

В Комиссию по подготовке
проекта Правил землепользования и
застройки города Пензы
от:
Теплякова Алексея Владимировича,
Теплякова Бориса Александровича,
Теплякова Андрея Владимировича

Пояснительная записка

Мы, Тепляков Алексей Владимирович, Тепляков Борис Александрович, Тепляков Андрей Владимирович, являемся собственниками земельного участка с кадастровым номером 58:29:4002022:442, площадью 1026 кв. м. расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Есенина, 24 и расположенного на нём жилого дома с кадастровым номером 58:29:4002022:163 площадью 135 кв. м, построенного в 1961 году и в дальнейшем реконструированного.

Наш жилой дом с момента его постройки в 1961 году подвергался реконструкции, в результате чего к нему пристраивались жилые пристрои, которые, тем не менее, были должным образом оформлены и включены в площадь нашего дома. Кадастровый учёт в отношении нашего жилого дома осуществлён в 2012 году.

Работы по уточнению местоположения границ и площади нашего земельного участка проводились в 2021 году. При проведении работ по уточнению местоположения границ и площади земельного участка, границы установлены по существующим на местности 15 и более лет и закреплённым на местности границам. Границы земельного участка соответствуют фактическому землепользованию.

В настоящее время нами проводится реконструкция нашего дома (замена деревянных стен на блочные на старом фундаменте). Кроме того, на сегодняшний день возникла потребность в увеличении площади нашего дома путём возведения жилого пристроя к нему.

Существование неизменных границ земельного участка более 15 лет и неизменность расположения нашего жилого дома подтверждаются:

- Выкопировкой из ортофотоплана г. Пензы (аэрофотосъёмка 2006 года) от 11.02.2022г., полученной из государственного фонда данных Росреестра;
- Копией технического паспорта на жилой дом от 30.09.2008г.;
- Копией технического паспорта на жилой дом от 28.10.2015г.;

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, земельный участок с кадастровым номером 58:29:4002022:442 расположен в территориальной зоне Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Указанными правилами предусмотрены параметры застройки для индивидуальных жилых домов, в том числе 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 улиц – 5 м., со стороны смежных земельных участков – 3 м.).

Вместе с тем, согласно техническим паспортам на жилой дом, а также топографической съёмке земельного участка, наш жилой дом по адресу: г. Пенза, ул. Есенина, 24 возведён с отступами:

- от юго-восточной границы (со стороны улицы Есенина) с учётом будущего пристроя – 3,47 м., при нормативном 5-ти метровом отступе;

- от юго-западной границы (со стороны смежного земельного участка по адресу г. Пенза, ул. Есенина, 26 с кадастровым номером 58:29:4002022:19) – 1,34 м., при нормативном 3-х метровом отступе.

Таким образом, принадлежащий нам жилой дом располагается за пределами установленного для земельного участка места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Однако, наш существующий сейчас контур дома в частях, выступающих за пределы места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, – это наш реально существующий контур, который является «историческим», существовал всё это время, т.е. не является новоприсоединённым и не менялся со временем.

Запланированный нами пристрой к жилому дому может быть возведён только справа от существующего дома, так как наш земельный участок расположен на горе, имеет достаточно сильный наклон земной поверхности в его задней части, что подтверждается съёмкой профиля рельефа земельного участка от 22.01.2022г. Угол наклона земной поверхности при въезде - 9° с дальнейшим увеличением, перепад высот по участку – 2,52 метра. Передняя часть земельного участка – относительно ровная, что и обусловило выбор места строительства первоначального дома в 1961 году. В силу этих неблагоприятных инженерно-геологических характеристик, мы можем увеличить наш дом только пристроив пристрой справа (вдоль линии фасада). И пристроенная часть нашего дома будет располагаться с отступом 3,47 метра от границ участка со стороны улицы Есенина.

Согласно информации полученной нами из ИСОГД г. Пензы, проектом планировки центрального планировочного района установлены красные линии, в том числе и по улице Есенина. Красная линия по ул. Есенина проходит в 20 сантиметрах перед границей нашего земельного участка, что лишает нас возможности увеличить наш земельный участок путём его перераспределения.

Таким образом, очевидно, что причинами нарушения действующих в настоящее время предельных параметров застройки являются:

- исторически сложившаяся ситуация, т.е. изначальное строительство дома с малыми отступами от границ участка в 1961 году;

- неблагоприятные инженерно-геологические характеристики земельного участка, а именно рельеф земельного участка с относительно большим перепадом высот, обусловивший выбор места размещения жилого дома в 1961 году и определяющий наши текущие планы по его реконструкции.

Учитывая вышесказанное, просим вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции жилого дома в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения здания согласно прилагаемой схеме расположения объекта капитального строительства на земельном участке

- со стороны улицы Есенина от точки 3 до точки 4 – до 3,47 м.;
- со стороны смежного земельного участка по адресу г. Пенза, ул. Есенина, дом 26 с кадастровым номером 58:29:4002022:19 от точки 5 до точки 6 – до 1,34 м.