

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

*о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101054:226 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:661»*

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участников.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 26.05.2026 № 72
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 42:24:0101054:226 к территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (ЖЗ), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) в качестве условно разрешенного.</p> <p>Пунктом 3.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (ЖЗ) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) составляет 600 кв.м.</p> <p>А также, для данного вида установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков,</p>

утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» предусматривает следующие виды деятельности: размещение гостиниц.

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, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101012:595 (номер присвоен 24.11.2005) имеет площадь 529 кв.м, что не соответствует предельному минимальному размеру земельного участка для испрашиваемого разрешенного вида использования.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:661 - назначение «жилой дом», наименование «объект индивидуального жилищного строительства» площадью 418,4 кв. м, (номер присвоен 01.04.2014).

Согласно автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово и топографической съемке М 1:500, максимальный процент застройки превышает установленный градостроительным регламентом – 60% и составляет 68%.

Кроме того, часть объекта капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:661 находится за границей рассматриваемого земельного участка (с северо-восточной стороны).

Согласно открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово и топографической съемке М 1:500, рассматриваемый земельный участок по западной границе является смежным с земельным участком по адресу: ул. Плодопитомник, д. 47, на котором расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:456 (жилой дом). По восточной границе рассматриваемый

земельный участок является смежным с земельным участком по адресу: ул. Плодопитомник, д. 45/2, на котором расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:642.

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 зданиями создает опасность для неопределенного круга лиц. Расстояния между указанными зданиями составляет менее нормируемого.

Необходимо отметить, что согласно ст. 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.

Постановлением администрации города Кемерово от 19.10.2021 № 2943 утвержден административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее - Регламент).

Согласно пп. 1, пп. 2 п. 3.5 раздела 3 Регламента, основаниями для отказа в предоставлении

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка являются:

- 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;
- несоответствие земельного участка предельным (минимальным или максимальным) размерам или предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок.

В связи с изложенным, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101054:226 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0101054:661, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по ул. Плодопитомник – «гостиничное обслуживание» (код 4.7), по заявлению Рябцевой С.В.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова

Члены комиссии	
Андреев Юрий Александрович	
Барыков Сергей Викторович	
Березовский Дмитрий Вячеславович	
Клемешова Наталья Викторовна	
Лысенко Сергей Валерьевич	
Нагаев Марат Махатович	
Ражев Олег Геннадьевич	
Салдаева Татьяна Владимировна	
Секретарь комиссии: Есипова Екатерина Владимировна	
Калугина Алена Валерьевна	