

Пояснительная записка

к проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части изменения минимального размера земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504002:92 с 0,06 га до 0,04 га, расположенного в городе Череповце улице Совхозная, дом 5

В управление архитектуры и градостроительства мэрии поступило заявление от правообладателя о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального размера земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504002:92 с 600 кв.м. до 400 кв.м., расположенного в городе Череповце по ул. Совхозная, д. 5.

В соответствии с договором аренды земельного участка комитетом по управлению имуществом города Череповца указанный участок предоставлен на праве аренды.

На указанном земельном участке размещен объект капитального строительства с кадастровым номером 35:21:0504002:537, площадью 32,6 кв.м, назначение: нежилое. Объект капитального строительства принадлежит заявителю на праве собственности.

На основании заявления правообладателя о переводе указанного нежилого здания в жилое здание управлением архитектуры и градостроительства мэрии принято решение об отказе в переводе на основании части 1 статьи 24 Жилищного кодекса РФ, в связи с несоответствием минимального размера земельного участка, а именно: в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Череповца, утвержденными решением Череповецкой городской Думы Вологодской области от 29.06.2010 № 132, для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в границах которой расположен земельный участок, минимальный размер составляет 0,06 га, при этом площадь рассматриваемого земельного участка составляет 497 кв.м. (уведомление № 6 от 10.03.2025).

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса 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

Земельный участок находится в границах единой зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2, утвержденных постановлением Правительства Вологодской области от 18.04.2024 № 479 «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Череповца Вологодской области, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». Градостроительный регламент ЗРЗ-2 требований к минимальному размеру не устанавливает.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Череповца, утвержденными решением Череповецкой городской Думы Вологодской области от 29.06.2010 № 132, указанный земельный участок находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительным регламентом которой предусмотрен минимальный размер земельного участка - 0,06 га, а при наличии существующего здания индивидуального жилищного строительства, поставленного на кадастровый учет – 0,04 га.

В целях осуществления перевода нежилого здания в жилое здание заявитель запрашивает уменьшение минимального размера земельного участка с 600 кв.м. до 400 кв.м. (испрашиваемое отклонение составляет 33 %). Техническое заключение № 332/24, представленное заявителем, подтверждает, что указанное здание обладает признаками жилого здания.

Уменьшение минимального размера с 600 кв.м. до 400 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504002:92 не повлечет нарушение требований технических регламентов.

На основании пункта 4 статьи 40 Градостроительного кодекса проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений статьи 39 настоящего Кодекса.