

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Земельный участок с кадастровым номером 58:29:3007002:100 находится в г. Пенза Пензенской области по адресу улица Романовка , дом 24 в южной части города в границах территории, ограниченной с севера – ул. Ростовская, с юга – улица Мясницкая, с востока – р. Сура, с запада – ул. Терновского и имеет площадь 1483,00 м<sup>2</sup>. Участок на праве собственности принадлежит Фионову Николаю Михайловичу.

Согласно публичных схем в настоящее время участок находится на землях поселений (земли населенного пункта) с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство . (Информация взята из публичных документов на официальных сайтах).

По кадастровому классификатору участок с КН 58:29:3007002:100 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения индивидуальных жилых домов.

В настоящее время участок с КН 58:29:3007002:100 не свободен от застройки. На участке расположены – объект капитального строительства индивидуальный жилой дом, вспомогательные надворные хозяйственные постройки.

Участок имеет сервитуты согласно градостроительного плана : охранный зона водопровода – от 1,2 до 4,5 м по южной границе участка , охранный зона газопровода – полоса 8,0 м в центре участка, охранный зона сетей электроснабжения по западной границе земельного участка – 1,5 м. Рассматриваемый земельный участок находится в зоне с особыми условиями пользования – третьей, четвертой, пятой и шестой подзоне приаэродромной территории. Рассматриваемый объект не превышает разрешенные параметры по высоте, не создает помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, не является опасным производственным объектом, не способствует массовому скоплению птиц.

Подъезд к участку осуществляется с южной стороны с ул. Романовка.

В настоящее время участок с 58:29:3007002:100 площадью 1483,00 м<sup>2</sup> не свободен от застройки. Имеется основное строение и вспомогательные хозяйственные постройки, занимающие 197,20 м<sup>2</sup> площади участка или 13,3 %.

Участок имеет сервитуты: охранный зона водопровода – от 2,7 м по южной границе участка, охранный зона газопровода – полоса 8,0 м в центре участка, охранный зона линий электроснабжения – 1,5 м по западной границе земельного участка.

Согласно статье 15 Правил землепользования и застройки г. Пензы Пензенской области, Решением Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5 "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы" для рассматриваемого участка с КН 58:29:2014006:995 установлены следующие параметры:

### **Основные виды разрешенного использования зоны Ж-1:**

#### **Основные виды разрешенного строительства**

- 1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1
- 2 Блокированная жилая застройка 2.3
- 3 Хранение автотранспорта 2.7.1
- 4 Коммунальное обслуживание 3.1
- 5 Социальное обслуживание 3.2
- 6 Бытовое обслуживание 3.3
- 7 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1
- 8 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1
- 9 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1
- 10 Общественное управление 3.8
- 11 Деловое управление 4.1
- 12 Магазины 4.4

13 Банковская и страховая деятельность 4.5

14 Общественное питание 4.6

15 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2

16 Площадки для занятий спортом 5.1.3

17 Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3

18 Историко-культурная деятельность 9.3

19 Общее пользование водными объектами 11.1

20 Специальное пользование водными объектами 11.2

21 Земельные участки (территории) общего  
пользования

#### **Условно разрешенные виды строительства:**

1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1

2 Религиозное использование 3.7

3 Гостиничное обслуживание 4.7

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1 Служебные гаражи 4.9

**Предельное (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодом 2.1 ИЖС:**

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь - 600 кв. м; минимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил;
- максимальная площадь - 1500 кв. м; для земельных участков,

предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется законом Пензенской области от 04.03.2015 N 2693-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области", максимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения настоящих Правил;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) - 60% от площади земельного участка; максимальный процент застройки участка не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения настоящих Правил;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории

- не устанавливается;

г) 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 улично-дорожной сети - 5 м;
- со стороны смежных земельных участков - 3 м;

минимальные отступы не подлежат установлению для земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий, строений, сооружений - до 20 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 3 этажей;
- предельное количество надземных этажей для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек - не более 2 этажей;
- предельная высота для размещаемых на участке гаражей и

хозяйственных построек - 12 м.

Дом расположен на участке параллельно улице Романовка на расстоянии 5,5 м от южной границы земельного участка. Реконструкция дома предполагает выполнить одноэтажный пристрой размером 6,0 м х 6,0 м в осях с западного фасада существующего одноэтажного жилого дома. Степень огнестойкости существующего индивидуального жилого дома - III, предполагаемая степень огнестойкости пристраиваемой части - III степень огнестойкости.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства после реконструкции:

- площадь земельного участка – 1483,00 м<sup>2</sup>
- этажность – 1 этаж
- высота в коньке 7,0 м от уровня земли
- площадь застройки жилого дома – 120,20 м<sup>2</sup> жилой дом
- площадь застройки всего участка – 237,50 м<sup>2</sup>
- процент застройки – 16 %
- площадь благоустройства – 1245,5 м<sup>2</sup>
- процент благоустройства – 84 %

Отступ от границы участка до стены реконструируемого строения составит : от северной границы – 90,0 м , от восточной – 13,0 м, от южной 5,50, от западной – 1,50 м.

Часть дома по западной границе участка выходит за границу допустимого места размещения объектов капитального строительства на 1,50 м.

Нормативное расстояние от фундамента здания до существующего водопровода -5,0 м, по факту 6,0 м.

По участку проходит газопровод низкого давления. Согласно Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" устанавливается охранный зона от газопровода низкого давления -2,0 м до фундаментов строений, по факту -6,0 м. Нормативное расстояние согласно СП 42,13330,2016 « Планировка и застройка городских и сельских поселений» от фундаментов строений до силовых линий электроснабжения - 0,6 м.

Рассматриваемое реконструируемое здание III степени огнестойкости,

класса конструктивной пожарной опасности С0, здания на смежных участках - III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0. Нормативное противопожарное расстояние между зданиями III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 – 8,0 м, по факту – от 7,0 м до 15,0 м.

Согласно статье 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительными регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых не благоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с вышесказанным, просим Вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта жилого назначения на земельном участке (кадастровый номер 58:29:3007002:100) общей площадью 1483,00 м<sup>2</sup> по ул. Романовка, д.24 в г.Пенза

-уменьшение установленного отступа от границ отведенного земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий до:

-1,3 м по границе от точки 3 до точки 4 по западной границе участка

✱ Точки взяты согласно схеме границ земельного участка.

#### ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Градостроительный план земельного участка М1:500
2. Копия топографической съемки земельного участка М1:500
3. Схема планировочной организации земельного участка на градостроительном плане земельного участка М1:500
4. Схема планировочной организации земельного участка на Топографической съемке М1:500
5. Схема отступов от установленных границ на градостроительном плане М1:500