

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 42:24:0101005:3373 по адресу: ул. 2-я Камышинская, 42а»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 29.04.2025 № 37
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) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101005:3373 к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О1).</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101005:3373 (номер присвоен 24.06.2024) имеет площадь 600 кв.м., разрешенное использование «магазины».</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что данный вид предусматривает следующие виды деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров,</p>

торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Пунктом 3.3 статьи 33 градостроительного регламента территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1) Правил, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для видов разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости, автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово, градостроительному плану от 27.09.2024 № РФ-42-3-05-0-00-2024-0295-0, на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства – здание с кадастровым номером 42:24:0101005:3044, назначение «нежилое», наименование «магазин со смешанным ассортиментом товаров», площадь 408.6 кв. м. По юго–восточной и юго-западной границе объект капитального строительства выходит за границы рассматриваемого земельного участка.

По данным справочника «2ГИС» по адресу: ул. 2-я Камышинская, 42а, располагается продовольственный магазин «Солнечный» и ресторан «Ширван».

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 юго-восточную и юго-западную границу земельного участка и частично находится за его границами, в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ), предоставление испрашиваемого разрешения будет нарушать права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, а также 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.

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.

Градостроительным регламентом территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1) разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101005:3373 – «магазины» (код 4.4) не предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

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. 2 п. 2.10.3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги является 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.

Учитывая приведенные обстоятельства, 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 42:24:0101005:3373, расположенному в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. 2-я Камышинская, 42а, сокращение минимальных отступов от юго-восточной, юго-западной и северо-западной границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м до 0 м, увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 76,2%, по заявлению Бабашова С.А.о.

Председатель комиссии

В.П. Мельник