

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0101013:2888 по адресу: ул. Артиллерийская, д. 73»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	5.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 29.10.2024 № 184
Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний	Предложения иных участников публичных слушаний: - о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0101013:2888 по адресу: ул. Артиллерийская, д. 73, в части сокращения минимальных отступов от северной и восточной границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м. Испрашиваемое разрешение необходимо для оформления реконструкции объекта капитального строительства, в котором находится магазин «Добрый», и перевода его из «жилого» в «нежилое» (Мга Ж.П., устное). Замечания участников публичных слушаний, в том числе постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания: - о нарушении требований СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» в связи с тем, что необходимое проведение реконструкции здания требует установку пожарной лестницы по южной границе земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2888, являющейся смежной границей земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:3114 (Чилингарян М.Г., устные). Замечания иных участников публичных слушаний в комиссию не поступали. Предложения участников публичных слушаний, в том числе постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания в комиссию не поступали.
Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний	Картой градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки в городе Кемерово (утверждены постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов

предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний	от 24.11.2006 № 75) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2888 к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О1) с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Кемерово, сектор 1 подзоны 3, сектор 14 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ). Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101013:2888 (разрешенное использование «общественное питание, магазины», номер присвоен 20.08.2015) имеет площадь 1 207 кв.м. Пунктом 1.2 статьи 34 градостроительного регламента территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1) Правил, для данного вида разрешенного использования земельного участка установлены минимальная площадь земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и составляет 600 кв.м и не менее 3 м соответственно. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах земельного участка (кадастровый номер 42:24:0101013:2888) расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101013:2883, наименование «жилой дом». Согласно градостроительному плану от 08.12.2023 № 42-3-05-0-00-2023-0352-0, по северной границе земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2888 проходит зона действия ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны электросетевого хозяйства. В целях обеспечения сохранности и создания необходимых условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные зоны (коридоры), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями,
---	--

внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736), в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Вместе с тем, согласно открытым данным публичной кадастровой карты топографической съемке М 1:500, а также вышеуказанному градостроительному плану, полученному заявителем, по северной границе земельного участка объект капитального строительства «жилой дом» выходит за границы земельного участка.

Кроме того, согласно данным справочника «2ГИС» по адресу: ул. Артиллерийская, 73, располагается продуктовый магазин «Добрый» и магазин строительных и хозяйственных товаров «Стройград». В феврале 2024 ООО «Геотехника» выполнены инженерно-геодезические изыскания, по результатам которых Ганбаровым А.А.о. получен топографический план. Согласно плана здание магазина по северной, восточной и южной границе пересекает земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101013:2888.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Так, ч. 1 ст. 53.7 ГрК РФ установлено, что градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 1 ст. 5.1 ГрК РФ).

В связи с тем, что объект капитального строительства пересекает северную, восточную и южную границы земельного участка и частично находится за его границами, в территориальной зоне

застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3) и зоне улично-дорожной сети (ИТЗ), предоставление испрашиваемого разрешения будет нарушать права человека на благоприятные условия жизнедеятельности.

Учитывая установленные обстоятельства комиссия также полагает, что не соблюдены вышеприведенные положения ГрК РФ, положения глав III, IV Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в части возникновения прав на землю, предусмотренные п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ требования, предъявляемые к образованию и обороту земельных участков, поскольку исключает возможность надлежащей эксплуатации и обслуживания той части объекта, которая расположена за границами участка.

Кроме того, исходя из смысла статьи 40 ГрК РФ разрешение на отклонение предоставляется только в границах принадлежащего заявителю земельного участка, в связи с чем занятие смежных территорий исключается.

Также, в ходе публичных слушаний стало известно, что для проведения реконструкции здания требуется установка пожарной лестницы по южной границе земельного участка.

По южной границе рассматриваемый земельный участок граничит с земельным участком, расположенным по адресу: ул. Артиллерийская, д. 75, занятым индивидуальным жилым домом.

В соответствии с ч. 1 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Подлежащим применению при рассмотрении данного проекта СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п. 4.3, таблица 1), утвержденным приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 установлены минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями - 6 м.

Несоблюдение минимального противопожарного разрыва между жилыми домами, расположенными на смежных земельных участках по адресу: ул. Артиллерийская 73 и 75, создает опасность для неопределенного круга лиц.

Постановлением администрации города Кемерово от 19.10.2021 № 2944 утверждён административный

регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (далее – Регламент).

Согласно пп. 1 п. 2.10.3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги является несоответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов.

В целях обеспечения благоприятных условий проживания, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0101013:2888, расположенному в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. Артиллерийская, д. 73, сокращение минимальных отступов от северной и восточной границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м, по заявлению Ганбарова А.А.о.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова