

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 42:24:0101032:675 по адресу: ул. Совхозная, д. 159»

| | |
|--|---|
| Сведения о количестве участников публичных слушаний | Без участников. |
| Реквизиты протокола публичных слушаний | от 05.05.2026 № 56 |
| 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 и замечания 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 предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний | <p>Картой градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки в городе Кемерово (утверждены постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75, далее - Правила) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101032:675 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ).</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, объектом кадастрового учета является земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101032:675 (номер присвоен 16.05.2006), площадью 1192 кв. м, который имеет вид разрешенного использования «магазины».</p> <p>Пунктом 3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м.</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным</p> |

приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что вид разрешенного использования «магазины» предусматривает следующие виды деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

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.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства, а именно: здание с кадастровым номером 42:24:0101032:3068 площадью 703,2 кв.м, назначение «гараж» (номер присвоен 27.08.2024).

Согласно градостроительному плану № РФ-42-3-05-0-00-2025-0191-0 от 05.06.2025, открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово и топографической съемке М 1:500, по северо-восточной и юго-восточной границе рассматриваемого земельного участка проходят инженерные коммуникации, требующие организации охранной зоны.

Пункт 4 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержит определение зон с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 таблицей 12.5 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр, расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений составляет 5 м.

Предоставление испрашиваемого разрешения не соответствует указанным установленным требованиям.

По данным справочника «2ГИС» по адресу: ул. Совхозная, 159 располагается супермаркет «Магнит».

Согласно градостроительной ситуации рассматриваемый земельный участок по западной границе является смежным с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0101032:929 по адресу: ул. Клары Цеткин, д. 68, на котором расположен жилой дом. Окна указанного жилого дома ориентированы на прилегающую территорию, на которой расположена автомобильная стоянка.

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (таблица 7.1.1, далее - СанПиН) установлено минимальное расстояние от открытых автостоянок до фасадов жилых домов и торцов с окнами, которое составляет 10 метров.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. Таким образом, заявителем не представлены сведения о параметрах земельного участка, которые удовлетворяли бы установленным условиям указанной статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации, и не позволяли расположить объект капитального строительства без нарушения вышеприведенных требований.

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, пп. 2 п. 3.5 раздела 3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги являются следующие основания:

- несоответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов;

- отрицательное заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, выразившееся в нарушении права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение; оказании негативного воздействия на окружающую среду при

предоставлении разрешения.

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 42:24:0101032:675, расположенному в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. Совхозная, д. 159, в части сокращения минимальных отступов от северо-восточной и юго-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 2 м, по заявлению Мамедова Э.И.о.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова