

## Заключение

### Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19 февраля 2026 года о результатах публичных слушаний по рассмотрению документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки) и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105011

Количество участников публичных слушаний – 2 (граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлен данный проект, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства); иные лица – 5.

Заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 18 февраля 2026 года № 14.

Предложения и замечания участников публичных слушаний:

Предложения и замечания участников публичных слушаний (граждан, постоянно проживающих на территории, в отношении которой подготовлен проект, правообладателей, находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства) не поступали.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

№ п/п	Предложения и замечания иных участников - публичных слушаний	Комиссия по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар»
	<p>От Управления архитектуры, городского строительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар»:</p> <p>1. Согласно пп. 3 ч. 3 ст. 42 Кодекса основная часть проекта планировки территории включает в себя положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:</p> <p>а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);</p> <p>б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).</p> <p>В рассматриваемой документации данная информация отсутствует.</p> <p>2. В рассматриваемой документации отсутствует информация о контейнерных площадках для накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с СанПиН 2.1.3684 «Санитарно-эпидемиологические требования к</p>	<p>Считает целесообразным учесть замечания.</p>

<p>содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».</p>	
--	--

Выводы Комиссии по землепользованию и застройке администрации  
МО ГО «Сыктывкар» по результатам публичных слушаний.

По результатам проведения публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» рекомендует главе МО ГО «Сыктывкар» - руководителю администрации отклонить документации:

1) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 27.12.2023 № 12/4643 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки) МО ГО «Сыктывкар», расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева - Кирпичная»;

2) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022 № 12/3958 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105011»; и направить их на доработку на основании следующего.

Согласно пп. 10 п. 2.10.2.2 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории на территории МО ГО «Сыктывкар», утвержденного постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 16.02.2023 № 2/569, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги является случай, когда документация по планировке территории (проект планировки и/или проект межевания) по составу и содержанию не соответствует требованиям, установленным частью 4 статьи 41.1, статьями 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и другим федеральным законам.

1. В соответствии с п. 9 ст. 43 Кодекса при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В ранее утвержденной документации отражена информация о том, что вдоль Октябрьского проспекта расположены 3 многоквартирных жилых дома башенного типа, объединенные одноэтажным стилобатом, предназначенным для коммерческого использования. Стилобат — это общий цокольный этаж, объединяющий несколько корпусов жилого комплекса.

В представленной на согласование документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) (далее – Проект) в границах новообразованного земельного участка :ЗУ1 предполагается разместить 12-этажный жилой дом и только часть ранее предусмотренного стилобата.

Данное решение противоречит требованиям п. 6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ, согласно которым образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель

недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденным решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (далее – Правила), территория, подлежащая комплексному развитию, расположенная в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми, находится территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)).

Правилами утверждены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-1, согласно которым минимальное расстояние от здания до границы земельного участка составляет 3 м.

В рассматриваемой документации при формировании земельного участка :ЗУ1 данное требование не учитывается. Основания, предусмотренные ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не представлены.

2. В соответствии с п. 5.2 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42.13330.2016) планировочную структуру жилых зон следует формировать в увязке с зонированием и планировочной структурой населенных пунктов в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо предусматривать взаимоувязанное размещение жилых, общественных зданий и сооружений, УДС, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон в соответствии с требованиями, приведенными в СанПиН 2.1.3684, СанПиН 1.2.3685, требований безопасности и доступности для МГН.

Пунктом 5.3 СП 42.13330.2016 установлены укрупненные показатели для предварительного определения общих размеров территорий жилых зон в расчёте на 1000 человек. Эти показатели зависят от типа застройки и типа поселения.

Пунктом 5.4 СП 42.13330.2016 определена структура организации жилых зон через функционально-планировочные образования, также данным пунктом установлены требования о выделении в микрорайоне, квартале земельных участков жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с проектом межевания территории.

В Проекте выделены земельные участки жилой застройки для отдельных жилых домов, при этом каждый отдельный участок не обеспечен требуемым уровнем социального и культурно-бытового обслуживания населения в соответствии с показателями, применяемыми в квартале застройки в целом (детские, спортивные, хозяйственные площадки, парковки автомобилей, озеленение, контейнерные и т.п.).

Отсутствие в Проекте обоснования в отношении площадей и конфигурации новообразованных земельных участков свидетельствует о нарушении вышеуказанных требований.

К тому же, этап строительства – строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно.

Целесообразным считаем применить иной способ образования земельных участков и этапность строительства многоквартирных жилых домов, чтобы не допускать эксплуатацию возведенного объекта капитального строительства без необходимой инфраструктуры.

3. Проектом предусмотрен въезд, обеспечивающий доступ к территории новообразованного земельного участка :ЗУ1, с Октябрьского проспекта. Согласно сведениям государственной информационной системы ведения градостроительной деятельности Республики Коми в непосредственной близости к данному въезду расположен существующий остановочный пункт.

Представление проектное решение противоречит требованиям п. 6.10 «СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила

градостроительного проектирования», согласно которым остановочные пункты наземного пассажирского транспорта общего пользования, карманы остановочных пунктов наземного пассажирского транспорта общего пользования следует предусматривать на расстоянии не менее 10 метров от въездов-выездов на территории кварталов.

С учётом требований п. 6.23 «СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (далее – СП 396.1325800.2018), согласно которым типовая длина посадочной площадки составляет 20 метров, минимальное расстояние от знака «Остановка» до края въезда должно составлять не менее 30 метров.

Обращаем внимание, п. 5.8.43 СП 396.1325800.2018 регламентируется организация сопряжения основной проезжей части с боковыми проездами, в соответствии с которым устройство въездов и съездов в зонах пересечений в одном уровне на расстоянии 80 метров до пересечения и 25 метров после пересечения не допускается. Необходимо учесть данное требование при формировании въездов и съездов на территорию квартала.

4. Кроме того, необходимо учесть замечания представленные Управлением архитектуры, городского строительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар».

Председатель Комиссии  
по землепользованию и застройке  
администрации МО ГО «Сыктывкар»

К.Н. Ващенко

Секретарь Комиссии  
по землепользованию и застройке  
администрации МО ГО «Сыктывкар»

Ю.В. Юдина