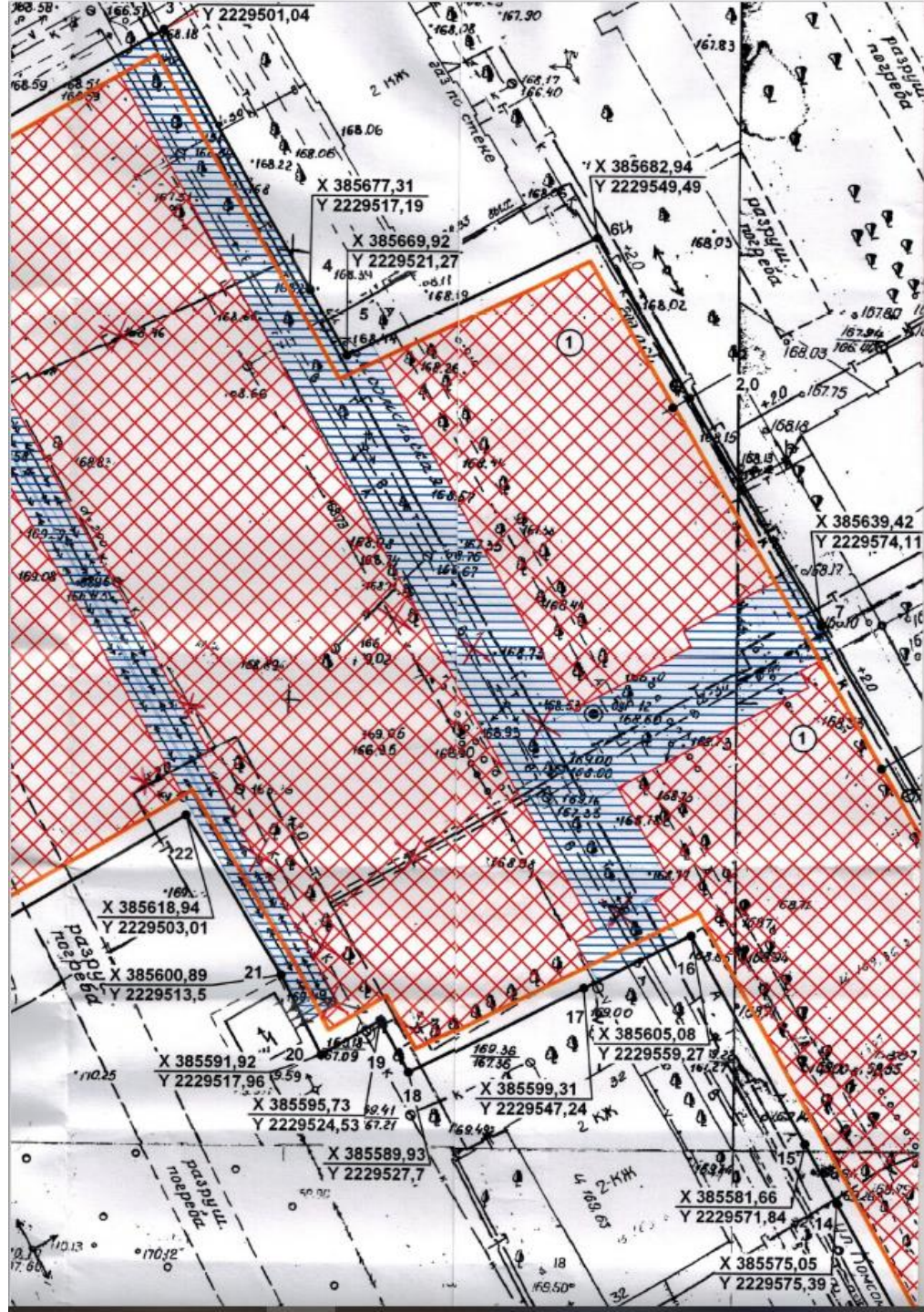
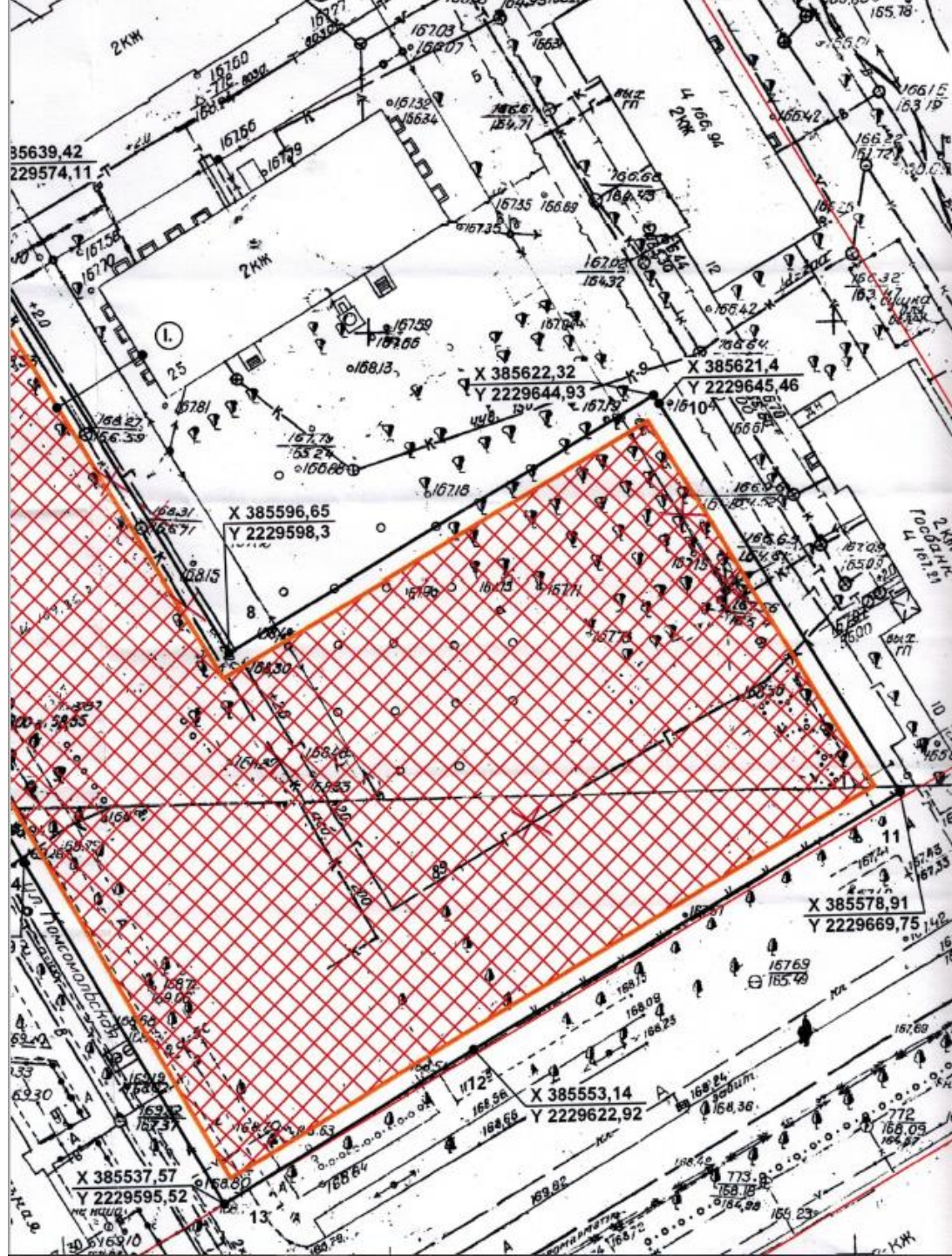




Обоснование

**предоставления разрешения на
отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального
строительства на земельном участке,
расположенном по адресу: Пензенская
область, г. Пенза, ул. Комсомольская**





от точки 7 до точки 8 - 0,00 м;

Данный земельный участок находится в безвозмездном пользовании МКУ УКС г. Пенза в территориальной зоне Ж-3 с видом разрешенного использования земельного участка «Многоквартирные жилые дома выше 5 этажей».

Нарушение предельных параметров разрешенного строительства допущено ввиду следующего.

1. Посадка жилых домов на участке была принята с учетом возможности дальнейшего расширения жилого квартала.

2. Разрабатываемый жилой комплекс сформирован в результате сноса ветхого жилья по программе переселения 2019, 2020 годов. Выбор земельного участка под размещение жилых домов был утвержден постановлением администрации города Пензы от 01.07.2015 №997 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного района «Северная поляна», постановлением администрации города Пензы от 29.06.2018 №1154 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Литейная, ул. Ударная, ул. Воровского, ул. Беляева», постановлением администрации города Пензы от 04.07.2019 №1200 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной ул. Ударная, ул. Беляева, ул. Литейная, ул. Воровского>>. Границы земельного участка утверждены Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Пензы.

Необходимо расширить границы минимально допустимого размещения зданий от точки 1 до точки 2, от точки 7 до точки 8. Расстояние принять 0,00м.

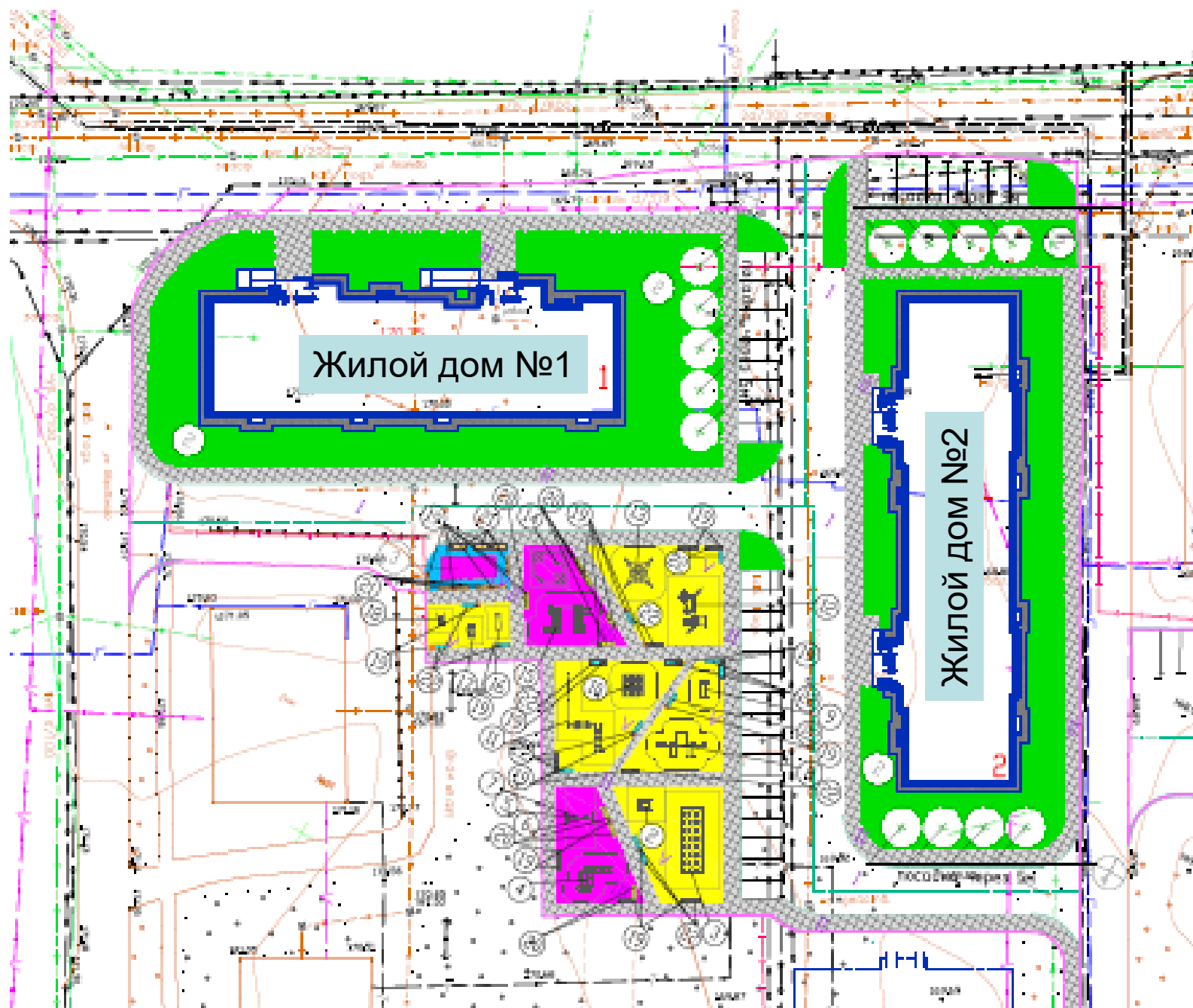
Данная мера необходима ввиду «выхода» входной группы жилого дома №1 и №4 за границы «пятна застройки».

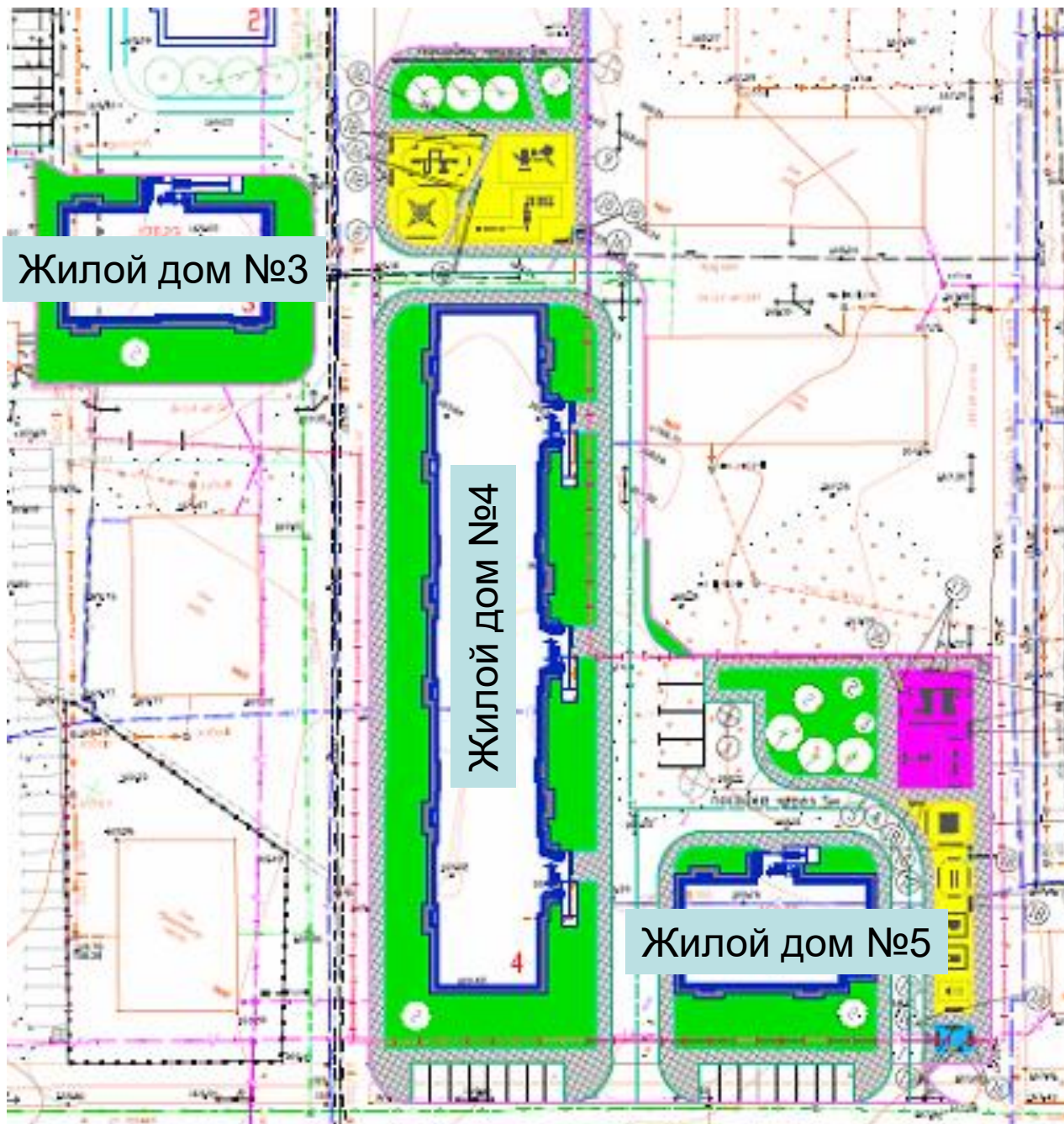
При соблюдении расстояния, регламентируемого Градостроительным планом – 2м, произойдет уменьшение площади внутридворовых площадок различного назначения, что повлечет за собой необходимость привлечения площадей с прилегающих территорий;

для обеспечения пожарного проезда вдоль жилого дома №4, необходимо будет разработать дополнительный проезд, дублирующий ул. Комсомольская

- **Уменьшение минимально допустимого расстояния** от границ здания до границ земельного участка, в данном случае, **не приведет** к препятствованию освоения смежных земельных участков и **не повлияет** на безопасность эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на рассматриваемом и смежных земельных участках. Проектируемая жилая группа запроектирована с учетом противопожарных норм и требований инсоляции с учетом сложившейся застройки и не позволяет разместить дома в границах зоны допустимого размещения зданий, сооружений.

- **Площадь застройки** участка (по обмерам генерального плана) составляет **3652 м²** (23 %), что не превышает допустимый процент застройки, который согласно пункту 2.3 градостроительного плана № RU58304000-7113 от 03.09.2019г., выданного Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Пензы равен 50% для нежилых зданий.;
- **Площадь твердого покрытия**, в границах отведенной территории (по обмерам генерального плана) составит **7742 м²** (49%).
- **Площадь озеленения**, в границах отведенной территории (по обмерам генерального плана) – **3536 м²** (23%), что **соответствует Градостроительному плану**, где процент озеленения составляет не менее 10% от площади земельного участка.





Жилой дом №3

Жилой дом №4

Жилой дом №5