

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В адрес Главного управления архитектуры и градостроительства Кузбасса (далее – Главное управление) поступили заявления общества с ограниченной ответственностью «ПРОМУНИВЕРСАЛ СЕРВИС» о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования «Общественное питание» (4.6), «Гостиничное обслуживание» (4.7) земельных участков с кадастровыми номерами 42:12:0102013:2108, 42:12:0102013:2110, 42:12:0102013:2111.

Согласно картам в составе генерального плана Шерегешского городского поселения (далее - Генплан), утвержденного постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 05.06.2017 № 270, сведениям карты градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки Шерегешского городского поселения (далее - ПЗЗ), утвержденных постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 12.07.2017 № 353, вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами расположены в границах функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж1) и территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами высотой не выше трех надземных этажей» (ЖЗ 5).

Для данной территориальной зоны установленный градостроительный регламент «Общественное питание» (4.6) и «Гостиничное обслуживание» (4.7) содержит в качестве условно разрешенных видов использования земельных участков.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 42:12:0102013:2108 – 3 197 кв. м, площадь земельного участка с кадастровым номером 42:12:0102013:2110 – 3 100 кв. м, площадь земельного участка с кадастровым номером 42:12:0102013:2111 – 3 776 кв. м, что не противоречит значению предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров (площади) земельных участков, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны для видов разрешенного использования с кодами 4.6, 4.7.

Наряду с изложенным вышеуказанные земельные участки расположены в границах зон с особыми условиями использования территории: «Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости на территориях береговой линии и водоохраных зон» (О 2), «Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости на территории прибрежно-защитной полосы» (О 3), а также в границах береговой полосы р. Унзас.

Ширина водоохраных и прибрежно-защитных зон с особыми условиями использования территории составляет 50 метров. Ширина береговой полосы реки составляет 5 метров.

Таким образом, размещение объектов на земельных участках с кадастровыми номерами 42:12:0102013:2108, 42:12:0102013:2110, 42:12:0102013:2111 возможно при условии соблюдения установленных ограничений.

Так, в соответствии с положениями частей 15, 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (далее - ВК РФ) в границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на

основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно статье 6 ВК РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования, каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

В силу положений пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в пределах береговой полосы водных объектов общего пользования не подлежат приватизации.

Кроме того, исходя из содержания понятия территории общего пользования, определенного пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) запрет на приватизацию земель общего пользования направлен на обеспечение публичных интересов, свободного доступа граждан к местам общего пользования и природным объектам, предназначенным для удовлетворения общественных интересов населения.

Таким образом, размещение объектов капитального строительства на указанных земельных участках возможно при условии соблюдения установленных ограничений.

На основании изложенного принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков возможно с учетом положений статьи 39 ГрК РФ, ПЗЗ и результатов публичных слушаний.