



440018, Пензенская область, г. Пенза, ул. Бекешская, д.39, каб. 404  
тел. 8 (8412) 39-45-49, e-mail: [topgeo-penza@vandex.ru](mailto:topgeo-penza@vandex.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. МЕРЕНЯШЕВА, 168А**

Заказчик: Хохлова Л.В.

2019г

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3001005:510, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Мереняшева, з/у №168А, принадлежит на праве собственности гр. Хохловой Людмиле Владимировне.

Данный земельный участок относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома, общей площадью – 578 кв.м.

С северной, восточной и южной стороны данный земельный участок граничит со смежными земельными участками, с разрешенными использованиями – «Под жилую застройку Индивидуальную» и «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома». С западной стороны - с муниципальными землями. Вдоль границ смежных земельных участков с восточной стороны, проходят инженерные сети: сеть газоснабжения. Охранная зона инженерной сети, не затрагивают рассматриваемый земельный участок.

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 2019 года постройки

- площадь земельного участка – 578 кв.м.;
- площадь застройки территории – 83 кв.м. (14 %);



- площадь благоустройства территории – 495 кв.м. (86 %);
- высота здания – 6,7 м;
- количество этажей - 1;

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 58:29:3001005:510 не свободен от застройки, на нем расположен объект капитального строительства - жилой дом. По ширине земельный участок узкий (14,5 м – 13,1 м), учитывая границы допустимого размещения жилого дома (8,5 м – 7,3 м) по действующему регламенту, разместить жилой дом без нарушений не возможно. Границы землепользования соседних земельных участков сформированы более 30 лет и закреплены объектами искусственного происхождения (заборы).

Жилой дом расположен – с Восточной стороны от границы смежного земельного участка (точка 1 по точку 2) на расстоянии 21,29 метра, с Южной стороны от границы смежного земельного участка (точка 3 по точку 5) на расстоянии 1,95 метра, с Западной стороны (точка 6 по точку 7) на расстоянии 10,47 метра, с Северной стороны от границы смежного земельного участка (точка 9 по точку 10) на расстоянии 2,47 метра.

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков по действующему регламенту с 3 метров до 1,98 метра с южной стороны и с 3 метра до 2,47 метра с северной 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, строящейся жилой дом располагается на расстоянии более 20 метров от существующих жилых домов и надворных построек, расположенных на смежных земельных участках, что является допустимым по противопожарным нормам.

В районах жилой застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по

санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м (СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

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 58:29:3001005:510, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Первомайский район, ул. Мереняшева, з/у №168А, в части:

- уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от участка, от точки 3 до точки 5 на расстоянии 1,95 метра и от точки 9 до точки 10 на расстоянии 2,47 метра.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**



Схема расположения земельного участка в существующей застройке



**Местоположение объекта в  
соответствии с картой градостроительного зонирования**



- Территориальная зона Ж-1 "Зона малоэтажной жилой застройки 1 - 3 этажа";
- Территориальная зона Ж-4 "Зона коллективных садов";
- Обозначение местоположения земельного участка с кадастровым номером 58:29:3001005:510.



# Местоположение объекта в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости



- Границы земельного участка имеющиеся в ЕГРН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
  - Границы земельного участка имеющиеся в ЕГРН, сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения;
  - Рассматриваемый земельный участок;
  - Территория малоэтажной жилой застройки;
  - Обозначение объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН;
- 58:29:3001005:510 - Кадастровый номер объекта недвижимости.