

В Комиссию по подготовке  
проекта Правил землепользования и  
застройки города Пензы

от Ефремова Александра  
Владимировича.

### **Пояснительная записка**

Я, Ефремов Александр Владимирович, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 58:29:3012009:1576, площадью 601 кв. м. расположенного по адресу: г. Пенза, проезд 40 лет Октября 6-й, земельный участок 23.

Границы и площадь принадлежащего мне земельного участка с кадастровым номером 58:29:3012009:1576 уточнены в 2021г. в соответствии с требованиями законодательства.

На земельном участке расположен цоколь индивидуального жилого дома, представляющий собой капитальный перекрытый бетонный фундамент планировавшегося к постройке индивидуального жилого дома. Строительство цоколя произведено в 2002 -2004 годах, что подтверждается выкопировкой из ортофотоплана г. Пензы от 2004 года, полученным из государственного фонда данных Росреестра. Кадастровый учёт в отношении данного объекта недвижимости не осуществлялся.

Земельный участок имеет достаточно сильный наклон земной поверхности непосредственно при въезде с улицы, что подтверждается съёмкой профиля рельефа земельного участка от 01.10.2021г. Угол наклона земной поверхности при въезде - 15°, перепад высот по участку – 2,5 метра. В силу этих неблагоприятных инженерно-геологических характеристик, цоколь жилого дома пришлось делать достаточно высоким. Это позволило разместить в нём гараж, но в тоже время не позволило отодвинуть его дальше от улицы вглубь участка. И сейчас цоколь располагается с отступом 3,9 метра со стороны улицы.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (в редакции от 26.06.2020 № 203-11/7), земельный участок с кадастровым номером 58:29:3012009:1576 расположен в территориальной зоне «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Указанными правилами установлены минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (со стороны улиц – 5 м., со стороны смежных земельных участков – 3 м.).

Таким образом, цоколь индивидуального жилого дома располагается за пределами установленного для земельного участка места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно полученной нами информации из ИСОГД г. Пензы, земельный участок с кадастровым номером 58:29:3012009:1576 расположен в территориальной зоне «Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми

домами», красные линии в районе земельного участка в планировочном элементе не установлены.

В настоящее время у собственника возникла необходимость в строительстве индивидуального жилого дома на существующем фундаменте, в связи с чем необходимо предварительное приведение в соответствие нарушенных предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции жилого дома.

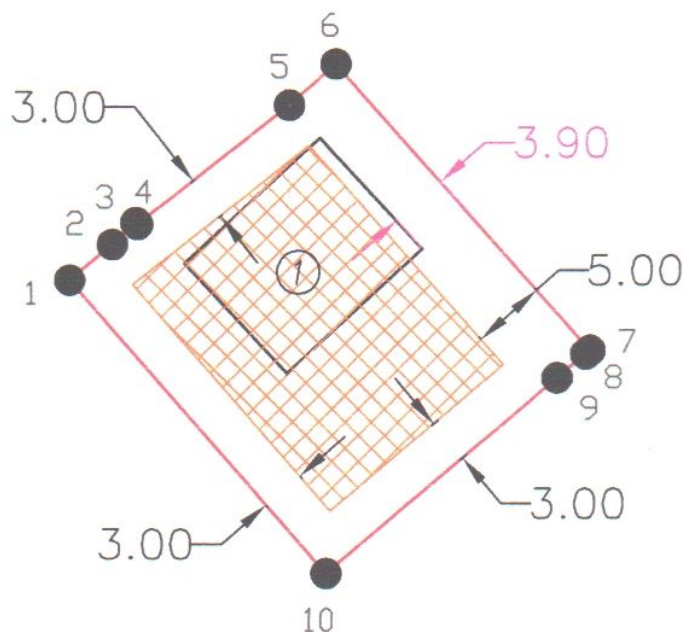
Учитывая факт того, что причиной существующего нарушения действующих в настоящее время предельных параметров застройки являются неблагоприятные инженерно-геологические характеристики, а именно рельеф земельного участка, обусловивший выбор места размещения фундамента дома в 2002 году, прошу вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции жилого дома согласно прилагаемой схеме расположения объекта капитального строительства на земельном участке в части:

- уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения жилого дома со стороны 6-го проезда 40 Лет Октября от точки 6 до точки 7 – до 3,9 м.



# Схема расположения объекта капитального строительства на земельном участке

по адресу: Пензенская область, г. Пенза, проезд 40 лет Октября 6-й, з/у 23  
Кадастровый номер: 58:29:3012009:1576



Масштаб 1:500

— Границы земельного участка

— Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Место допустимого размещения объекта капитального строительства

● Номер характерной точки границы земельного участка

Нормативный минимальный отступ для размещения жилых домов

Испрашиваемый отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

— Границы планируемого (реконструируемого) объекта капитального строительства

① Планируемый объект капитального строительства (Жилой дом)

Примечание: Схема расположения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 58:29:3012009:1576 подготовлена в соответствии с Градостроительным регламентом. Земельный участок относится к землям населенных пунктов, расположен в территориальной зоне "Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами". В соответствии с решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. № 229-13/5 "Об утверждении правил землепользования и застройки г. Пензы" (в редакции от 26.06.2020 № 203-11/7).