

Заключение

Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19 марта 2026 года о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории кадастрового квартала 11:05:0107004 и по проекту о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107004, утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 № 10/3570

Заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 18 марта 2026 года № 17.

№ п/п	Участники публичных слушаний	Количество человек
1.	Граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, 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	2
2.	Иные участники публичных слушаний	3

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 не поступали.

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:

- по планировке территории (проект планировки территории) кадастрового квартала 11:05:0107004 (далее – ППТ);

- по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 № 10/3570 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастровых кварталов 11:05:0107003, 11:05:0107011, 11:05:0107018, 11:05:0107004», в части кадастрового квартала 11:05:0107004 (далее – ПМТ) и направить их на доработку на основании следующего.

Согласно подпункту 10 пункта 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 и другим федеральным законам.

1) Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 42 ГК РФ основная часть проекта планировки территории должна включать в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются, в том числе красные линии (в случае их установления, изменения).

В представленном на согласование ППТ вдоль планируемых улиц определено местоположение красных линий.

Однако разрешение о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для формирования границ «красных линий» на территории МО ГО «Сыктывкар» в части установления красных линий улично-дорожной сети, обеспечения инфраструктурой в границах земель общего пользования, утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.10.2025 № 10/4372, заявителем не представлено.

Таким образом, границы формируемых земельных участков в ППТ и ПМТ выходят за пределы существующей красной линии ул. Воркутинская.

Кроме того, существующий земельный участок с кадастровым номером 11:05:0000000:1032 расположен в двух кадастровых кварталах - 11:05:0107004 и 11:05:0107020. Между тем, разрешение о внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) территории кадастрового квартала 11:05:0107020 заявителем не представлено.

2) Согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 42 ГК РФ основная часть проекта планировки территории должна включать в себя положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

В основной части ППТ:

- отсутствует информация о расчетах, подтверждающих соответствие представленных показателей площади озеленения территории, площади детских, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения, требованиям, установленным Местными нормативами градостроительного проектирования МО ГО «Сыктывкар»;

- отсутствует информация об организации остановочных пунктов, с целью обеспечения населения проектируемого жилого квартала сетью линий наземного общественного пассажирского транспорта;

- отсутствует информация об организации площадок для дрессировки и/или выгула собак, а также об обеспеченности населения велодорожками всех типов в пределах проектируемого жилого квартала;

- вдоль второстепенных проездов предусмотрены тротуары с одной стороны проезжей части. Отсутствует информация о том, каким образом будет обеспечен доступ пешеходов к домам, запроектированным в отсутствии пешеходной доступности;

- предусмотрен отвод поверхностных вод через сеть водоотводных канав вдоль улиц и проездов. Данное решение нецелесообразно при комплексном развитии незастроенной территории. Участок проектирования значительной площади, свободен от застройки и позволяет учесть устройство сети ливневой канализации с установкой локальных очистных сооружений для сброса поверхностных вод.

Кроме того, местоположение установки площадки для мусорных контейнеров, согласно графической части не соответствует требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

Расстояние от контейнерных площадок до индивидуальных жилых домов должно быть не менее 20 м и не более 100м. В проекте планировки (графическая часть) данное требование не соблюдается.

3) Согласно подпункту 3 пункта 3 статьи 42 ГК РФ основная часть проекта планировки территории должна включать в себя положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления 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).

В основной части ППТ сроки осуществления этапов не представлены.

4) Согласно подпункту 3 пункта 4 статьи 42 ГК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В материалах по обоснованию ППТ отражена информация о том, что «В результате комплексного анализа проектируемой территории выделены зоны блокированной жилой застройки, общественной застройки и озелененных территорий. Кроме того, с целью формирования комфортной- среды проживания, выделены территории, предназначенные для отдыха населения – детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения.».

Информация о мероприятиях комплексного анализа проектируемой территории в ППТ не представлена. Таким образом, сделать вывод о целесообразности сформированных границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, представленных в проекте, не представляется возможным.

5) Согласно подпункту 4 пункта 4 статьи 42 ГК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети.

В материалах по обоснованию ППТ на поперечных профилях (Тип1, Тип2) отсутствует информация об инженерных сетях (газоснабжение, водоснабжение) и расстояния между ними, расстояние от газопровода и водопровода до наружной кромки кювета (водоотводной канавы).

6) Согласно подпункту 7 пункта 4 статьи 42 ГК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

В материалах по обоснованию ППТ требуемая информация о расчётах обеспеченности территории объектами инфраструктуры (школы, амбулатории, магазины и т.д.), подтверждении соответствия параметров застройки нормативам градостроительного проектирования, данных о территориальной доступности объектов для населения – отсутствует.

7) Согласно подпункту 9 пункта 4 статьи 42 ГК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать варианты планировочных и (или) объёмно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

В материалах по обоснованию ППТ альтернативные варианты размещения объектов капитального строительства, сравнение планировочных и объёмно-пространственных решений, анализ преимуществ выбранного варианта – не представлены.

8) Согласно подпункту 12 пункта 4 статьи 42 ГК РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать обоснование очередности планируемого развития территории.

В материалах по обоснованию ППТ требуемое обоснование очередности планируемого развития территории не представлено.

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

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



К.Н. Ващенко



Ю.В. Юдина