

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проектам решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства, по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

(наименование проекта)

г. Горно-Алтайск

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

На общественных обсуждениях, проведенных с 27 октября 2022 года - 3 ноября 2022 года, утвержденных распоряжением Мэра города Горно-Алтайска от 14 октября 2022 года № 83-р рассмотрены проекты решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных по адресам:

- 1) г. Горно-Алтайск (условный кадастровый номер земельного участка: 04:11:010120:449:3У1);
- 2) г. Горно-Алтайск, ул. Осипенко, (кадастровый номер земельного участка: 04:11:020112:392);
- 3) г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И. (условный кадастровый номер земельного участка: 04:11:020108:174:3У1).

Проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенные по следующим адресам:

- 1) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Сосновый бор», садовый участок № 234;
- 2) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 279;
- 3) г. Горно-Алтайск, пер Лисавенко, огород № 9;
- 4) г. Горно-Алтайск, ул. Пионерская, д. 65;
- 5) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 275;
- 6) г. Горно-Алтайск (с условным кадастровым номером: 04:11:010120:3У1);
- 7) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 337;
- 8) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 323;
- 9) г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, 201/1.

Сведения о количестве участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях: 0.

Реквизиты протокола общественных обсуждений, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений:

- протокол общественных обсуждений от 10 ноября 2022 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений:

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения - не поступало.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений – 0.

Выводы по результатам общественных обсуждений (с учетом мнения членов Комиссии по вопросам землепользования и застройки в городе Горно-Алтайске):

По проектам решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных по адресу:

1) г. Горно-Алтайск (условный кадастровый номер земельного участка: 04:11:010120:449:ЗУ1).

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «коммунальное обслуживание» в отношении земельного участка с условным кадастровым номером: 04:11:010120:449:ЗУ1, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 04:11:010120:449.

На образуемом земельном участке с условным кадастровым номером: 04:11:010120:449:ЗУ1 имеется действующая трансформаторная подстанция, в связи с чем необходимо предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка «коммунальное обслуживание».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 5 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010120:449, площадью 914 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

В соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, в указанной территориальной зоне имеется условно разрешенный вид использования земельного участка «коммунальное обслуживание».

Вывод: возможно предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «коммунальное обслуживание» земельному участку с условным кадастровым: 04:11:010120:449:ЗУ1.

2) г. Горно-Алтайск, ул. Осипенко (кадастровый номер земельного участка: 04:11:020112:392);

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», в связи с намерением возведения на указанном земельном участке индивидуального жилого дома.

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 7 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020112:392, площадью 898 кв.м, имеет вид разрешенного использования «размещение и обслуживание квартиры № 1, размещение и обслуживание квартиры № 2 жилого дома», расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

В соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, в указанной территориальной зоне имеется условно разрешенный вид использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Вывод: возможно предоставить условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» земельному участку с кадастровым номером: 04:11:020112:392, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Осипенко.

3) г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И. (условный кадастровый номер земельного участка: 04:11:020108:174:3У1);

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», в отношении земельного участка с условным кадастровым номером: 04:11:020108:174:3У1 площадью: 600 кв.м, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 04:11:020108:174.

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020108:174, площадью 1875 кв.м, имеет вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

В соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года (далее – Правила), в указанной территориальной зоне имеется условно разрешенный вид использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно Правил при формировании земельного участка путем раздела, ширина вновь образованных земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) не должна быть менее 18 м, ширина земельного участка с условным кадастровым номером 04:11:020108:174:3У2 вдоль улицы Чорос-Гуркина Г.И. составляет - 12,8 м, что не соответствует вышеуказанной норме.

Земельные участки с условными кадастровыми номерами земельного участка: 04:11:020108:174:ЗУ1, площадью 600 кв.м, 04:11:020108:174:ЗУ2, площадью 1275 кв.м образуются путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 04:11:020108:174.

Земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020108:174, по адресу: г. Горно-Алтайск полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 04:00-6.78 - зона затопления г. Горно-Алтайск Республики Алтай, приказ Федерального агентства водных ресурсов Верхне-Обское БВУ «Об определении границ зон затопления, подтопления» от 27 декабря 2017 года № 227. Согласно п.п. 1 п.6 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74 ФЗ запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления.

При этом образуемый земельный участок с условным кадастровым номером 04:11:020108:174:ЗУ2 с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», предусматривает расположение многоквартирного жилого дома с предельным количеством этажей от 5 до 8. Предельные минимальные размеры земельного участка, в том числе их площадь - 30 кв.м на одну квартиру (без площади застройки).

Нормативы градостроительного проектирования установлены Приказом Министерства регионального развития Республики Алтай от 26 марта 2019 г. № 145-Д. об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Алтай (далее - Нормативы).

Согласно пункту 3.1.11. статьи 3 Нормативов расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в удельных размерах не менее приведенных ниже размеров (кв. м/человека):

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7;
- площадки для отдыха взрослого населения - 0,1;
- площадки для занятия физкультурой - 2,0;
- дворовое озеленение - 1,5;

Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок следует принимать, в зависимости от назначения площадок, не менее, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12;
- для отдыха взрослого населения - 10;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) - 10 - 40;
- для хозяйственных целей - 20;
- для выгула собак - 40.

Согласно пункту 3.4.15. Нормативов расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения местами хранения личного автотранспорта (автомобильными стоянками) приведены в таблице 3.4.4.

Таблица 3.4.4

п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величина	Единица измерения	Величина
Открытые стоянки у жилых многоквартирных зданий					
1.	Гостевая стоянка	машино-мест на 1000 жителей	75	м	100
		машино-мест на 1 квартиру	0,2		
2.	Стоянка для постоянного хранения	машино-мест на 1000 жителей	270	м	800 - 1000
		машино-мест на 1 квартиру	0.9		

Соответственно учитывая вышеприведённые нормы земельный участок с условным кадастровым номером 04:11:020108:174:ЗУ2, площадью 1275 кв.м не может быть использован в соответствии с видом разрешённого использования «среднеэтажная жилая застройка».

Вывод: отказать в предоставлении условно разрешенного вида использования «для индивидуального жилищного строительства» земельному участку с условным кадастровым номером: 04:11:020108:174:ЗУ1, расположенным по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Чорос-Гуркина Г.И., в связи с:

- расположением земельного участка в зоне затопления, подтопления г. Горно-Алтайска;

- невозможностью использования земельного участка с условным кадастровым номером: 04:11:020108:174:ЗУ2 в соответствии с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка»;

- несоответствием Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», в части ширины земельного участка, с условным кадастровым номером 04:11:020108:174:ЗУ2, вдоль улицы Чорос-Гуркина Г.И.

По проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных по следующим адресам:

1) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Сосновый бор», садовый участок № 234.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 15 августа 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010130:42, по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Сосновый бор», садовый участок № 234, площадью 558 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрено, что отсутствие доступа к образуемому или изменяемому земельному участку является основанием для приостановления государственного кадастрового учета. Согласно сведениям из информационной системы градостроительной деятельности к земельному участку с кадастровым номером: 04:11:010130:42 отсутствует доступ (проход или проезд с земель общего пользования).

Вывод: отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Сосновый бор», садовый участок № 234, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0558 га, в связи с отсутствием доступа к земельному участку.

2) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 279.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 5 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020268:956,

по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 279, площадью 506 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Вывод: возможно предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 279, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0506 га.

3) г. Горно-Алтайск, пер Лисавенко, огород № 9.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 5 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020244:54, по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Лисавенко, огород № 9, площадью 546 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения огородничества», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Земельный участок по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Лисавенко, огород № 9, расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), имеет площадь 546 кв.м.

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Требования к градостроительной деятельности на территории города Горно-Алтайска установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», принятыми решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 15 сентября 2005 года № 29-3 (далее – Правила), согласно которым минимальный отступ от индивидуальных жилых домов (далее – объекты ижс) до:

- красных линий улиц и проездов – 5 м;
- границы соседнего земельного участка – 3 м

минимальный отступ от подсобных сооружений до:

- красных линий улиц и проездов – 5 м;
- границы соседнего земельного участка – 1 м, с условием организации ската кровли на свою территорию.

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

Согласно сведениям из Информационной системы градостроительной деятельности г. Горно-Алтайска максимальная ширина земельного участка вышеуказанного земельного участка составляет около 8,8 м.

Учитывая вышеизложенное, изменение вида разрешенного использования приведет к невозможности использования земельного участка по целевому назначению, а именно невозможности размещения индивидуального жилого дома с соблюдением градостроительных норм.

Вывод: отказать в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, пер. Лисавенко, огород № 9, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0546 га, в связи с невозможностью использования земельного участка в соответствии с испрашиваемым видом разрешенного использования.

4) г. Горно-Алтайск, ул. Пионерская, д. 65.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 29 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010338:14, по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Пионерская, д. 65, площадью 517 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для размещения и обслуживания предприятия общественного питания», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010338:14, по адресу: г. Горно-Алтайск полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 04:11-6.128 - зона подтопления г. Горно-Алтайск Республики Алтай. Согласно п.п. 1 п. 6 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74 ФЗ запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от подтопления.

Вывод: отказать в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Пионерская, д. 65, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0517 га, в связи с тем, что земельный участок полностью расположен в зоне подтопления г. Горно-Алтайска.

5) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 275.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 5 сентября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020268:364, по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 275, площадью 402 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Вывод: возможно предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 275, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0402 га.

6) г. Горно-Алтайск (с условным кадастровым номером: 04:11:010120:ЗУ1).

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной максимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Земельный участок по адресу: г. Горно-Алтайск (с условным кадастровым номером: 04:11:010120:ЗУ1) имеет площадь 1451 кв.м, образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами: 04:11:010120:452,

04:11:010120:453 расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный максимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,1 га.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) допускается перераспределение земельных участков при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно требованиям к образуемым и измененным земельным участкам, установленным пунктом 1 статьи 11.9 ЗК РФ, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», установлена максимальная площадь земельного участка при его образовании с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, которая составляет 1000 кв.м.

Распоряжением от 30 мая 2017 года № 646-р утвержден «Проект планировки территории, микрорайон «Солнечный» вторая очередь, индивидуальная жилая застройка по проспекту Коммунистический, 109/7 в г. Горно-Алтайске», образуемый земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010120:ЗУ1 не соответствует данному проекту.

В связи с вышеизложенным, земельный участок с кадастровым номером: 04:11:010120:ЗУ1 образуемый путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами: 04:11:010120:452, 04:11:010120:453 приведет к несоответствию ранее утвержденному проекту планировки.

Вывод: отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск (с условным кадастровым номером: 04:11:010120:ЗУ1), в части, касающейся предельной максимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,1451 га, в связи с несоответствием:

- ранее утвержденному проекту планировки;
- Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», в части, превышения предельной максимальной площади 0,01 га.

7) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 337.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 6 октября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020268:417, по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 337, площадью 362 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Вывод: возможно предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 337, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0362 га.

8) г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 323.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 10 октября 2022 года земельный участок с кадастровым номером: 04:11:020268:392, по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 323, площадью 339 кв.м, имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно части 2 статьи 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск», утвержденных решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов № 29-3 от 15 сентября 2005 года, предельный минимальный размер земельного участка, установленный для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,06 га.

Выводы: возможно предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта

капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, Садоводческое товарищество «Ткацкое», садовый участок № 323, в части, касающейся предельной минимальной площади земельного участка, установленной для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) - 0,0339 га.

9) г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, 201/1.

Заявитель обращается по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части касающейся минимальных отступов от границы земельного участка:

- со стороны улицы Ленина - 0,19 м;
- со стороны проезда (проезд между ул. Ленина 201/1 - 203/1) - 0,72 м;
- со стороны проезда (проезд между ул. Ленина, 201/1 – 199/1 и 199/2) - 0,11 м;
- со стороны смежного земельного участка (ул. Ленина, 199,201) - 0,87 м.

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 11 октября 2022 года земельный участок имеет вид разрешенного использования «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров (магазин)».

Земельный участок с кадастровым номером 04:11:010351:503, площадью 856 кв.м., площадь является неблагоприятной для размещения здания магазина площадью застройки 671,8 кв.м.

Согласно градостроительному регламенту статьи 29 Правил, предельные минимальные отступы от границ земельного участка, установленные для зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) составляет 3 м.

В связи с признанием права собственности на самовольно реконструированное здание магазина в судебном порядке, 18 апреля 2022 года Палатой судебных экспертов Сибири ООО «Специализированная фирма «РусЭкспертТ» проведена судебная экспертиза по результатам которой эксперт пришел к выводу, что здание по адресу: г.Горно-Алтайск, ул. Ленина, 201/1, соответствует пожарным, санитарным и экологическим нормам и правилам, а также требованиям сейсмоустойчивости.

Выводы: возможно предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Горно-Алтайск, ул. Ленина (кадастровый номер земельного участка: 04:11:010353:131), в части касающейся минимальных отступов от границы земельного участка:

- со стороны улицы Ленина - 0,19 м;
- со стороны проезда (проезд между ул. Ленина 201/1 - 203/1) - 0,72 м;
- со стороны проезда (проезд между ул. Ленина, 201/1 – 199/1 и 199/2) - 0,11 м;
- со стороны смежного земельного участка (ул. Ленина, 199,201) - 0,87 м.

Заключение будет опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной

официальной информации, и будет размещено на официальном портале муниципального образования «Город Горно-Алтайск» (www.gornoaltaysk.ru).

Заключение подготовлено секретарем Комиссии по вопросам землепользования и застройки в городе Горно-Алтайске П.С. Чумаковой 11 ноября 2022 года.

Заместитель Председателя Комиссии
по вопросам землепользования
и застройки в городе Горно-Алтайске

Ю.Н. Кыпчакова

Д.В. Лыкова
П.С. Чумакова