

**Заключение Комиссии по землепользованию и застройке администрации
МО ГО «Сыктывкар» от 22 сентября 2023 о результатах общественных обсуждений
по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
(Комплекс жилых домов по Октябрьскому проспекту в г. Сыктывкаре. Объект № 1)
на земельном участке площадью 17583 кв. м с кадастровым номером 11:05:0103008:6494
по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский
проспект, 224 в части увеличения максимальных: 1. высоты здания с 45 метров до 46,8
метров (из которой 1.79 м. – чердак) от нулевого уровня +/-0 совпадающей с проектной
отметкой земли; 2. количества этажей с 14 до 16
(из них 14 надземных, 1 цокольный этаж и подвальный)**

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 – 0.

Заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений № 21 от 20 сентября 2023 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний
участников общественных обсуждений

№ п/п	Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений	Комиссия по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар»
1.	<p>От Штралера С.В., от Богданова И.А.:</p> <p>В плане застройщика проинформировано, что планируется строительство дома на 652 квартиры, в которых должны проживать 667 человек, а в доме планируется 240 парковочных мест. В соответствии с действующими Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Коми на 80 кв.м общей площади квартир (без учета лоджий) должно быть запроектировано 1 машиноместо, что при площади 23352 кв.м составляет 292 машиноместа, плюс для 667 жителей по данным нормативам должно быть предусмотрено не менее 20 гостевых машиномест, что в целом составляет не менее 312 машиномест, при заявленных параметрах жилой застройки, вместе с тем если брать в расчет исследование Единого регистра застройщиков, средняя численность домохозяйства в многоквартирных домах составляет 2,55 человека. В перерасчете на 652 квартиры количество жителей составит не 667 человек, а 1662, что значительно превышает заявленные параметры.</p> <p>Также в соответствии с прил.3 Местных нормативов градостроительного проектирования МО ГО «Сыктывкар» в жилых зонах в объектах эконом-класса количество машиномест должно быть запроектировано исходя из 1,2 машиноместа на квартиру, что составляет 782 машиноместа.</p> <p>Считаю, что проект не соответствующий</p>	<p>Считает нецелесообразным учесть предложение. Внесенные участниками общественных обсуждений предложения и замечания не касаются проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.</p> <p>РНГП и МНГП учитываются при разработке проектной документации, которая в соответствии с Градостроительным кодексом РФ проходит экспертизу.</p>

	<p>правилам и нормативам строительства МКД.</p> <p>Предлагаю отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (Комплекс жилых домов по Октябрьскому проспекту в г. Сыктывкаре. Объект № 1) на земельном участке площадью 17583 кв. м с кадастровым номером 11:05:0103008:6494 по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 224 в части увеличения максимальных: 1. высоты здания с 45 метров до 46,8 метров (из которой 1.79 м. – чердак) от нулевого уровня +/-0 совпадающей с проектной отметкой земли; 2. количества этажей с 14 до 16 (из них 14 надземных, 1 цокольный этаж и подвальный).</p>	
--	--	--

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений в установленные сроки не поступали.

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

Комиссия по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» рекомендует главе МО ГО «Сыктывкар» - руководителю администрации предоставить ООО «Специализированный застройщик «Жилой комплекс Тиман» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (Комплекс жилых домов по Октябрьскому проспекту в г. Сыктывкаре. Объект № 1) на земельном участке площадью 17583 кв. м с кадастровым номером 11:05:0103008:6494 по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 224 в части увеличения максимальных:

1. высоты здания с 45 метров до 46,8 метров (из которой 1.79 м. – чердак) от нулевого уровня +/-0 совпадающей с проектной отметкой земли;
2. количества этажей с 14 до 15 (из них 13 надземных, 1 цокольный этаж и подвальный).

Положением п. 2.10.2 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на территории МО ГО «Сыктывкар», утвержденного постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 18 мая 2020 г. № 5/1128, определены основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги.

Согласно пп. 9 п. 2.10.2 административного регламента, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги является случай, когда представленные заявителем документы свидетельствуют о планируемом строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, которые не позволят соблюсти установленные градостроительные требования к параметрам земельного участка или объекта.

В соответствии со ст.2 Градостроительного кодекса РФ законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на одном из таких принципов, как осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Согласно п.4 ст.3 Градостроительного кодекса РФ, по вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить Кодексу.

На территории МО ГО «Сыктывкар» решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Правила).

В соответствии с Правилами земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103008:6494 находится в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)). Правилами установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства в указанной территориальной зоне: максимальная высота здания – 45, максимальное количество этажей – 14.

В соответствии с пп. 1.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

В представленных с пакетом документов информационных материалах (Предпроектная проработка) имеются чертежи разрезов жилого дома и визуализация цветовых решений фасадов, согласно которым количество этажей – 16. В соответствии с представленными технико-экономическими показателями количество этажей также составляет 16.

Запрашиваемые заявителем изменения, требующие предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, превышают установленный Правилами параметр в части увеличения количества этажей более чем на 10%.

Учитывая вышеизложенное, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (Комплекс жилых домов по Октябрьскому проспекту в г. Сыктывкаре. Объект № 1) на земельном участке площадью 17583 кв. м с кадастровым номером 11:05:0103008:6494 по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 224 возможно только в части увеличения:

1 максимальной высоты здания с 45 метров до 46,8 метров (из которой 1,79 м. – чердак) от нулевого уровня +/-0 совпадающей с проектной отметкой земли;

2. максимального количества этажей с 14 до 15 (из них 13 надземных, 1 цокольный этаж и подвальный).

Заместитель председателя Комиссии,
заместитель руководителя администрации
МО ГО «Сыктывкар»



В.Ю. Матвеев

Секретарь комиссии, главный специалист
Генерального плана Управления архитектуры,
городского строительства и землепользования
администрации МО ГО «Сыктывкар»



Ю.В. Юдина