№ 06-06-02-91/622 от 23.04.2025

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101005:3068 по адресу: ул. Таврическая, 10а»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	2 участника.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 08.04.2025 № 25
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 42:24:0101005:3068, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. Таврическая, 10а – «магазины» (код 4.4) (Кондрашкин К.О., устное). Замечания участников публичных слушаний, в том числе постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания: - против постройки торгового комплекса на земельном участке по адресу: ул. Таврическая, 10а, который находится между участками с домами, в которых постоянно проживают жители. В указанном районе в непосредственной близости находится более пяти магазинов с разнообразным ассортиментом. Так как участок находится между участками с жилыми постройками, строительство и эксплуатация данного комплекса принесет неудобство для жителей соседствующих домов. А также возникает ряд вопрос об эксплуатации: 1. Отсутствие централизованной канализации; в связи с тем, что территория находится вблизи водного объекта (подтапливаются погреба), установка септика не предполагается; 2. На данный момент подаваемого напряжения не всегда достаточно, а при присоединении торгового комплекса к сети будет еще меньше; 3. Непосредственная близость постройки к жилым домам, неудобство жильцов от потока клиентов торгового комплекса; 4. Отсутствие центрального водоснабжения и обеспечения торгового комплекса водой;

	5. Земельный участок по адресу: ул. Таврическая, 10а, располагается на нечетной стороне улицы, между домами 13а и 15; 6. Каким образом на месте участка с номером 13 мог быть выделен и зарегистрирован участок с номером 10а (коллективные, письменные). Предложения 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 42:24:0101005:3068 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4) в качестве условно разрешенного. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101005:3068 (номер присвоен 03.08.1996) площадью 2500 кв. м, имеет разрешенное использование «для размещения производственной базы, складских и офисных помещений». Пунктом 3.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, которые для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляют 400 кв.м. 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, 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 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, рассматриваемый земельный участок прилегает к границе смежного земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101005:246 по адресу: ул. Таврическая, 13а, на котором расположен жилой дом. По юго-западной границе рассматриваемого земельного участка также располагается жилой дом по адресу: ул. Таврическая, 15. В ходе публичных слушаний установлены намерения заявителя разместить на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером 42:24:0101005:3068 федеральную сеть магазинов «Магнит косметик». Заявителем предоставлен расчет торговой площади магазина, расчет количества машино-мест, схема расположения объекта недвижимости на земельном участке с планировкой парковочных мест. Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства. Основными принципами градостроительной деятельности Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах: - обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности; -обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

	- ответственность органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека; - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов; -осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам. Постановлением администрации города Кемерово от 19.10.2021 № 2943 утверждён административный регламент предоставления муниципальной услуги «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее – Регламент). Согласно указанному Регламенту, комиссия полномочна рассматривать предложения и замечания участников публичных слушаний, касающиеся предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Из изложенного следует, что замечания, обозначенные номерами 5, 6, не имеют отношения к предмету публичных слушаний, и Комиссия приходит к выводу о нецелесообразности их учета. 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.

	Согласно пп. 1 п. 2.10.3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка является отрицательное заключение о результатах 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. Принимая во внимание представленные замечания, а также необходимость предусмотренного ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101005:3068, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по адресу: ул. Таврическая, 10а – «магазины» (код 4.4), по заявлению Горбунова Р.Н.
Председатель комиссии В.П. Мельник	