

В Комиссию по подготовке
проекта Правил землепользования и
застройки города Пензы

от Бакулина Владислава Яковлевича.

Пояснительная записка

Я, Бакулин Владислав Яковлевич, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 58:29:2012007:56, площадью 120 кв. м., вид разрешённого использования - Магазины (код 4.4), расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Луначарского, земельный участок 36А и находящегося на нём нежилого здания магазина «Филиппыч», с кадастровым номером 58:29:2012007:355, площадью 74,3 кв. м.

Нежилое одноэтажное здание магазина построено в 2001 году. Строительство предварялось оформлением и получением полного исчерпывающего комплекта разрешительной, проектной и строительной документации, что подтверждается:

- Письмом КУМИ г. Пензы о выделении земельного участка для строительства магазина от 16.01.2001г.;
- Постановлением Главы администрации г. Пензы о предоставлении в аренду земельного участка от 18.07.2001г.;
- Актом согласования Главного управления градостроительства и архитектуры архитектурного проекта торгового павильона № 272-01 от 01.06.2001г.;
- Разрешением на строительство торгового павильона от 20.09.2001г.;
- Согласованным генпланом участка от 2001 года.;
- Комплектом санитарно-эпидемиологической и экологической документации от 2001г.;
- Проектом строительства здания торгового павильона, разработанным ООО «Формула» в 2001г.;
- Актом приемки торгового павильона в эксплуатацию от 07.02.2002г.;
- Техническим паспортом здания от 26.03.2007г.

Таким образом, нежилое здание «Торговый павильон» было спроектировано, построено и введено в эксплуатацию как объект капитального строительства – нежилое одноэтажное здание.

В настоящее время собственник планирует реконструкцию существующего здания, а именно – надстройку мансардного этажа над существующем первым этажом. Разработка проектной документации на реконструкцию здания практически завершена.

Необходимо отметить, что возможность надстройки мансардного этажа изучалась собственником с 2004 года. Ещё в 2004 году собственником было получено Разрешение на проектирование мансардного этажа (Заключение-АПЗ № 5-2003Д).

Согласно полученной информации из ИСОГД г. Пензы, земельный участок с кадастровым номером 58:29:2012007:56 расположен в территориальной зоне

«Ж-3 – зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами», красные линии в районе земельного участка в планировочном элементе не установлены.

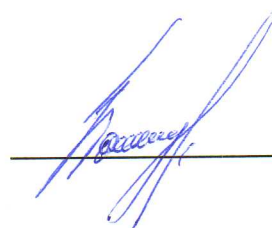
Правилами землепользования и застройки города Пензы установлены предельные параметры застройки для нашего вида разрешённого использования земельного участка, в том числе максимальный процент застройки территории – 70%.

Однако, земельный участок при выделении в 2001 году был сформирован практически по контуру проектируемого здания, то есть малой площади. И в настоящее время существующее здание занимает 74% площади земельного участка. А в процессе реконструкции к нему планируется пристроить наружную открытую металлическую лестницу, которая должна учитываться в площади застройки здания и увеличит процент застройки земельного участка до 84%.

Остальные предельные параметры застройки соблюдены. Так как малая площадь земельного участка не позволяет разместить на нём автомобильную парковку, собственником заключен договор аренды части земельного участка для размещения парковки с собственниками соседнего земельного участка.

Необходимо отметить, что запланированная реконструкция здания подразумевает только надстройку второго (мансардного) этажа. Контур существующего первого этажа остаётся неизменным. Проектируемый мансардный этаж также не выступает за контур первого этажа. То есть площадь застройки самого здания (проекция здания на земельный участок) остаётся неизменной.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что превышение максимально допустимой площади застройки в большей степени вызвано малым размером земельного участка при его выделении, прошу вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции нежилого здания (Магазина) согласно прилагаемой схеме расположения объекта капитального строительства на земельном участке в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 84%.



Бакулина В.Я.