных параметров, установленных «Правилами землепользования и застройки г. Пензы» возникли в связи с исторически сложившимся расположением застройки существующего здания на земельном участке. Так, при образовании земельного участка, на котором расположено принадлежащее заявителю помещение (участок был поставлен на государственный кадастровый учет 31.10.2002) граница участка с западной стороны была установлена таким образом, что стена существующего здания теплой стоянки расположена строго по указанной границе. Одновременно, с северной стороны граница участка была установлена по внутренней стене, отделяющей принадлежащее заявителю помещение от остального здания. В результате в этих частях существующего помещения в здании (теплой стоянки), в котором расположено принадлежащее заявителю помещение, а именно от точки №1 до точки №2 и от точки № 2 до точки №3 согласно схеме планировочной организации и градостроительному плану не обеспечивается необходимый 2-метровый отступ от границы, необходимость которого была установлена принятыми Правилами землепользования и застройки уже после образования и кадастрового учета земельного участка.

При этом само помещение было образовано и приобретено заявителем в 2002 году на основании заключенного с Министерством государственного имущества Пензенской области соглашения от 01.02.2002 о прекращении общей долевой собственности и

выделении реального объекта права, что подтверждает существование здания и помещений в нем в сложившемся виде на тот момент.

При этом с западной стороны земельного участка какие-либо здания, строения, сооружения на смежном участке с кадастровым номером 58:29:3008001:228 в пределах 15 метров отсутствуют. В результате при существующем положении обеспечивается наличие пожарного проезда и противопожарного 12-ти метрового разрыва между принадлежащим заявителю существующим зданием (в том числе и в реконструированном виде) и зданиями на смежном земельном участке с кадастровым номером 58:29:3008001:228.

Как указывалось выше, предполагаемая реконструкция не нарушает актуальные требования градостроительного регламента и не изменяет существующего положения.

На основании вышеизложенного просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предусмотренных градостроительным регламентом для зоны Ц-2, для земельного участка с кадастровым номером №58:29:3008001:13, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Терновского, №222А в части:

- уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:
- от точки №1 (X 375383.47 / Y 2231481.21) до точки №2 (X 375384.59 / Y2231468.67) – до 0 м.
- от точки № 2 (X 375384.59 / Y2231468.67) до точки №3 (X 375360,6 / Y 2231463.88) – до 0 м.

Представитель ООО «Ладья»



И.В. Подобед

Дата

11.05.2020