

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201012:10557, расположенного по просп. Ленинградскому, земельный участок 32/2»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участников.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 14.07.2026 № 105
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	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 42:24:0201012:10557 к территориальной зоне застройки многоквартирными домами (Ж1), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4) в качестве условно разрешенного. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, объектом кадастрового учёта является двухконтурный земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201012:10557 (номер присвоен 25.12.2018) площадью 6520 кв. м, имеет разрешенное использование «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), объекты гаражного назначения», в границах которого расположены следующие объекты капитального строительства: - здание с кадастровым номером 42:24:0201012:9780 - назначение «нежилое», наименование «нежилое здание» площадью 352,5

кв. м, (номер присвоен 20.11.2013);

- здание с кадастровым номером 42:24:0201012:10780 - назначение «многоквартирный дом», наименование «многоквартирный, многоэтажный жилой дом» площадью 7250 кв. м, количество этажей 17, в том числе подземных 1 (номер присвоен 23.01.2023).

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор) установлено, что вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» предусматривает следующие виды деятельности: размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Предметом настоящих публичных слушаний является проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201012:10557, расположенного в Ленинском районе города Кемерово, по просп. Ленинградскому, земельный участок 32/2 – «магазины» (код 4.4).

Пунктом 1.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж1) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м.

Согласно вышеуказанного Классификатора установлено, что дополнительно испрашиваемый 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 прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Основными принципами законодательства о градостроительной деятельности, определенными ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются, в том числе, осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории, осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Рассматриваемый земельный участок располагается в границах микрорайона № 24 Ленинского района города Кемерово, проект межевания которого утвержден постановлением администрации города Кемерово от 21.06.2013 № 1888.

В соответствии с указанной документацией по планировке территории подлежит формированию земельный участок площадью 8280 кв. м, расположенный по адресу: просп. Ленинградский, 32/2 (номер на плане 20) и имеет назначение «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Таким образом, конфигурация, площадь и испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка не соответствует утвержденной документации по планировке территории.

Согласно градостроительной ситуации рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201012:10557 имеет двухконтурную конфигурацию, на смежном контуре которого располагается многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 42:24:0201012:10780 (год ввода в эксплуатацию по завершению строительства - 2022).

Проектной документацией «Многоквартирный, многоэтажный жилой дом по адресу: г. Кемерово,

просп. Ленинградский, 32/2 (первая очередь). Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (шифр 60-15-ПЗУ, ТОМ 2, лист 2) предусмотрено размещение детской, физкультурной площадки, площадки для отдыха взрослого населения.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201012:10557 заявителем самостоятельно представлен эскизный проект планировочной организации рассматриваемого земельного участка, согласно которой застройщиком планируется размещение объекта торговли «магазин».

Из содержания представленных материалов следует, что на месте, предусмотренном проектной документацией для размещения детской площадки, застройщиком запроектировано размещение магазина с организацией необходимого количества парковочных мест.

Подпунктом 7.5 пункта 7 «Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон» «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждённого Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр, далее - СП) в микрорайонах (кварталах) жилых зон предусмотрено обязательное размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий: детские игровые, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для выгула собак, для стоянки автомобилей.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201012:10557, расположенного в Ленинском районе города Кемерово, по просп. Ленинградскому, земельный участок 32/2 – «магазины» (код 4.4), требование вышеуказанной нормы не будет соблюдено.

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. 4 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 испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка документации по планировке территории.

Учитывая вышеизложенное, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201012:10557, расположенного в Ленинском районе города Кемерово, по просп. Ленинградскому, земельный участок 32/2 – «магазины» (код 4.4), по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Финансы и недвижимость - Инвест».

И.о. заместителя председателя комиссии

А.В. Кондратьев