

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 42:24:0401038:1871, расположенному по ул. Елыкаевской»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 26.05.2026 № 71
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	<p>Предложения участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401038:1871, расположенному по ул. Елыкаевской, сокращение минимальных отступов от северной границы и западной границы земельного участка с 3 м до 1 м. Разрешение необходимо с целью возведения на земельном участке здания гаража (Володченко А.С., устные). <p>Замечания участников публичных слушаний, в том числе постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о несогласии с испрашиваемым разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401038:1871 по следующим основаниям. <ol style="list-style-type: none"> 1. Экологические и санитарные нарушения. На смежном участке произведено значительное искусственное поднятие уровня земли. В качестве грунта использовались опасные отходы, в том числе лом старого асфальта. 2. Угроза разрушения имущества. Вследствие создания насыпи, вплотную примыкающей к смежной границе, на ограждающую конструкцию оказывается избыточное механическое давление. При сохранении

	<p>текущей нагрузки существует высокая вероятность разрушения забора с течением времени.</p> <p>3. Риск затопления и вымывания отходов. Искусственное завышение рельефа нарушает естественный водоотвод. В периоды интенсивного таяния снега и обильных осадков созданная насыпь будет неизбежно подвергаться подмыву. Это приведёт к неконтролируемому стоку грязных вод, содержащих частицы асфальтовых отходов, грунта и иного мусора, которые будут оседать на территории соседних земельных участков.</p> <p>4. Снижение качества жизни и стоимости имущества. На указанном земельном участке планируется размещение станции технического обслуживания (СТО). Деятельность указанного объекта повлечёт за собой увеличение уровня загазованности и шумового загрязнения прилегающей территории. Данные факторы приведут к существенному ухудшению условий проживания и, как следствие, к снижению рыночной стоимости недвижимого имущества (Буциор Е.В., Нагорная Н.А., устные, письменные).</p> <p>Предложения и замечания иных участников публичных слушаний в комиссию не поступали.</p>
<p>Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний</p>	<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) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401038:1871 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3).</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401038:1871 (номер присвоен 24.02.2025) имеет площадь 1200 кв.м., разрешенное использование «бытовое обслуживание».</p> <p>Согласно открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово в границах рассматриваемого земельного участка расположен жилой дом.</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412,</p>

установлено, что вид «бытовое обслуживание» (код 3.3) предусматривает следующий вид деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Пунктом 3.3 статьи 33 градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3) Правил, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «бытовое обслуживание» (код 3.3) составляет 600 кв.м. Также установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и максимальный процент застройки в границах земельного участка, которые составляют 3 м и 60% соответственно.

Предметом настоящих публичных слушаний является проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401038:1871, расположенному по ул. Елыкаевской, сокращение минимальных отступов от северной и западной границы земельного участка с 3 м до 1 м.

На основании п. 1 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливающего, что в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся публичные слушания.

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 указанному Регламенту, комиссия полномочна рассматривать предложения и замечания участников публичных слушаний, касающиеся предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Поскольку поступившее предложение, обозначенное п.1, не относится к проекту, рассматриваемому на публичных слушаниях, комиссия приходит к выводу о нецелесообразности его учета.

В ходе публичных слушаний стало известно, что заявитель планирует возводить на земельном участке гараж. Кроме того, присутствующие на публичных слушаниях граждане, проживающие на смежных земельных участках, пояснили что на рассматриваемом участке осуществляется хранение и обслуживание автомобилей (автосервис).

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.

Смежной границей земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401038:1871 является земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401038:730 по адресу: ул. Елыкаевская, 58, на котором находится объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0401038:923 – жилой дом.

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, расположенными на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 42:24:0401038:1871 и 42:24:0401038:730, создает опасность для неопределенного круга лиц.

Необходимо отметить, что градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3) разрешенный вид использования земельного участка «бытовое обслуживание» (код 3.3) не предусматривает размещение на земельном участке индивидуального жилого дома, как и не предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса.

Таким образом, комиссия усматривает факт нецелевого использования рассматриваемого земельного участка.

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.

Согласно пп. 1, пп. 2 п. 3.5 раздела 3 административного Регламента, основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги являются:

- 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, соблюдения требований технических регламентов 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 42:24:0401038:1871, расположенному в Рудничном районе города Кемерово, по ул. Елыкаевской, сокращение минимальных отступов от северной и западной границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 м до 1 м, по заявлению Крыловой Н.Н.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова