

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В адрес Главного управления архитектуры и градостроительства Кузбасса (далее – Главное управление) поступило заявление Кучукова А.Ю. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:12:0102010:978, в части изменения места допустимого размещения зданий, строений и сооружений - уменьшения минимального отступа для размещения объектов капитального строительства от границ земельного участка с 3 метров до 0 метра, в связи с невозможностью строительства здания в границах, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, согласно градостроительному плану.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости данный земельный участок площадью 226 кв. м, видом разрешенного использования – отдых (рекреация) (код 5.0) имеет трапециевидную форму с длиной оснований 7,78 м и 10,23 м соответственно.

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, вышеуказанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны «Зона отдыха» (Р 2) и территориальной зоны «Зона рекреационного назначения - курортных центров с включением объектов общественно-деловой, социальной и транспортной инфраструктур» (Р 5).

Градостроительным регламентом, установленным ПЗЗ для территориальной зоны Р 5, минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для земельных участков с видом разрешенного использования отдых (рекреация) составляет 3 м.

С учетом данного градостроительного регламента и конфигурации рассматриваемого земельного участка место для допустимого размещения зданий, строений, сооружений имеет неблагоприятную для строительства клиновидную форму с основанием 3 м.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 42:12:0102010:978 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Ограничения использования объектов недвижимости на территориях охранных зон сетей инженерной инфраструктуры» (О7).

При этом размещение объектов на данной территории не запрещено, а допускается при соблюдении особых условий использования.

В силу части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Возможность рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка обусловлена сложной конфигурацией земельного участка.

Вместе с тем согласно части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

С учетом положений статьями 39, 40 ГрК РФ, требований технических регламентов и предложения правообладателя земельного участка с кадастровым номером 42:12:0102010:896, имеющего общие границы с земельным участком с кадастровым номером 42:12:0102010:978, на публичных слушаниях рассматривается проект решения о предоставлении Кучукову А.Ю. разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части изменения места допустимого размещения строений, зданий и сооружений - уменьшения минимального отступа для размещения объектов капитального строительства от границ земельного участка с 3 метров до 0 метра с северной и восточной сторон.