



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.02.2020

675

№

г. Благовещенск

Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 28:01:010188:68, расположенных в квартале 188 города Благовещенска

Рассмотрев заявления Красюк Ирины Анатольевны, действующей по доверенности от 28.12.2017 № 28АА 0912263 в интересах Космотенко Нинель Ипполитовны (вх. 1491з от 20.03.2019; вх. 6537з от 14.11.2019), в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила), утвержденными решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100, на основании рекомендаций комиссии по Правилам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, подготовленных на основании заключения о результатах публичных слушаний от 21.01.2020,

п о с т а н о в л я ю:

1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 площадью 663 кв.м, имеющего вид разрешенного использования – для индивидуального жилья, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 28:01:010188:68, находящихся в собственности Космотенко Нинель Ипполитовны, расположенных в квартале 188 города Благовещенска, в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4):

для земельного участка – обслуживание жилой застройки (код 2.7) (в дополнение к основному виду – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1));

для объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (магазин – объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, площадью не более 200 кв.м (код 4.4)).

Причины отказа:

В период рассмотрения заявления и проведения публичных слушаний:

1) установлены факты нарушения общественных интересов населения города (на основании информации, полученной по запросам, направленным Комиссией по Правилам в структурные подразделения администрации, согласно части 7 статьи 7 Правил), а именно:

а) выявлен факт нарушения Космотенко Н.И. требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность (использование без получения соответствующего разрешения земельного участка, имеющего вид разрешенного использования «для индивидуального жилья», в целях осуществления предпринимательской деятельности, связанной с реализацией товаров и для пивного бара, то есть, не в соответствии с разрешенным использованием земельного участка);

б) выявлен факт использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (павильон в котором осуществляется деятельность, связанная с реализацией товаров для гриля и барбекю).

Согласно ст. 11 Правил, на территории жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая киоски, ларьки, павильоны, летние кафе.

Согласно ст. 15 Правил, на земельных участках, с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства не допускается размещать отдельно стоящие объекты нежилого/общественного назначения.

в) выявлены факты жалоб и обращений граждан (о нарушениях в сфере оборота алкогольной продукции, общественного порядка, благоустройства территории, а также круглосуточного режима работы бара, размещенного на данном земельном участке), поступившие в администрацию города Благовещенска от органов государственной власти, Управления Роспотребнадзора по Амурской области, прокуратуры, полиции.

2) установлен факт ухудшения архитектурного облика города (размещение рекламных конструкций и вывесок, содержащих сведения рекламного характера без соответствующих согласований и разрешений на ограждении земельного участка и фасаде жилого дома).

3) установлен факт несоответствия Генеральному плану города Благовещенска.

Земельный участок с кадастровым номером 28:01:010188:4 расположен по ул. 50 лет Октября, являющейся магистралью городского значения, и имеющую ширину в красных линиях – 60 м. Больше половины земельного участка попадает в границы красных линий ул. 50 лет Октября.

4) установлены факты несоблюдения градостроительных норм, а именно:

дом построен без оформления разрешения на строительство без учёта красной линии улицы 50 лет Октября (половина здания находится в границах красных линий улицы);

гостевая автостоянка на 3 м/места в границах земельного участка размещена без соблюдения требований п. 11.25. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) - расстояния от открытых стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов, при числе легковых автомобилей 10 и менее – 10 м (на чертеже – 2,5 м);

5) выявлены факты несоблюдения градостроительных регламентов, установленных Правилами, а именно:

а) дом построен без соблюдения:

минимальных 3-х метровых отступов от границ земельного участка;

коэффициент застройки – 0,41 (превышает установленное значение – 0,2);

коэффициент плотности застройки – 1,24 (превышает установленное значение – 0,4).

Из-за превышения коэффициента застройки возможность размещения нормируемых элементов благоустройства в границах земельного участка отсутствует, в связи с чем, гостевая автостоянка на 3 машино-места для встроенного магазина размещена за границами земельного участка;

Согласно ст. 16 Правил:

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости/ёмкости;

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

б) не соблюдаются действующие нормативы, допускающие размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. Размещенные в пределах участков жилой застройки объекты общественно-делового назначения, рассчитанные на прием посетителей, должны иметь обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

Из совокупности вышеуказанных положений Правил следует, что площади рассматриваемого земельного участка (624,0 кв.м) недостаточно для размещения в его пределах (в том числе в пределах одного здания) двух видов разрешенного использования, а именно: жилого дома и магазина, с соблюдением норм градостроительного законодательства и технических регламентов.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска обеспечить размещение настоящего постановления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Благовещенск», размещению в официальном сетевом издании pra.admblag.ru и на официальном сайте администрации города Благовещенска в сети «Интернет».

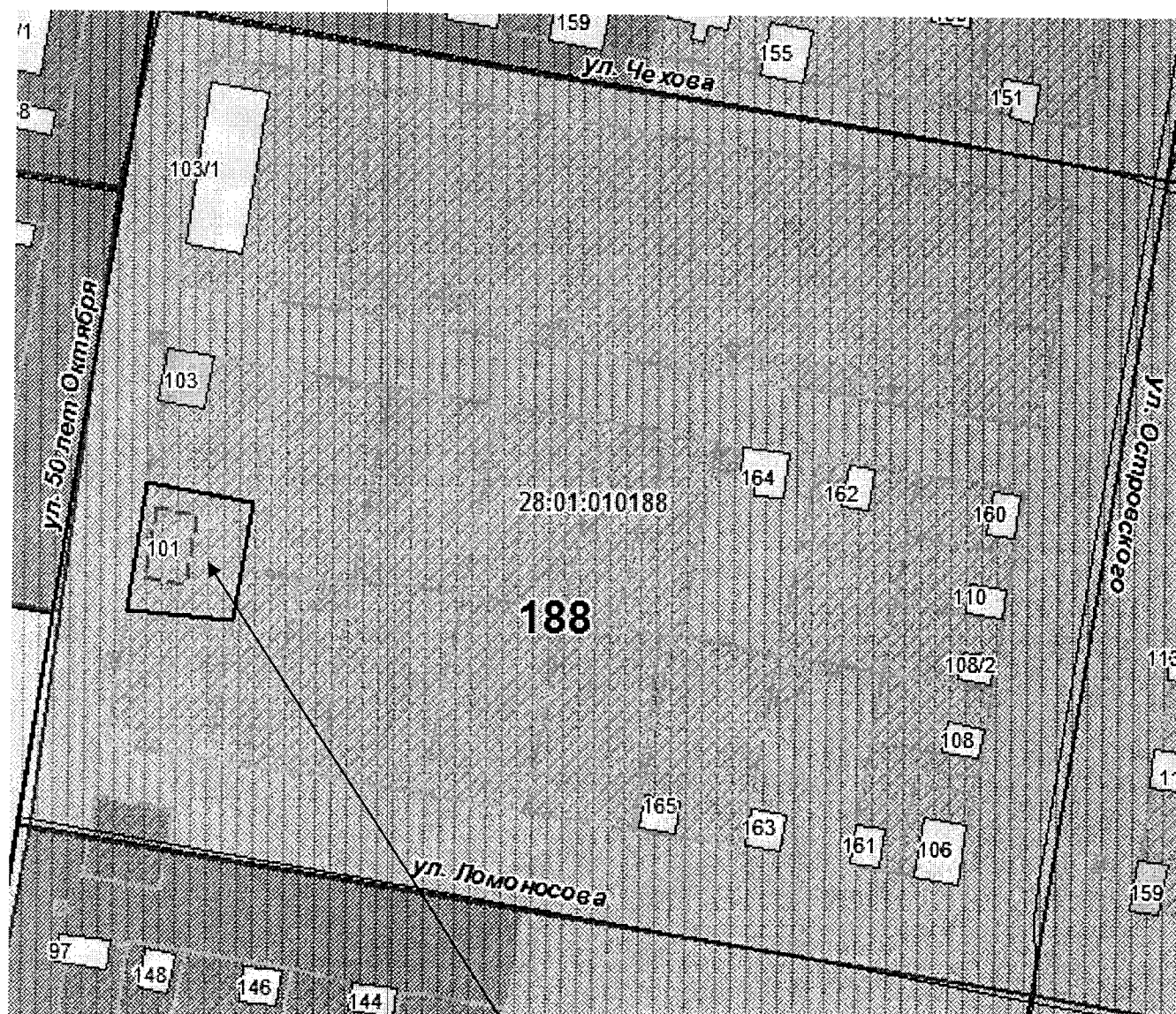
Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

СХЕМА

к постановлению администрации города Благовещенска
«Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка с кадастровым номером
28:01:010188:4 и объекта капитального строительства
с кадастровым номером 28:01:010188:68, расположенных
в квартале 188 города Благовещенска»



земельный участок
с кадастровым номером 28:01:010188:4