

**Заключение Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» о результатах общественных обсуждений от 08 декабря 2021 года по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства «Многофункциональный медицинский центр» по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Бабушкина, дом 21, на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106037:204, площадью 2618 кв.м, расположенном в территориальной зоне исторического центра города Сыктывкара (ОИ), в части увеличения максимального процента застройки от 35% до 45,5% и максимальной высоты здания от 18 м до 19,8 м**

Количество участников общественных обсуждений - 2 (граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлен данный проект); иные лица – 1.

Заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений № 33 от 06 декабря 2021 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений.

25 ноября 2021 года поступили предложения и замечания:

1. От директора ООО «Мастеровой» Савицкого Алексея Владимировича.
2. От Генерального директора ООО «Карт-Центр Мега» Закиматова Виктора Борисовича.
3. От Генерального директора ООО «Торгово-Производственная Компания ДАР» Гаврилова Сергея Геннадьевича.

Содержание замечаний:

«По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства «Многофункциональный медицинский центр» по адресу: РК, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, д. 21, поясняем следующее:

Согласно ч. 1 ст. 28 ГрК РФ, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений, с участием жителей поселений, городских округов проводятся в обязательном порядке.

В соответствии со ст. 39, 40 ГрК РФ обязательному обсуждению на публичных слушаниях подлежат вопросы о предоставлении разрешения:

- 1) на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; утверждение проектов планировки

территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

Таким образом, в условиях места расположения в территориальной зоне исторического центра города Сыктывкара в части увеличения максимального процента застройки от 35% до 45,5% и максимальной высоты здания от 18 м до 19,8 м при изменении генерального плана, необходимо принять во внимание и учесть то существенное обстоятельство, что при реконструкции здания «Многофункциональный медицинский центр» по адресу: РК, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, д. 21 изменяется ВЫСОТА и (увеличивается ШИРИНА ЗДАНИЯ), что, в свою очередь, приведет к тому, что прилегающая территория (отступ от здания) будет **ОТСУТСТВОВАТЬ**, без минимального отступа от здания сразу же будет проходить автомобильная дорога, которая расположена между зданиями по адресу: г. Сыктывкар, ул. Бабушкина 19 и 21. (Приложение по тексту 1).

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, в соответствии с ч. 2.1 ст. 38 ГрК РФ, относятся к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Данные показатели в настоящий момент при реконструкции объекта «Многофункциональный медицинский центр» фактически не учтены и не отражают реальные размеры границ смежных земельных участков и автодороги между ними.

Положения ст. 38 ГрК РФ не относят установление минимальных отступов от границ земельных участков к обязательным показателям градостроительных регламентов, однако при этом заинтересованные лица понимают, к какому коллапсу приведет именно то обстоятельство (если не учесть сразу размеры отступов, установленные техническими регламентами, действующим законодательством). Осуществлять обслуживание здания, в том числе в случае возникновения любой чрезвычайной ситуации, в том числе пожара, будет невозможно, в силу того, что подъезд с торцевой (дворовой) стороны здания расположенного по адресу: г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, 19 будет просто отсутствовать.

В соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, если правообладатели земельных участков считают, что конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки, то они вправе в соответствии с действующим законодательством обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. По смыслу гражданского законодательства к правообладателям относятся не только собственники ООО «Лузалес», но и иные лица, в том числе собственники помещений по ул. Бабушкина, 19, чьи интересы затрагиваются.

1. Согласно ст. 2 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ:

1) определение основ функционирования автомобильных дорог, их использования, осуществления дорожной деятельности в интересах пользователей автомобильными дорогами, собственников автомобильных дорог, государства, муниципальных образований;

3) обеспечение сохранности и развития автомобильных дорог, улучшение их технического состояния.

В данном конкретном случае, **ЕДИНСТВЕННАЯ** автомобильная дорога к подъезду здания, расположенного по адресу: РК, ул. Бабушкина, д. 19, является именно эта дорога.

Автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними

конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Согласно п. 10 ст. 1 ГрК РФ под объектом капитального строительства понимаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено. Таким образом, мусорная площадка является искусственным дорожным сооружением и технологической частью расположенной рядом с автомобильной дорогой.

Кроме того, что данная автомобильная дорога между зданиями расположенными по ул. Бабушкина 19 и 21 является:

ЕДИНСТВЕННОЙ дорогой прилегающей к зданию по ул. Бабушкина, 19, она так же в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, является ПРОТИВОПОЖАРНОЙ дорогой со стороны дворовых построек здания, включая запасной пожарный выход (во двор).

Вдоль границ земельных участков между зданиями, расположенными по ул. Бабушкина 19 и 21, расположена, оборудована действующая мусорная площадка, подъезд к которой будет невозможен в случае, если автомобильная дорога будет использоваться в строительных целях со стороны ул. Бабушкина, 19.

2. Во исполнение технических регламентов, проектной документации, обязательных требований и документов в области стандартизации, специальных технических условий при реконструкции данного объекта капитального строительства, (просим учесть, что по данному объекту, расположенному по адресу: г. Сыктывкар, ул. Бабушкина 21, имеется ОТДЕЛЬНЫЙ ЗАЕЗД И ВЫЕЗД (подъезд к зданию) с противоположной стороны от здания, по ул. Бабушкина, 19. Именно в той части, где будет строиться автомобильная стоянка для «Многофункционального медицинского центра».

Данное решение будет оптимально для собственников здания по ул. Бабушкина, 19 и позволит беспрепятственно, и без ущерба для них продолжить осуществлять свою хозяйственную деятельность по эксплуатации объекта.

При разрешении вопроса Комиссией по землепользованию и застройке Администрации МО ГО «Сыктывкар» по существу о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства «Многофункциональный медицинский центр» по адресу: РК, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, д. 21, надеемся, что наш частный вопрос будет дополнительно изучен и рассмотрен комиссией, и при реконструкции соседнего здания будет предусмотрен подъезд к зданию по ул. Бабушкина, 21 с противоположной стороны от него.

Надеемся на понимание и на то, что мы будем услышаны».

Данное замечание было рассмотрено на заседании Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар». Доводы, указанные в замечании Комиссия сочла необоснованными по следующим основаниям:

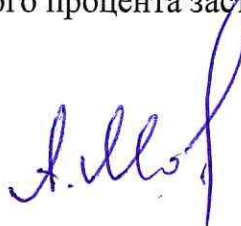
- в настоящий момент между земельными участками с кадастровыми номерами 11:05:0106037:204 и 11:05:0106037:35 организован проезд, фактические границы которого частично попадают в границы земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106037:204;

- между земельными участками с кадастровыми номерами 11:05:0106037:204 и 11:05:0106037:35 возможна организация проезда по землям общего пользования, не попадающего в границы площади земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106037:204.

Выводы Комиссии по землепользованию и застройке администрации  
МО ГО «Сыктывкар» по результатам общественных обсуждений:

- рекомендовать главе МО ГО «Сыктывкар» - руководителю администрации предоставить ООО «Лузалес» разрешение на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства «Многофункциональный медицинский центр» по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Бабушкина, дом 21, на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106037:204, площадью 2618 кв.м, расположенном в территориальной зоне исторического центра города Сыктывкара (ОИ), в части увеличения максимального процента застройки от 35% до 45,5% и максимальной высоты здания от 18 м до 19,8 м.

Председатель Комиссии,  
первый заместитель руководителя  
администрации МО ГО «Сыктывкар»



А.А. Можегов

Секретарь Комиссии, главный специалист  
отдела Генерального плана Управления  
архитектуры, городского строительства  
и землепользования АМО ГО «Сыктывкар»



О.Н. Пуанова