

Заключение
Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар»
о результатах общественных обсуждений от 30 мая 2024 года
по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном
участке с кадастровым номером 11:05:0105006:1571 по ул. Маегова г. Сыктывкара городского
округа Сыктывкар в Республике Коми
в части уменьшения минимального расстояния от здания до красной линии ул. Маегова
с 5 метров до 3 метров

Количество участников общественных обсуждений – 0 (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 № 12 от 29 мая 2024 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений.

Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен проект, правообладателей находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, граждан, постоянно проживающих в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен проект, правообладателей расположенных на нем объектов капитального строительства в установленные сроки не поступали.

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 отказать ООО «Специализированный застройщик «Альфа-Строй» в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0105006:1571 площадью 2605 кв.м, расположенном в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более) по ул. Маегова г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар в Республике Коми в части уменьшения минимального расстояния от здания до красной линии ул. Маегова с 5 метров до 3 метров.

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 (далее – административный регламент), 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 позволяют соблюсти установленные градостроительные требования к параметрам земельного участка или объекта.

В соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства вправе обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

Согласно п. 2.6 административного регламента в заявлении (запросе) в соответствии с частью 2 статьи 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (далее – Правила), должны быть указаны, в том числе сведения о земельном участке, а именно характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров.

В соответствии с п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

В пункте 5 заявления, представленного с пакетом документов для получения муниципальной услуги, отражена следующая информация: «5. Инженерные характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки - вытянутость земельного участка ограничивает планировочные возможности по размещению дворовых площадок с сохранением санитарных разрывов, наличие магистральной сети ливневой канализации диаметром 1000мм.».

Основания, подтверждающие неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105006:1571, требующие предоставления запрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в администрации МО ГО «Сыктывкар» отсутствуют.

Согласно Правилам земельный участок с кадастровым номером 11:05:0105006:1571 расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)). Минимальный размер земельного участка, расположенного в зоне Ж-1, для размещения жилой застройки составляет 800 кв.м. Таким образом, площадь рассматриваемого земельного участка, составляющая 2605 кв.м, значительно превышает площадь предельного минимального размера земельного участка.

В самой узкой южной части рассматриваемого земельного участка ширина зоны допустимого размещения объекта капитального строительства, построенная при соблюдении минимальных расстояний, установленных для зоны Ж-1 (3 м от здания до границы земельного участка, а также 5 м от здания до красной линии улицы) составит 20 м.

Кроме того, рассматриваемый земельный участок тяготеет к ортогональной конфигурации.

Учитывая изложенное, в границах земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105006:1571, при соблюдении градостроительных требований к параметрам земельного участка, установленных Правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования МО ГО «Сыктывкар», возможность размещения жилого дома имеется.

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

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



Л.П. Литовченко



Ю.В. Юдина