

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401038:741 по адресу: ул. Елыкаевская, 78»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 07.04.2026 № 44
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 42:24:0401038:741 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4) в качестве условно разрешенного.</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, объектом кадастрового учета является земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401038:741 (номер присвоен 26.11.2005) площадью 829 кв. м, имеет разрешенное использование «для индивидуального жилищного строительства».</p> <p>Пунктом 3.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м.</p> <p>Классификатором видов разрешенного</p>

использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что вид разрешенного использования «магазины» предусматривает следующие виды деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты капитального строительства, а именно:

- здание с кадастровым номером 42:24:0401038:849 площадью 33,9 кв.м, назначение «жилой дом», наименование «индивидуальный жилой дом», (номер присвоен 10.03.2009);

- здание с кадастровым номером 42:24:0401038:1873 площадью 188 кв.м, назначение «жилой дом», (номер присвоен 15.05.2025).

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.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401038:741 приведет к противоречию вида разрешенного использования земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства, а также нарушению принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

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 открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово, рассматриваемый земельный участок находится между жилыми домами, расположенными по адресу: ул. Елыкаевская, 80 и ул. Елыкаевская, 78а.

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 10 метров.

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

Также необходимо отметить, что на рассматриваемом земельном участке размещаются мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей, осуществляется хранение транспортных средств. Однако, испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «магазины» не предусматривает ведение деятельности по ремонту автомобилей.

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 п. 3.5 раздела 3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 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.

В связи с изложенным, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401038:741, расположенного в Рудничном районе города Кемерово, по адресу: ул. Елыкаевская, 78 – «магазины» (код 4.4), по заявлению Кузменкова А.С.

Председатель комиссии

В.П. Мельник