

Заключение комиссии по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми по утверждению проекта планировки и проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с целью выделения элемента планировочной структуры под малоэтажное строительство

с. Вьльгорт

23 января 2023 года

Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, в соответствии с ч. 4 ст. 33 Градостроительного Кодекса РФ, сообщает следующее.

Количество участников публичных слушаний 14 (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 — 0.

Заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний 23 января 2023 года.

Предложения и замечания граждан и юридических лиц, являющихся участниками публичных слушаний, иных лиц и результат рассмотрения поступивших предложений и замечаний Комиссией по землепользованию и застройке: отсутствуют.

№ п.п.	Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний	Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми
1	<p>Администрация сельского поселения «Вьльгорт» изложила следующую позицию.</p> <p>В соответствии со статьей 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории; выделения элементов планировочной структуры; установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.</p> <p>При этом, обеспечение устойчивого развития территории, отнесенное к целям, в которых осуществляется подготовка документации по планировке территории, - это принцип градостроительного законодательства, закрепленный в статье 2 ГрК РФ.</p> <p>Его содержание раскрыто в пункте 3 статьи 1 ГрК РФ и нормативно закреплено как обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.</p>	<p>Комиссия согласилась с данными замечаниями по проекту планировки. В том числе утверждение проекта является преждевременным, до момента урегулирования замечаний и судебных споров.</p>

Отсюда следует, что планирование территорий и формирование земельных участков и элементов планировочной инфраструктуры должно производиться в соответствии с действующим законодательством, строительными, санитарными нормами и правилами, а также правилами пожарной безопасности.

Из графической и описательной части документации по планировке территории следует, что проектом сформировано 14 земельных участков, из земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9708 и 9709, предназначенные для строительства индивидуальных жилых домов, с видом разрешенного использования «для ИЖС» и один земельный участок ЗУ15 (согласно схеме) с видом разрешенного использования: «земельные участки (территории) общего пользования» из земель государственной и (или) муниципальной собственности. Земельный участок ЗУ15 сформирован для обеспечения проезда к образуемым земельным участкам ЗУ1, ЗУ3, ЗУ5, ЗУ7, ЗУ9, ЗУ11, ЗУ13 и ЗУ14.

При этом, как следует из документации, в северной части квартала, в зоне Ж-4, непосредственно за земельными участками с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9708 и 9709, располагаются земельные участки с кадастровыми номерами 11:04:0401001:8510, -8511, -9625, находящиеся в частной собственности.

Таким образом, установление проектной документацией только одного магистрального проезда, в частности «ЗУ15» не будет обеспечивать в ближайшей перспективе стабильную транспортную доступность для всего элемента планировочной архитектуры квартала.

Более того, из графической части проекта следует, что ЗУ15 является тупиковым, однако вопреки требованиям 8.13 СП 4.13130.2013, документацией не предусмотрено формирование площадки для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров.

Следует также обратить внимание, что максимальная протяженность тупикового проезда, согласно указанным выше СП, не должна превышать 150 метров.

Согласно положениям статьи 42 ГрК РФ основная часть проекта планировки включает в себя не только элементы транспортной инфраструктуры, но и объекты обеспечения жизнедеятельности граждан, объекты коммунальной и социальной инфраструктуры.

Рассматриваемым проектом планировки и межевания не предусмотрено формирование элементов инфраструктуры для размещения площадок ТКО, в количестве, отвечающем нормативам, не предусмотрено формирование земельного участка под объект социальной инфраструктуры (спортивная и (или) детская площадка).

Администрация сельского поселения «Вьльгорт» об-

ращает также внимание на то, что в производстве Сыктывдинского районного суда находится гражданское дело по иску Сорова В.А. к администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми о признании бездействия незаконным и обязанности совершить определенные действия.

В частности Соров В.А. просит обустроить дорогу для подъезда к земельному участку с кадастровым номером 11:04:0401001:6585.

В рамках указанного дела Сыктывдинским районным судом назначена судебная землеустроительная экспертиза. Одним из вопросов в рамках экспертизы перед экспертом поставлен вопрос о разработке варианта организации подъезда (проезда) к земельному участку истца.

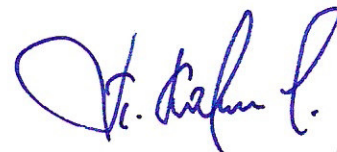
Разрешение указанного выше вопроса в варианте отличном от варианта формирования земельного участка ЗУ15 отраженного в представленном на обсуждение проекте планировки и проекта межевания, приведет (в случае удовлетворения заявленных требований Сорова В.А.) либо к невозможности исполнения решения, либо к необходимости формирования дополнительных земельных участков, что повлечет дополнительную нагрузку на бюджет.

Таким образом, администрация сельского поселения «Вьльгорт» полагает, что проект планировки не отвечает приведенным выше нормативным требованиям, а его утверждение, в том числе в виду наличия судебного спора в отношении территории, на которой предполагается формирование ЗУ15, является преждевременным.

Выводы Комиссии по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми:

По результатам проведения публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми рекомендует заместителю руководителя администрации муниципального района «Сыктывдинский» отказать в утверждении проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 сельского поселения «Вьльгорт» в Сыктывдинском районе.

Председатель комиссии,
заместитель руководителя администрации
муниципального района «Сыктывдинский»



П.В. Карин

Секретарь комиссии,
Заместитель начальника управления
архитектуры и капитального строительства
администрации муниципального
района «Сыктывдинский»



А.В. Антоновская

Протокол
проведения публичного слушания по утверждению проекта планировки и проекта
межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами
11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628,
11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663,
11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с
целью выделения элемента планировочной структуры под малоэтажное
строительство

Конференц-зал АМР «Сыктывдинский»,
Республика Коми
Сыктывдинский район,
с. Выльгорт
16.01.2023, 15:00

23.01.2023

Место проведения: Администрация муниципального района «Сыктывдинский», ул. Домны Каликовой, д 62.

Публичные слушания проводятся на территории с. Выльгорт Сыктывдинского района

Инициатор проведения публичных слушаний: Шварев А.Н.

Организатор публичных слушаний: администрация муниципального района «Сыктывдинский»

Повестка публичных слушаний:

Проведение публичных слушаний по утверждению проекта планировки и проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с целью выделения элемента планировочной структуры под малоэтажное строительство.

Сроки принятия предложений и замечаний участников публичных слушаний: с 29.12.2022 по 20.01.2023 заинтересованные граждане, участники публичных слушаний, могут вносить дополнительные предложения и (или) замечания, или заявления о снятии своих рекомендаций по вопросу, вынесенному на публичные слушания, в произвольной письменной форме, путем обращения граждан, в том числе посредством почтовой связи, в адрес Организатора (администрация муниципального района «Сыктывдинский») по адресу: с. Выльгорт, ул. Д. Каликовой, 62, кабинет № 31, или в электронной форме по адресу: <http://www.syktvvdin.ru/> через «интернет-приемную».

Состав комиссии по организации и проведению публичных слушаний:

Список лиц от администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми:

Карин П.В. – заместитель руководителя администрации муниципального района «Сыктывдинский»;

Пытляк Д.А. – заместитель начальника управления архитектуры и капитального строительства;

Антоновская А.В. – заместитель начальника управления архитектуры и капитального строительства, секретарь;

Бихерт И.И. – главный эксперт управления архитектуры и капитального строительства;

Ещенко И.С. – начальник отдела земельных отношений администрации муниципального района «Сыктывдинский»;

Крючков В.М. – начальник отдела экономического развития;

Каплан И.Г. – главный специалист отдела управления архитектуры и капитального строительства.

Общее количество участников публичных слушаний: 16 чел.

Оформленные в установленном законом порядке доверенности для представителей лиц, участвующих в публичных слушаниях: -

Список заинтересованных лиц, участвующих в публичных слушаниях: 6 чел.

Список лиц, участвующих в публичных слушаниях, по результатам регистрации: - 0.

Список приглашенных лиц, консультантов, экспертов, представителей администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, участвующих в публичных слушаниях:
сотрудники администрации СП «Вьльгорт» (Доронина Е. В. Рочев В.А., Урсюзева О. С.)

Список докладчиков (содокладчиков) по публичным слушаниям:

Бихерт И.И., Шварев А.Н.

Список лиц, выступающих на публичных слушаниях:

Бихерт И.И., Жданова О.А., Шварев А.Н., Рочев В.А.

Список лиц, участвующих в прениях: все присутствующие

Основные положения выступлений по вопросу проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проводятся на основании Решения Совета муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми от 22.12.2022 № 25/12-8 «О назначении проведения публичных слушаний по утверждению проекта планировки и проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с целью выделения элемента планировочной структуры под малоэтажное строительство», порядка организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский», утвержденным решением Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский».

Цели и задачи проекта планировки территории:

- определение местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- определение границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Согласно Генеральному плану МО СП «Вьльгорт» территория проекта планировки относится к зоне Ж-4 – зона перспективного развития территориальных зон.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО СП «Вьльгорт» зона Ж-4 предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

Проект планировки территории разработан в кадастровом квартале 11:04:0401001 земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627,

11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с целью установления территориальной зоны Ж-1(Зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками).

Основной подъезд на планируемую территорию происходит с улицы Родниковая. Улица Родниковая имеет грунтовое покрытие. Предусмотрено формирование проезда с улицы Родниковая на планируемую территорию. Полосы временного отвода проектом не предусмотрены. Сообщение с планируемой территорией осуществляется личным транспортом, либо такси. Автобусное сообщение не планируется.

В границах проекта планировки предложено сформировать четырнадцать земельных участков, общей площадью застройки – 10432 м²., а также уже сформированы десять земельных участков, общей площадью – 9273 м². Площадь земельных участков варьируется от 700 до 1100 кв. м. На двадцати четырех земельных участка предложено разместить 24 жилых дома усадебного типа. Число жителей планируемой территории на расчетный срок – 72 человек. Уровень жилищной обеспеченности 273,68 м²/чел.

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы электроснабжения. Для подключения к сетям электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства предусмотрено строительство трансформаторной подстанции по периметру жилого массива, а также прокладка кабельных линий электропередачи.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление или печное отопление). Подключение проектируемых объектов капитального строительства предусматривается через проектируемую ГРПШ, который будет находится в 50 м на юго-запад от проектируемой территории жилого массива. Более подробная система газоснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

Водоснабжение проектируемых объектов капитального строительства планируется от проектированных водопроводных сетей с устройством нового колодца, либо бурение скважины по желанию собственника.

Формирование площадок для нахождения мусорных контейнеров проектом не предусматривается, т.к. на планируемой территории объем собираемых твердых бытовых отходов не значителен. Вынос твердых бытовых расходов будет осуществляться на существующие площадки.

Предусматривается размещение зданий и сооружений на проектируемой территории с соблюдением противопожарных разрывов в соответствии с требованиями действующих норм. При планировке территории предусматриваются участки зеленых насаждений и свободных от застройки территорий, обеспечивающие членение территории противопожарными разрывами на участки нормативной площади.

На территории проектирования предусмотрены пожарные гидранты. Ширина проездов между зданиями принимается с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств. Подъезды к зданиям планируются с учетом обеспечения возможности доступа аварийно-спасательных команд во все помещения зданий.

Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми представила свою позицию:

Замечания, указанные в предыдущем протоколе не устранены в полном объеме.

Ранее администрация района указывала на необходимость отражения в проекте ППТ/ПМТ элементов уличного освещения. В новой редакции Проекта элементы уличного освещения отражены. При этом отражены хаотично, аналогично хаотично отражены опоры линий электропередач. Указанные объекты размещаются на разном удалении друг от друга, в местах поворота линии электропередач опоры не отражаются, что невозможно при воздушном способе прокладки кабеля.

В части освещения отдельно отмечаем, что на территории Российской Федерации действуют следующие технические документы: СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», СП 323.1325800.2017 «Территории селитебные. Правила проектирования наружного освещения», ГОСТ Р 55706-2013 «Освещение наружное утилитарное. Классификация и нормы». Данные документы устанавливают требования, предъявляемые к освещённости территории.

В проекте не представлено обоснование размещения источников искусственного освещения, т.е. примерного светотехнического расчета. Учитывая хаотичный порядок размещения уличных фонарей, можно сделать вывод о фактическом игнорировании замечания, указанного администрацией района ранее.

В месте расположения мусорного контейнера, не указано расстояние до планируемого жилого дома, соответствующее требованиям действующих санитарных норм.

Не указана точка подключения сети существующего водопровода, откуда будет осуществляться подключение будущих ИЖД. Таким же образом, не указана ближайшая точка для подключения к сетям газоснабжения. Предусматривается размещение ГРПШ, который будет находиться на территории земельного участка, находящегося в частной собственности. Каким образом осуществлено согласование месторасположения ГРПШ.

На чертеже планировки территории в проекте планировки около земельного участка с кад. № 11:04:0401001:9711 указан проезд, который находится в собственности у частного лица, иные пути доступа к земельному участку отсутствуют. Сведения о наличии установленного сервитута отсутствуют.

В графической части проекта планировки не указаны элементы уличного освещения, водоотводные каналы, таким образом не организован сбор поверхностных вод и отвода их в ближайший водоток.

Также текстовой частью проекта предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды в части создания придорожных зелёных полос, состоящих из пыле- и газоустойчивых пород, графическая часть проекта не содержит таких элементов, также проект не содержит элементов озеленения, за исключением незначительного участка в южной части проектируемой территории.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний; рекомендации и замечания, высказанные и принятые на публичных слушаниях:

Администрация сельского поселения «Вьюльгорт» изложила следующую позицию.

В соответствии со статьей 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории; выделения элементов планировочной структуры; установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При этом, обеспечение устойчивого развития территории, отнесенное к целям, в которых осуществляется подготовка документации по планировке территории, - это принцип градостроительного законодательства, закрепленный в статье 2 ГрК РФ.

Его содержание раскрыто в пункте 3 статьи 1 ГрК РФ и нормативно закреплено как обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Отсюда следует, что планирование территорий и формирование земельных участков и элементов планировочной инфраструктуры должно производиться в соответствии с действующим законодательством, строительными, санитарными нормами и правилами, а также правилами пожарной безопасности.

Из графической и описательной части документации по планировке территории следует, что проектом сформировано 14 земельных участков, из земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001: 9708 и 9709, предназначенные для строительства индивидуальных жилых домов, с видом разрешенного использования «для ИЖС» и один земельный участок ЗУ15 (согласно схеме) с видом разрешенного использования: «земельные участки (территории) общего пользования» из земель государственной и (или) муниципальной собственности. Земельный участок ЗУ15 сформирован для обеспечения проезда к образуемым земельным участкам ЗУ1, ЗУ3, ЗУ5, ЗУ7, ЗУ9, ЗУ11, ЗУ13 и ЗУ14.

При этом, как следует из документации, в северной части квартала, в зоне Ж-4, непосредственно за земельными участками с кадастровыми номерами 11:04:0401001: 9708 и 9709, располагаются земельные участки с кадастровыми номерами 11:04:0401001:8510, - 8511, -9625, находящиеся в частной собственности.

Таким образом, установление проектной документацией только одного магистрального проезда, в частности «ЗУ15» не будет обеспечивать в ближайшей перспективе стабильную транспортную доступность для всего элемента планировочной архитектуры квартала.

Более того, из графической части проекта следует, что ЗУ15 является тупиковым, однако вопреки требованиям 8.13 СП 4.13130.2013, документацией не предусмотрено формирование площадки для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров.

Следует также обратить внимание, что максимальная протяженность тупикового проезда, согласно указанным выше СП, не должна превышать 150 метров.

Согласно положениям статьи 42 ГрК РФ основная часть проекта планировки включает в себя не только элементы транспортной инфраструктуры, но и объекты обеспечения жизнедеятельности граждан, объекты коммунальной и социальной инфраструктуры.

Рассматриваемым проектом планировки и межевания не предусмотрено формирование элементов инфраструктуры для размещения площадок ТКО, в количестве, отвечающем нормативам, не предусмотрено формирование земельного участка под объект социальной инфраструктуры (спортивная и (или) детская площадка).

Администрация сельского поселения «Вьльгорт» обращает также внимание на то, что в производстве Сыктывдинского районного суда находится гражданское дело по иску Сорова В.А. к администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми о признании бездействия незаконным и обязанности совершить определенные действия.

В частности Соров В.А. просит обустроить дорогу для подъезда к земельному участку с кадастровым номером 11:04:0401001:6585.

В рамках указанного дела Сыктывдинским районным судом назначена судебная землеустроительная экспертиза. Одним из вопросов в рамках экспертизы перед экспертом

поставлен вопрос о разработке варианта организации подъезда (проезда) к земельному участку истца.

Разрешение указанного выше вопроса в варианте отличном от варианта формирования земельного участка ЗУ15 отраженного в представленном на обсуждение проекте планировки и проекта межевания, приведет (в случае удовлетворения заявленных требований Сорова В.А.) либо к невозможности исполнения решения, либо к необходимости формирования дополнительных земельных участков, что повлечет дополнительную нагрузку на бюджет.

Таким образом, администрация сельского поселения «Выльгорт» полагает, что проект планировки не отвечает приведенным выше нормативным требованиям, а его утверждение, в том числе в виду наличия судебного спора в отношении территории, на которой предполагается формирование ЗУ15, является преждевременным.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории муниципального района «Сыктывдинский»:

предложения и замечания отсутствовали

Решение, принятое на публичных слушаниях:

1. По результатам публичных слушаний рекомендовано отказать в утверждении проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 сельского поселения «Выльгорт» в Сыктывдинском районе.

2. Результаты публичных слушаний в течении 5-ти рабочих дней разместить на официальном сайте Сыктывдинского района и в районной газете «Наша жизнь».

Председатель



П.В. Карин

Секретарь

А.В. Антоновская