

**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 42:24:0501009:7993, расположенному в микрорайоне №7Б,  
строительные №№ 4б, 4в»*

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 15.05.2025 № 43
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 42:24:0501009:7993 к территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж1).</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0501009:7993 (номер присвоен 06.02.2023) имеет площадь 5660 кв.м., разрешенное использование «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что данный вид предусматривает следующий вид деятельности: размещение многоквартирных домов этажностью девять</p>

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.

Пунктом 1.3 статьи 33 градостроительного регламента территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж1) Правил, для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.1) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и составляет 3000 кв.м и не менее 3 м соответственно.

Согласно градостроительной ситуации рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 42:24:0501009:7993 имеет смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0501009:3003, расположенным в микрорайоне 7б, строительный № 4а, занятым многоэтажным жилым домом.

Проектной документацией «г. Кемерово, Центральный район, микрорайон 7б. Жилой дом №4а» (шифр 6021-ПЗУ) (лист 2а) предусмотрено размещение площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадки для хозяйственных целей, в северной части земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7993.

Заявителем к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0501009:7993 самостоятельно представлена план-схема планировочной организации рассматриваемого земельного участка, согласно которой застройщиком планируется размещение 4х-подъездного жилого дома, паркинга (три уровня), площадки для хранения автотранспорта.

Согласно представленным материалам на месте для детской и физкультурной площадок располагаются заезд и выезд на первый и второй уровни проектируемого паркинга.

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 испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0501009:7993, требование вышеуказанной нормы не будет соблюдено.

Кроме того, 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, далее - СанПиН) установлено минимальное расстояние от автостоянок до территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских, которое составляет 25 метров. На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения, на расстоянии 15 м.

Необходимо отметить, что ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 5660 кв.м (при минимальных требованиях 3000 кв.м), конфигурация земельного участка позволяет разместить объект капитального строительства не нарушая требований технических регламентов и предусмотренных градостроительным регламентом данной территориальной зоны предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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.

В связи с изложенным, 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 42:24:0501009:7993, расположенному в Центральном районе города Кемерово, в микрорайоне №7Б, строительные №№ 4б, 4в, сокращение минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м, увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 50%, по заявлению общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс».

Председатель комиссии

В.П. Мельник

