



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КЕМЕРОВО

## Управление архитектуры и градостроительства

ул. Красная, 9, г. Кемерово, 650991  
тел. 58-01-56, факс 58-01-56  
e-mail: admin@kemerovo.ru  
13.11.2023 № 04-01/11382  
на № 16-01/7326 от 01.11.2023  
№ 123016507 от 07.11.2023

Присова  
Председателю комитета по  
управлению муниципальным  
имуществом

Н.Ю. Хаблюку

Уважаемый Николай Юрьевич!

На Ваше обращение по вопросу предоставления сведений о принадлежности земельных участков:

- с кадастровым номером 42:24:0401020:241, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Казахская, д. 16;
- с кадастровым номером 42:24:0301005:1113, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Толстого, д. 29;
- с кадастровым номером 42:24:0301005:663, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Верхотомская, д. 21;
- кадастровым номером 42:24:0301016:475, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Артема, д. 55,

к территориальной зоне, установленной Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, возможных видах разрешенного использования, о градостроительных ограничениях, а также о том, соответствуют ли территориальные зоны функциональному зонированию, сообщаем.

Согласно сведениям из ЕГРН, земельные участки с кадастровыми номерами:

- 42:24:0401020:241 и 42:24:0301005:663 поставлены на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства». Граница земельных участков не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства;

- 42:24:0301005:1113 и 42:24:0301016:475 поставлены на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную». Граница земельных участков не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В соответствии с Генеральным планом города Кемерово (утвержден решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36) (далее Генеральный план), вышеуказанные земельные участки располагаются в зоне индивидуальной застройки.

Кроме того, в соответствии с Генеральным планом, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401020:241 располагается в зоне ограниченно-пригодных территорий нового жилищного строительства.

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
города Кемерово

Входящий №16-01/

12366

По данным автоматизированной информационной систем обеспечения градостроительной деятельности (далее АИСОГД), в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (ред. от 27.10.2023):

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401020:241 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах подрабатываемой территории и зоны влияния подработки (Г);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301005:663 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 9 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также частично в границах охранной зоны (ОЗ);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301005:1113 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 9 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301016:475 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 8 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также частично в границах охранной зоны (ОЗ).

Градостроительным регламентом данной территориальной зоны вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установлен в качестве основного вида.

Градостроительным регламентом данной территориальной зоны вид разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную» не предусмотрен.

Градостроительным регламентом территориальной зоны (ЖЗ) предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

По данным автоматизированной информационной систем обеспечения градостроительной деятельности (далее АИСОГД), в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (ред. от 27.10.2023):

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401020:241 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) с ограничениями в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с размещением в границах подрабатываемой территории и зоны влияния подработки (Г);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301005:663 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 9 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также частично в границах охранной зоны (ОЗ);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301005:1113 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 9 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ);

- земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301016:475 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 8 подзоны 4, подзоны 5, 6 (ПАТ), а также частично в границах охранной зоны (ОЗ).

Градостроительным регламентом данной территориальной зоны вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установлен в качестве основного вида.

Градостроительным регламентом данной территориальной зоны вид разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную» не предусмотрен.

Градостроительным регламентом территориальной зоны (ЖЗ) предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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 малозэтажных 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
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 населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
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	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов,	5.1.2

занятий спортом в помещениях	физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	
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	размещение гостиниц	4.7

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	Минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
-------------------------------------	---	--	---	---

	строительство зданий, строений, сооружений, м				
2.1	для размещения садового дома, жилого дома - 3 <*> <***>, для размещения хозяйственных построек и гаражей - 1 <*>	минимальная площадь максимальная площадь	600 <***> 1500	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 отпостроек для содержания сельскохозяйственных животных - 4 <*>	минимальная площадь максимальная площадь	200 1500	80	не более трех  надземных этажей
3.1.1	1 <*>	минимальная площадь	18	100	не более трех этажей
3.5.1	3 <*>	3000	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	

С уважением,  
начальник управления

*с* *h*

А.В. Кондратьев