

В Комиссию по подготовке
проекта Правил землепользования и застройки города Пензы
от Позычанюк Александра Владимировича
пояснительная записка.

Я, Позычанюк Александр Владимирович, Указом Президиума Верховного совета СССР №3718462 от 16.08.1985 г. награжденный орденом красной звезды, инвалид второй группы, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009021:729 с уточненной площадью 460 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, городской округ город Пенза, город Пенза, улица Луговая, земельный участок 24А.

Земельный участок был образован путем раздела в 2019 году земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009021:50, вид разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Луговая, 24 – в соответствии с соглашением на раздел земельного участка от 18 октября 2019 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №58:29:2009021:729-58/059/2019-1. Согласно уведомлению о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от 14.07.2020 г. №2-14р-1099, администрация г. Пензы уведомила о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке на том основании, что по данному земельному участку проходит газопровод, охранный зона которого учтена в Едином государственном реестре недвижимости с реестровым номером 58:29-6.1074.

Согласно сведениям из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 58:29:2009021:729 частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории 58:29-6.1074 (учётный номер 58.29.2.129). Однако в результате проведенного обследования земельного участка АО «Газпром газораспределение Пенза» было установлено, что в пределах границ вышеуказанного земельного участка распределительных сетей газопотребления не проходит. Согласно письму

АО «Газпром газораспределение Пенза» №5620 от 08.09.2020 г., распределительный газопровод низкого давления диаметром 159 мм проходит за пределами земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009021:729. Было выявлено наличие в Едином государственном реестре недвижимости реестровой ошибки в части неверного расположения охранной зоны газопровода, в связи с чем АО «Газпром газораспределение Пенза» проводится работа по её исправлению.

В настоящее время, согласно Решению «О внесении изменений в решение Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы» от 26.06.2020 г. № 203-11/7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1. Предельный минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 600 кв. м, предельный максимальный размер - 1500 кв. м. Согласно уведомлению о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от 21.08.2020 г. №2-14р-1636, администрация г. Пензы уведомила о недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке на том основании, что в территориальной зоне Ж-1 установлена минимальная площадь земельного участка 600 кв. м.

В 2020 году администраций города Пензы было отказано в заключении соглашения о перераспределении земельного участка, расположенного по адресу г. Пенза, ул. Луговая, з/у № 24А, так как земельный участок в новых границах нарушает линию застройки ул. Планетная. Кроме того, в границах образуемого земельного участка расположены объекты электросетевого хозяйства. Формирование земельного участка в испрашиваемых границах приведет к ограничению беспрепятственного доступа (прохода, проезда) к объектам электросетевого хозяйства. Таким образом, будут нарушены права правообладателей объектов инженерной инфраструктуры в части доступа к объектам электросетевого хозяйства. Также нет возможности перераспределиться с муниципальными землями со стороны ул. Луговая, так как и в этом случае будет нарушена линия застройки.

Размещение жилого дома с учетом предельных параметров разрешенного строительства (5 метров со стороны ул. Планетная) невозможен в связи с плотной застройкой на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 58:29:2009021:730 и 58:29:2009021:731; на них вплотную к забору расположены деревянный жилой дом (1947 года постройки) с кадастровым номером 58:29:2009021:512, а также деревянные хозяйственные постройки.

Минимальная дистанция между индивидуальными жилыми домами регулируется несколькими статьями СНиП. Согласно своду правил системы противопожарной защиты ограничения распространения пожара на объектах защиты (СП 4.13130.2013), нормативам для строительства на земле, выделенной для индивидуальной застройки (СНиП 30-102-99), противопожарной дистанции (СНиП 4.13130.2009), строительство производится на расстоянии от окон жилища до фасада жилого строения – 6 м, от дома до межи соседнего надела – 3 м. Помимо этих требований учитываются нормы пожарной безопасности: минимальная дистанция между частными домами от 6 до 15 метров. Учитывая совокупность всех факторов, построить небольшой жилой дом 8,5 м на 9 м можно, расположив его на расстоянии 3.20 м от межи со стороны ул. Планетная, в том числе, чтобы не пересекать охранную зону. Строить дом меньшей площади считаю нецелесообразным, так как он не будет отвечать комфортным условиям проживания для несовершеннолетних детей, один из которых является ребенком-инвалидом.

Просим Вас предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 58:29:2009021:729 площадью 460 кв. м, в территориальной зоне Ж-1 (зоне застройки индивидуальными жилыми домами), по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, городской округ город Пенза, город Пенза, улица Луговая, земельный участок 24А - в части уменьшения минимальных отступов границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, согласно прилагаемой схеме планировочной организации земельного участка, от точки 1 до точки 2 до 3.20 м и уменьшения минимальной площади земельного участка с 600 кв.м до 460 кв. м.