

Трусова



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
КЕМЕРОВО**

**Управление архитектуры
и градостроительства**

ул. Красная, 9, г. Кемерово, 650000
тел./факс 8(3842) 58-01-56
e-mail: arc@mgis42.ru

03.04.2023 № 04-01/ 3147
№ 16-01/1873 от 23.03.2023
№ 123003917 от 27.03.2023

Председателю комитета по
управлению муниципальным
имуществом

Хаблюку Н.Ю.

Уважаемый Николай Юрьевич!

На Ваше обращение по вопросу предоставления сведений о принадлежности земельных участков с кадастровыми номерами: 42:24:0401053:415, 42:24:0401040:692, 42:24:0101024:60, 42:24:0401060:2818, 42:24:0101031:1324, 42:24:0401015:324 к территориальной зоне, установленной Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, а также о градостроительных и иных ограничениях в использовании указанных участков, сообщаем.

По данным выписки из ЕГРН:

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401053:415 площадью 1500 кв.м поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; *Донецкая, 15*

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401040:692 площадью 1500 поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; *Дозорная, 36*

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101024:60 площадью 1276,07 кв.м поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «под жилую застройку малоэтажную», границы не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства; *пр. Шахтинский, 2*

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401060:2818 площадью 1061 кв.м поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». *Красноармейский, 1*

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101031:1324 площадью 1151 кв.м поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную»; *Тутаевская, 62*

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401015:324 площадью 600 кв.м поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная застройка»; *пр. Демократический, 4А*

**Комитет по управлению
муниципальным имуществом
города Кемерово**

Входящий №16-01/ 3616
от «03» 04 2023 г.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Приказ) утвержден классификатор видов разрешенного использования.

Согласно Приказу, размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит 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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек предусмотрено видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденным постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов (далее Правила) от 24.11.2006 № 75 (в ред. от 30.09.2022):

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401053:415 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах водоохранной зоны (В), а также в границах подрабатываемых территорий и зоне влияния подработки (Г);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401040:692 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с частичным размещением в границах водоохранной зоны (В), а также в границах охранной зоны инженерных коммуникаций (О/З);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101024:60 (ранее учтенный) располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Кемерово, сектор 1 подзоны 3, сектор 13 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также в границах подрабатываемых территорий и зоне влияния подработки (Г);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401060:2818 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах зоны охраны объектов культурного наследия (И), в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Кемерово, сектор 1 подзоны 3, сектор 11 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также в границах подрабатываемых территорий и зоне влияния подработки (Г);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101031:1324 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах охранной зоны инженерных коммуникаций (О/З), в границах приаэродромной территории аэродрома

гражданской авиации Кемерово, сектор 1 подзоны 3, сектор 11 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401015:324 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ЖЗ:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования	Код вида
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	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	2.1
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до четырех этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1.; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания	3.3

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, кв. м		Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
2.1	для размещения садового дома, жилого дома - 3 <*> <***>, для размещения хозяйственных построек и гаражей - 1 <*>	минимальная площадь	600 <***>	80	не более трех надземных этажей
2.1.1	3 <*> <***>	минимальная площадь	600 <***>	40	не более четырех этажей, включая мансардный
2.2	3 <*>, для размещения гаража и иных вспомогательных сооружений - 1 <*>, для размещения от построек для содержания сельскохозяйственных животных - 4 <*>	минимальная площадь	200	80	не более трех надземных этажей
3.1.1	1 <*>	минимальная площадь	18	100	не более трех этажей
3.5.1	3 <*>	минимальная площадь	3200	60	не более четырех этажей
3.7.1	3 <*>	минимальная площадь	150	50	не более трех этажей
3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.10.1, 4.6, 4.7, 5.1.2	3 <*>	минимальная площадь	600	60	не более четырех этажей
4.4	3 <*>	минимальная площадь	400	60	не более четырех этажей
5.1.3, 12.0.1, 12.0.2	не подлежит установлению	минимальная площадь	10	не подлежат установлению	

Обращаем внимание, что в соответствии с генеральным планом города Кемерово, утвержденным решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36 «Об утверждении генерального плана города Кемерово» (в ред. от 30.09.202), земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101031:1324 располагается в границах зоны первоочередного выноса жилья. *Путаловский д. 12.*

	населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Улично-дорожная сеть	размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
Объекты культурно-досуговой деятельности	размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Магазины	объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7

По данным топографической съемки М1:500, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0401040:692, 42:24:0101024:60, 42:24:0401060:2818, 42:24:0101031:1324, 42:24:0401015:324 располагаются жилые дома.

Дополнительно информируем, в соответствии с Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 23.01.2013 №13 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, расположенных на территории г. Кемерово, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон», вышеуказанная территория располагается в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 3-2).

Общий режим в границах ЗРЗ 3 запрещается: строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия. Особые требования ЗРЗ 3-2 – предельные параметры застройки и использование отдельных строительных материалов: предельная протяженность фасада по уличному фронту – 80 м; предельная высота зданий и сооружений – 15 м; допустимая высота архитектурных доминант- 20 м.

С уважением,
начальник управления



А.В. Кондратьев