

№ 06-02-91/5341 от 06.08.2026	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ <i>о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101044:5424 по адресу: ул. 8-я Цветочная, д. 18»</i>	
Сведения о количестве участников публичных слушаний	1 участник.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 28.07.2026 № 111
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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101044:5424, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. 8-я Цветочная, д. 18), с целью открытия сетевого магазина продовольственных товаров (Сизов Я.М., устное). Предложения и замечания участников публичных слушаний, 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	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 42:24:0101044:5424 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного «магазина» (код 4.4) в качестве условно разрешенного. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101044:5424 (номер присвоен 03.07.2023) площадью 600 кв. м, имеет разрешенное использование «для индивидуального жилищного строительства, бытовое обслуживание». Настоящий проект решения рассматривается Комиссией по подготовке проекта правил

землепользования и застройки в городе Кемерово (далее - Комиссия) по заявлению Плясунова А.В. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101044:5424 - «магазины» и установлении данному земельному участку вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, магазины».

Из содержания направленного в Комиссию заявления, следует что заявитель планирует дополнительно возвести на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0101044:5424 объект капитального строительства с целью размещения в нем сетевого магазина продовольственных товаров.

Пунктом 3.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента коммунальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, которые для вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 3.3) составляют 600 кв.м.

А также, для данных видов установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60% и 80% соответственно.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, магазины» (коды 2.1, 4.4) предусматривают следующие виды деятельности:

- размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);
- выращивание сельскохозяйственных культур;
- размещение индивидуальных гаражей

и хозяйственных построек;

- объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Исходя из смысла приведенной выше нормы, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» не предполагает совместного размещения на земельном участке других объектов капитального строительства и как следствие вида «магазины».

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства, а именно: здание с кадастровым номером 42:24:0101044:4851 площадью 301,3 кв.м, назначение «жилой дом», наименование «объект индивидуального жилищного строительства» (номер присвоен 10.10.2011), количество этажей 2.

Согласно автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово и топографической съемке М 1:500, на рассматриваемом земельном участке по северо-западной и юго-восточной границе расположен жилой дом с пристроенным гаражом с нарушениями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка.

В силу п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Учтенный в государственном кадастре недвижимости вид разрешенного использования должен соответствовать фактическому использованию земельного участка и расположенных на нем объектов, а также видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.

Вместе с тем, 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.

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) установлено минимальное расстояние от автостоянок до жилых домов 10м.

Согласно градостроительной ситуации, подъезд к рассматриваемому земельному участку осуществляется только с дороги ул. 8-я Цветочная, соответственно организовать стоянку для объекта «магазин» предполагается возможным только в границах рассматриваемого земельного участка, что приведет к несоблюдению нормируемых расстояний, предусмотренных вышеуказанной нормой.

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 и пп. 3 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 42:24:0101044:5424, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. 8-я Цветочная, д. 18 – «магазины» (код 4.4), по заявлению Плясунова А.В.

И.о. заместителя председателя комиссии

А.В. Кондратьев