

**Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства, реконструкции объектов капитального строительства на  
земельном участке 58:29:2009020:89**

**по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, проезд 3-й Санитарный, дом 6**

Земельный участок 58:29:2009020:89 площадью 452 кв. м. расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона малоэтажной застройки 1-3 этажа). Разрешенное использование – для индивидуальной жилой застройки.

Согласно ПЗЗ г. Пензы утвержденными Пензенской городской Думой от 22 декабря 2009 года N 229-13/5 (с последующими изменениями и дополнениями) для территориальной зоны Ж-1 установлены параметры застройки для индивидуальных жилых домов:

- площадь участка:

а) минимальная - 460 кв. м; для вновь предоставляемых земельных участков - 600 кв. м;

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка; - минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - 40 от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:

а) со стороны улицы - 5 м;

б) со стороны смежных земельных участков - 3 м.

Из приведенных выше условий можно сделать вывод, что существующий земельный участок 58:29:2009020:89 имеет площадь меньше установленной в ПЗЗ. Данные отклонения возникли до утверждения ПЗЗ для г. Пензы.

Заявитель намерен выполнить реконструкцию ОКСа (индивидуального жилого дома) к существующему жилому дому будут пристроены вспомогательные помещения: гараж, баня, подсобные помещения. В существующей ситуации данные помещения располагаются в отдельных строениях на территории участка. Гараж выходит за пределы земельного участка. Предполагаемое изменение конфигурации ОКСа (индивидуального жилого дома) отображено на Схеме. Согласно ГрК РФ Ст. 40. п.1 **Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков** либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, **вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Заявитель просит отклонение от следующих установленных параметров:

- отклонение от минимальной площади земельного участка с 460 м. кв. до 452 м. кв.

- процент застройки участка изменить с 60% до 61,15% (276,4 м. кв.);

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:

от точки 1 до точки 2 – 0 метров;

от точки 2 до точки 3 – 0 метров;

от точки 4 до точки 1 – 1,6 метра.

Данные изменения позволят использовать участок с максимальной пользой.