

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:2010009:120, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Нейтральная, 32б, принадлежит на праве общей долевой собственности гр. Демидановой Наталье Алексеевне (44/75 доли) и гр. Фелчук Антону Миновичу (31/75 доли).

Данный земельный участок относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство, общей площадью – 1110 кв.м.

С северо-западной и юго-восточной стороны, данный земельный участок граничит с муниципальными землями. С восточной стороны, земельный участок граничит со смежными земельными участками, с видом разрешенного использования – «Для индивидуальной жилой застройки». С западной стороны – между рассматриваемым земельным участком и земельными участками, расположенными по адресу: г. Пенза, ул. Нейтральная, д. 30 (кадастровый номер 58:29:2010009:118) и г. Пенза, ул. 2я Нейтральная, д. 14 (кадастровый номер 58:29:2010009:132), имеется проход, шириной около 1,2 метра.

По земельному участку, расположенному по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Нейтральная, 32б, проходит зона с особыми условиями использования территории – «Охранная зона внутриквартальной сети газоснабжения, протяженностью 37357м» (58:29-6.1111). Данная охранная зона не затрагивает жилые дома и хозяйственные постройки, расположенные на рассматриваемом земельном участке.

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 существуют два жилых дома, 1995 года постройки (принадлежащий на праве собственности гр. Фелчук Антону Миновичу) и 2008 года постройки (принадлежащий на праве собственности гр. Демидановой Наталье Алексеевне), с надворными постройками.

- площадь земельного участка – 1110 кв.м.;

- площадь застройки территории – 357 кв.м. (32 %);

в том числе:

- площадь застройки жилых домов – 293 кв.м. (26 %);

- площадь застройки вспомогательных построек – 64 кв.м. (6 %);

- площадь благоустройства территории – 753 кв.м. (68 %);

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 58:29:2010009:120 не свободен от застройки, на нем расположены объекты капитального строительства – два жилых дома и надворные постройки. По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного использования земельного участка, рассматривается жилой дом с кадастровым номером 58:29:2010009:336 (Литер Б). Жилой дом 2008 года постройки, принадлежит на праве собственности гр. Демидановой Н.А., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 марта 2009 г. сделана запись регистрации №58-58-36/003/2009-877. В 2017 году гр. Демидановой Н.А. за счет своих денежных средств реконструировала существующий дом. Пристрой (по техническому паспорту 2018 года – Литер Б2) к дому был произведен с южной стороны жилого дома.

Конфигурация земельного участка неблагоприятна для строительства жилого дома. По ширине земельный участок узкий (13,3 м – 10,7 м), а ширина места допустимого размещения жилого дома составляет 6,7 м – 4,8м.

Границы землепользования соседних земельных участков сформированы более 30 лет и закреплены объектами искусственного происхождения (заборы).

Жилой дом расположен:

- с северо-западной стороны, на расстоянии – 43,34 метра от границ земельного участка, являющейся смежной с муниципальными землями (со стороны улица Нейтральная) (точка 1 по точку 2);

- с восточной стороны, на минимальном расстоянии – 1,87 метра от границ смежного земельного участка (точка 9 по точку 12);

- с юго-восточной стороны, на расстоянии 26,89 метра от границ земельного участка, являющейся смежной с муниципальными землями (со стороны улица 2я Нейтральная) (точка 15 по точку 16).

- с западной стороны, на расстоянии 2,06 метра от стены дома до границ земельного участка (точка 22), так же с западной стороны у реконструированного дома имеется входная площадка, расстояние от которой до границы земельного участка, составляет 1,44 метра.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.03.2016г. №90, в площадь застройки включается выступающие части здания (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, приямки. вход в подвал).

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков по действующему регламенту с 3-х метров до 1,87 метра с восточной стороны и с 3-х метров до 1,44 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.

В районах жилой застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома.

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 58:29:2010009:120, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Нейтральная, 32б, в части:

- уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, от точки 9 до точки 10 на расстоянии 1,87 метра, от точки 10 до точки 11 на расстоянии 2,42 метра, от точки 11 до точки 12 на расстоянии 2,52 метра, от точки 21 до точки 22 на расстоянии 1,44 метра, от точки 22 до точки 23 на расстоянии 2,06 метра и от точки 23 до точки 24 на расстоянии 2,51 метра.

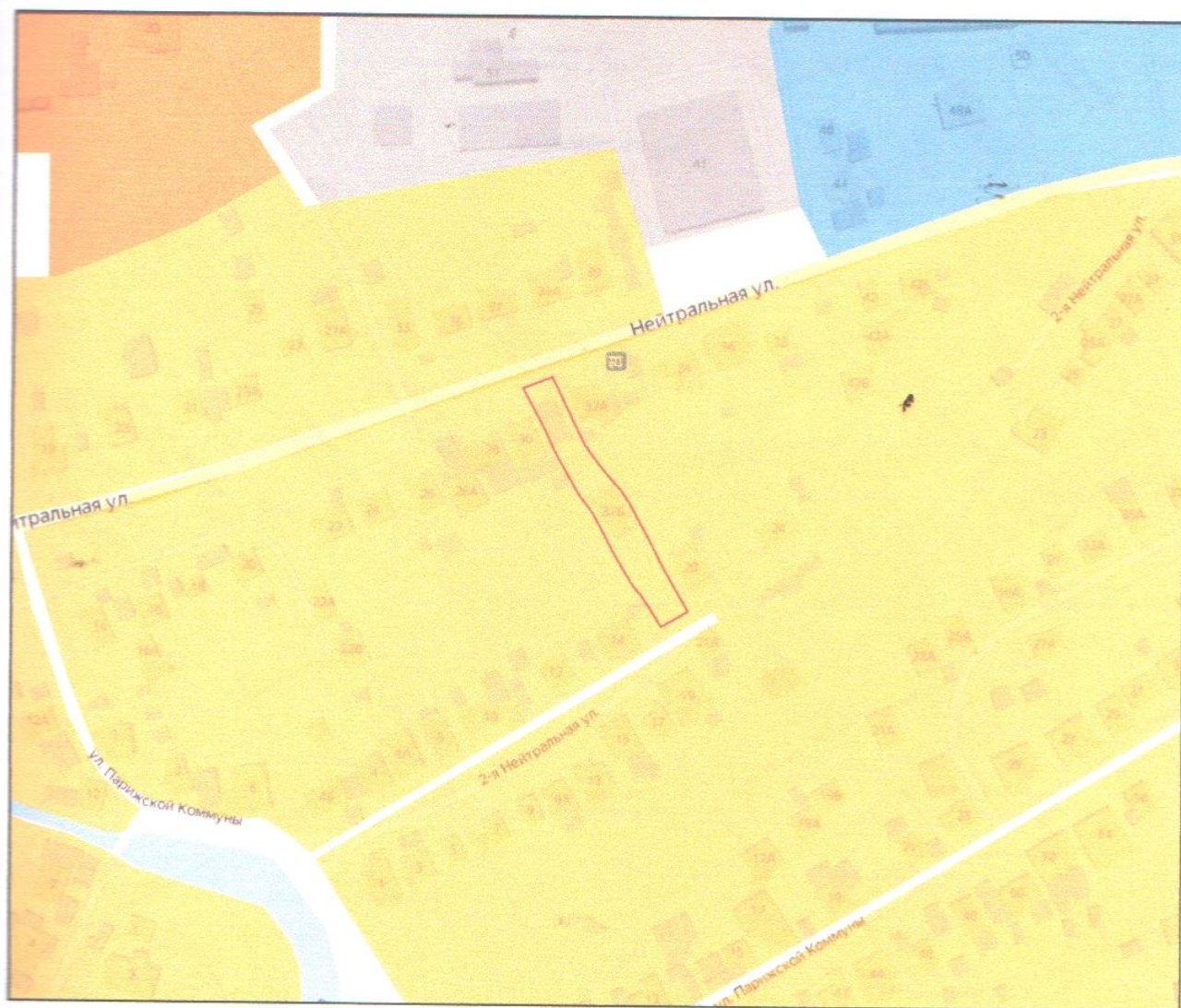
ПРИЛОЖЕНИЕ

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Схема расположения земельного участка в существующей застройке

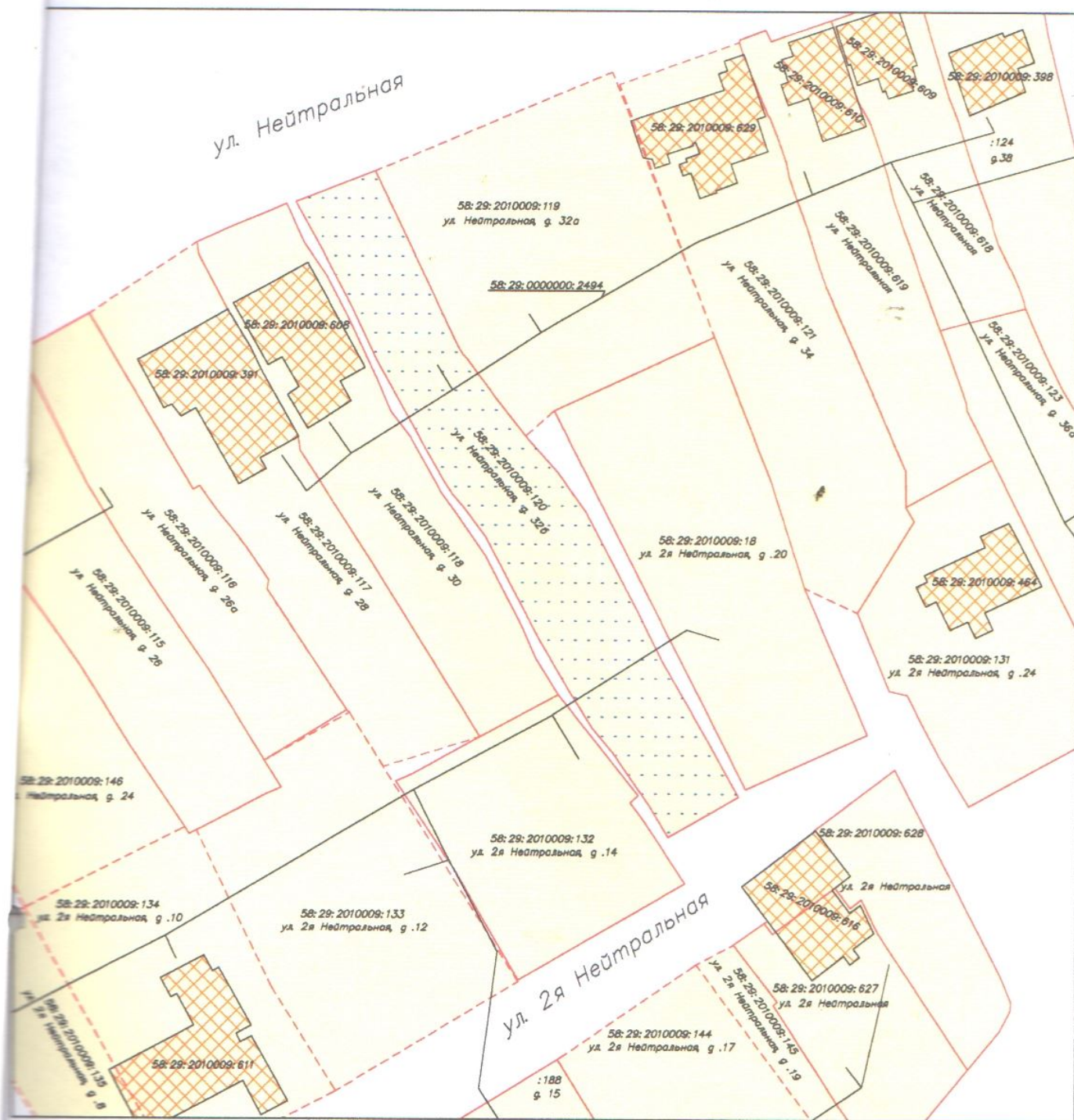


**Местоположение объекта в
соответствии с картой градостроительного зонирования**



- Территориальная зона Ж-1 "Зона малоэтажной жилой застройки 1 - 3 этажа";
- Территориальная зона Ж-2 "Зона малоэтажной жилой застройки 2 - 5 этажей";
- Территориальная зона Т-3 "Объектов железнодорожного транспорта";
- Территориальная зона ПК-4 "Производственно-коммунальных объектов V класса";
- Обозначение местоположения земельного участка с кадастровым номером 58:29:2010009:120.

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;
- - Обозначение сооружения "Внутриквартальная сеть газоснабжения";

58:29:2010009:120 - Кадастровый номер объекта недвижимости.