

Пояснительная записка

Уришова Мария Станиславовна, Уришова Алиса Станиславовна, Уришов Станислав Владимирович, Уришова Елена Владимировна, Мартынова Инна Валерьевна, являемся собственниками земельного участка с КН 58:29:4002024:60, расположенного по адресу: обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 1-й Громова, дом 6.

Участок относится к землям населенных пунктов. Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Пензы земельный участок располагается в зоне Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки. Разрешенное использование вышеуказанного земельного участка соответствует одному из основных видов разрешенного использования — индивидуальное жилищное строительство.

Согласно административному делению г. Пензы, земельный участок относится к Ленинский городскому району.

Площадь земельного участка с КН 58:29:4002024:60 составляет 676 кв.м.

Согласно регламентам "Правил землепользования и застройки г. Пензы" для основного вида разрешенного использования, к которому относится рассматриваемый объект

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома,

параметры застройки для индивидуальных жилых домов согласно п.1.4:

- площадь участка:

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

б) максимальная - 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";

- максимальный процент застройки территории — 60% от площади земельного участка;

- минимальный процент благоустройства территории — 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;

- предельная высота зданий, строений, сооружений — 16 м;

- предельное количество наземных этажей — не более 3 этажей;

- предельное количество наземных этажей для вспомогательных строений не более 2 этажей;

- предельная высота для вспомогательных строений — 12 м.

Действующие регламенты застройки нарушены в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, нарушено местоположение допустимого размещения объекта.

Расстояние от застройки до границы земельного участка, где не соблюдены минимальные отступы составляет:

- от т. 1 до т. 2 - 1.70 м. (вместо допустимых 5 м.)

- от т. 2 до т. 3 - 1.00 (вместо допустимых 3 м.)

Домовладение, подлежащее реконструкции, согласно Технического паспорта от 30.05.2007, было построено до вступления в силу Градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки г. Пензы, утвержденных в 2009 году, а именно: Литер А был построен в 1952 г., Литер А1 в 1962 г., Литер А2 в 1973г, Литер А3 в 1990г. (см. Технический паспорт от 30.05.2007г.). Вышеуказанные литера были построены для проживания двух семей. Достаточно компактное расположение на земельном участке домовладения и надворных построек обусловлено небольшими размерами данного земельного участка (676 кв.м.), а также тем, что Литер А1, А2 и А3, являются пристроями к жилому дому, постройки 1952 года. Для того, чтобы иметь возможность пользоваться земельным участком в том числе и для выращивания плодово-ягодных и овощных культур было определено данное расположение жилого дома. Со стороны собственников смежных земельных участков возражения о размещении индивидуального жилого дома в данных границах - отсутствуют.

В 2016 году возникла необходимость произвести капитальный ремонт существующего дома и одновременно было принято решение о реконструкции, с целью улучшения жилищных условий.

В связи с тем, что для строительства и реконструкции индивидуального жилого дома и оформления его в установленном законодательством порядке в 2016 году не был предусмотрен уведомительный порядок, мы по взаимному согласию и решению начали ремонт и реконструкцию одноэтажного индивидуального

жилого дома. Был частично увеличен фундамент с южной стороны жилого пристроя (Литер А1) и начато возведение второго этажа. Но в связи с затруднительной финансовой ситуацией, реконструкция была временно приостановлена и только в 2019 году появилась возможность продолжить работы по реконструкции. Согласно действующему законодательству, требуется представить уведомление о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства в администрацию города Пензы.

При изучении действующих градостроительных регламентов нами было выявлено несоответствие реконструируемого объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства и градостроительной деятельности в части несоответствия минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (со стороны улицы - 5м.; со стороны смежного земельного участка - 3м.).

Реконструируемый жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, 1-й проезд Громова, д. 6, соответствует строительным нормам предъявляемым к жилым домам, пригодным для постоянного проживания. Техническое состояние строительных конструкций хорошее. Угрозы жизни и здоровью граждан не представляет.

Уменьшение минимальных отступов (с восточной стороны) не влияет на безопасность эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на рассматриваемом и смежных земельных

участках, не препятствует освоению смежных земельных участков и не затрагивает интересы третьих лиц. Обращаемся за разрешением отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:

от т. 1 до т. 2 - 1.70 м. (вместо допустимых 5 м.);

от т. 2 до т. 3 - 1.00 (вместо допустимых 3 м.)

согласно прилагаемой схеме размещения объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом) на земельном участке.

Приложение:

- 1) Схема размещения объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом) на земельном участке