



## 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](mailto:arc@mgis42.ru)

05.05.2023 № 04-02/4336  
на № 16-01/2785 от 24.04.2023  
(123005657 от 26.04.2023)

Комитет по управлению  
муниципальным имуществом  
города Кемерово  
Входящий №16-01/ 5096  
от « 05 05 2023 г.

Председателю комитета по  
управлению муниципальным  
имуществом города Кемерово  
Н.Ю. Хаблюку

ул. Притомская Набережная, 76  
г. Кемерово

О предоставлении информации

Уважаемый Николай Юрьевич!

На Ваше обращение по вопросу предоставления информации о территориальной зоне, возможных видах разрешенного использования, а также о градостроительных ограничениях и условиях землепользования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101017:589, расположенного по адресу: город Кемерово, ул. Мозжухинская, 28, сообщаем.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (в ред. от 31.03.2023) (далее - Правила), ранее учтенный земельный участок, границы которого не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, расположен в территориальной зоне Ж 3 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с частичным размещением в границах зоны затопления территорий, прилегающих к незарегулированным р.р. Томь, Евсева (Малая) Чесноковка, Улыкаева, Каменушка, Бол.Камышная, Куро-Искитим, Мал. Камышная, руч. Суховский, Топкинский Лог, затапливаемых при половодьях 1% обеспеченности в г. Кемерово (3).

Зона Ж 3 предназначена для преимущественного размещения жилого фонда: малоэтажных многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов малой этажности с приусадебными участками.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, виды разрешенного использования земельных участков, установленные в составе градостроительных регламентов на карте градостроительного зонирования, определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Основные виды разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне Ж 3:

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 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 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 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, моленные 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

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 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 от построек 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 <*>	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	

По данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), границы земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101017:589, расположенного по адресу: город Кемерово, ул. Мозжухинская, 28, не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, вид разрешенного использования земельного участка установлен «под жилую застройку индивидуальную», площадь участка составляет 1528,51 кв.м.

Указанный вид разрешенного использования «под жилую застройку индивидуальную» не соответствует Классификатору видов разрешенного использования. Площадь земельного участка превышает максимально допустимый размер земельных участков, установленный Правилами.

В отношении данного земельного участка необходимо проведение кадастровых работ с целью уточнения местоположения границ участка (в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»), с учетом зоны улично-дорожной сети (ИТ 3), установленной Правилами.

С уважением,  
начальник управления  
архитектуры и градостроительства



А.В. Кондратьев