

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений
по проектам постановлений о предоставлении разрешений на условно
разрешенный вид земельного участка, о предоставлении разрешений на
отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства, подготовленное на
основании протокола общественных обсуждений
от 15 сентября 2025 года № 4

от 15 сентября 2025 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного дома, со встроенными помещениями нежилого назначения и с подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1182, общей площадью 4204 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Рябинина (77 квартал – поз. 12) в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, от красной линии по ул. Рябинина с 5,0 м до 0,0 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 71%.

2. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного жилого дома поз. 13 со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой легковых автомобилей в квартале 77 на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1183, общей площадью 14424 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, в части уменьшения минимального отступа от красной линии бульвара Победы с 5,0 м до 0,0 м, ул. Рябинина с 5,0 м до 0,0 м, от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-западной стороны с 3,0 м до 1,6 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 74%.

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проектов постановлений администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в период с 1 сентября по 8 сентября 2025 года:

- посредством официального сайта администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в разделе «Общественные обсуждения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений;
- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – 0.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 37.

Количество участников, посетивших экспозицию проекта – 0.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений:

1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, по вопросам изменения вида разрешенного использования, предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, указанным в перечне.

1.1 По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного дома, со встроенными помещениями нежилого назначения и с подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1182, общей площадью 4204 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Рябина (77 квартал – поз. 12) в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, от красной линии по ул. Рябина с 5,0 м до 0,0 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 71%.

1.2 По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного жилого дома поз. 13 со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой легковых автомобилей в квартале 77 на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1183, общей площадью 14424 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, в части уменьшения минимального отступа от красной линии бульвара Победы с 5,0 м до 0,0 м, ул. Рябина с 5,0 м до 0,0 м, от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-западной стороны с 3,0 м до 1,6 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 74%.

1) Участники общественных обсуждений направили в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений коллективное

замечание вх. № 2081 от 08.09.2025, № 2082 от 08.09.2025 (жители квартала 77 в г. Йошкар-Оле: ул. Рябинина, д. 18а, Ленинский проспект, 64б):

«1. В соответствии с абз. 5 п. 1 ст. 67 ГрК РФ, в решение о комплексном развитии территории включаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение.

Решением о комплексном развитии территории, утвержденным Постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 11.05.2021 №493 «О комплексном развитии территории» (в ред. Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 28 июля 2021 г. № 811) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

- расчетный объем жилищного строительства в границах территории квартала 77 в размере 21 600 кв.м. (согласно п. 5 Постановления от 28 июля 2021 г. №811);

- минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляет 3 метра;

- минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения, составляет 5 метров;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при многоэтажной жилой застройке составляет 60%.

В соответствии с п. 11 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В соответствии с подп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства.

Пунктом 8 ст. 448 ГК РФ определены случаи изменения сторонами условий договора, заключенного по результатам торгов, когда его заключение в соответствии с законодательством допускается только путем проведения торгов.

Изменение условий договора, имеющих существенное значение для определения цены на торгах, не допускается.

Вместе с тем максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства имеют существенное значение для определения цены на торгах, так как влияют на количество потенциальных участников торгов, заинтересованных в земельном участке. Изменение сторонами такого

условия договора может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции, и, как следствие, к нарушению антимонопольного законодательства.

Указанная правовая позиция также размещена на сайте Федеральной антимонопольной службы России по адресу: (https://fas.gov.ru/questions/question_categories/29?page=3). Данная правовая позиция также подтверждается судебной практикой: Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 07.04.2025 N Ф03-668/2025 по делу N А04-7047/2024.

2. Ввиду изменения местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 12:05:0503002:66. Размещение детского сада предусмотренного на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:61 делает невозможным строительство ранее запланированного детского сада, что противоречит утвержденной ранее документации по планировке территории квартала 77 Постановлением Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.10.2022 №1092, тогда как данное место согласно Генеральному плану города Йошкар-Олы, документации по планировке территории квартала 77 предназначено для размещения детского сада. делает невозможным строительство ранее запланированного детского сада, что существенно ухудшает условия проживания семей с детьми в квартале 77 и противоречит федеральному законодательству о комплексном развитии территории.

3. При размещение мусорной площадки предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:61, застройщик необоснованно применил понижающий коэффициент 25% для снижения расстояния от жилого дома до мусорной площадки, так как доказательств подтверждающих, соблюдение п.4 СанПиН 2.1.3684-21 не представлено. Так, пунктом 4 предусмотрено, что можно уменьшить расстояние от жилого дома до контейнерной площадки не более, чем на 25% при соблюдении требований Приложения 1. Данное приложение предусматривает периодичность промывки контейнеров. Доказательств тому, что владелец контейнерной площадки принимает на себя обязательство соблюдать данную периодичность не представлено. Более того, мы, жители квартала 77 сообщаем, что данные контейнеры не вообще никогда не промываются, так как условий для их промывки не имеется. Согласно п. 8 СанПиН 2.1.3684-21 не допускается промывка контейнеров и (или) бункеров на контейнерных площадках.

Размещение мусорной площадки предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:61, что противоречит документации по планировке территории квартала 77, утвержденной ранее Постановлением Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.10.2022 №1092. Данная территория согласно Генеральному плану города Йошкар-Олы, документации по планировке территории квартала 77 предназначена для размещения детского сада. Такое размещение мусорной площадки делает невозможным строительство ранее запланированного детского сада, что существенно ухудшает условия проживания семей с детьми в квартале 77 и

противоречит федеральному законодательству о комплексном развитии территории.

4. В материалах по обоснованию строительства дома поз.13 указано, что жители дома Рябина 18а обеспечены площадками для занятия физкультурой меньше нормативного. При этом проектной документацией на строительство многоквартирного дома по адресу: Рябина 18а земля с восточной стороны данного многоквартирного дома, где застройщик планирует разместить подземную парковку, спортивную и детские площадки, площадки для отдыха взрослого населения для дома поз. 13, относится к земельному участку дома по адресу: Рябина 18а, и на ней должна быть размещена площадка для занятий спортом жителей 55 квартир дома Рябина 18а, но никак не для жителей 143 квартир дома поз. 13. Данная земля не может быть использована для целей расчета нормативов обеспеченности площадками для спорта, детскими и иными площадками для проектируемого дома поз.13. Это приведет к ущемлению прав жителей не только дома по адресу: Рябина 18а, но и всего квартала 77 и предоставит возможность застройщику за счет земли, относящейся к участку под домом по адресу: Рябина 18а, обеспечить строительство поз. 12 и 13 чрезмерной этажности. В документации по планировке территории квартала 77 без ведома жильцов изменены границы земельного участка под многоквартирным домом Рябина 18а, что также нарушает их права.

Все эти отступления свидетельствует о том, что представленные в обоснование материалы противоречат ранее утвержденной документации по планировке территории, что является самостоятельным основанием для отказа выдать разрешение на отклонение на основании п. 2.12 Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 08.05.2020 N 409 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства»;

4.1. Кроме того, застройщик необоснованно применил коэффициент 50% для снижения обеспеченности спортивными площадками в соответствии с примечанием к таблице 4.2.1.3.1 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола», пункта 7.5 СП 42.13330.2016.

Примечание к таблице 4.2.1.3.1 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола» предусматривает возможность уменьшения размера площадок для занятий физической культурой на 50% при «формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса квартала (микрорайона) для школьников и населения». Вместе с тем, ни в решении о комплексном развитии территории, ни в утвержденной документации по планировке территории в квартале 77 не предусмотрено формирование такого комплекса, также отсутствуют оказательства наличия в квартале стесненных условий.

5. В границах отвода земельных участков для многоквартирного дома по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Рябина, д. 18а с расчетным количеством квартир 55 шт. не запланировано ни одного парковочного места.

Парковочные места для данного дома близ домов по адресу: Ленинский, д. 64б, бул. Победы, д. 35, пер. Заводской, д. 2 реально не могут быть использованы жителями многоквартирного дома Рябина 18а, так как они будут использоваться в приоритетном порядке жителями домов по адресу: Ленинский, д. 64б, бул. Победы, д. 35, пер. Заводской, д. 2, поскольку парковки находятся ближе к этим домам.

Парковочные места, расположенные в профиле улично-дорожной сети бульвара Победы, улицы Рябина и Ленинского проспекта, также не могут являться местами для хранения автотранспорта, поскольку согласно п. 5.25 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола» представляют собой временные стоянки в системе городской улично-дорожной транспортной сети. Не приведено обоснование допустимости такого решения.

Более того, проектом строительства многоквартирного дома было предусмотрено размещение 11 парковочных мест в районе, где застройщик запланировал ГРПБ, по плану сейчас там останется лишь 4 парковочных места. 5 парковочных мест было запланировано у южного торца многоквартирного дома, застройщик их вовсе убирает. Все эти действия застройщика ухудшают, а не улучшают условия проживания жителей в угоду своим корыстным интересам.

Количество парковочных мест для встроенного блока обслуживания многоквартирного дома по адресу: г. Йошкар-Ола ул. Рябина, д. 18а меньше установленного. Согласно СПОЗУ на поз. 13 для дома Рябина 18а предусмотрено 13 парковочных мест, тогда как согласно п. 5.2.7.3 Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола» требуемое количество машино-мест для сотрудников и посетителей встроенно-пристроенных помещений составляет одно машино-место на 50 кв. м общей площади встроенно-пристроенных помещений. Согласно данным из ЕГРН общая площадь встроенных помещений дома Рябина 18а составляет 894,9 кв.м. При таком количестве помещений необходимо не менее 18 парковочных мест, а застройщик предусмотрел всего 13 парковочных мест для встроенного блока данного дома. Для строящегося дома поз. 13 в таблице указано нормативное значение парковок для встроенного блока в количестве 49 штук, тогда как на карте размещено всего 39 таких парковочных мест, что также недостаточно.

Размещение парковочных мест за пределами застраиваемого земельного участка повлечет нарушение прав граждан, которые будут проживать в данном МКД, и приведет к образованию хаотичной стихийной парковки, что, безусловно, станет причиной усугубления коммунальной работы при уборке снега на дорогах в зимний период, а также затруднит проезд пожарных автомобилей, карет скорой помощи и других спецслужб.

6. Въезд в подземную парковку с северной стороны дома Рябина 18а располагается на территории, которая согласно проектной документации строительства этого дома принадлежит к земельному участку данного дома и занята элементами благоустройства. Данный участок земли занят незаконно застройщиком. Кроме того, использование этого участка земли не было

предусмотрено ранее утвержденной документацией по планировке территории квартала 77 в г. Йошкар-Оле.

Кроме того, ранее утвержденной документацией по планировке территории квартала 77 на месте въезда в подземную парковку было предусмотрено размещение 15 парковочных мест, в том числе 9 для маломобильных групп, тогда как в представленных материалах для строительства дома поз. 13 осталось всего 4 парковочных места, что существенно ухудшает права и законные интересы жителей микрорайона.

7. Материалы по обоснованию строительства дома поз. 12 и 13 не содержат расчет площади, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой относительно площади всего квартала 77, как того требует п.4.2.1.3 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола»;

8. Предусмотренная с восточной стороны дома по адресу: Рябинина 18а проезжая часть в районе парковки А запроектирована шириной менее установленного таблицей 5.2.2.2 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII;

9. Расстояние от проектируемой спортивной площадки строящегося дома поз.12 до окон квартир многоквартирного дома по адресу: Рябинина 22а меньше предусмотренного таблицей 4.2.1.3.2 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII расстояния 15 метров;

10. Расстояние от проектируемой площадки для сушки белья строящегося дома поз.12 до окон квартир многоквартирного дома по адресу: Рябинина 22а меньше предусмотренного таблицей 4.2.1.3.2 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола» расстояния 20 метров;

11. Расстояние от проектируемой детской площадки строящегося дома поз.13 до окон квартир многоквартирного дома по адресу: Рябинина 18а меньше предусмотренного таблицей 4.2.1.3.2 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII расстояния 12 метров;

12. Расстояние от проектируемой площадки для сушки белья строящегося дома поз.13 до окон квартир многоквартирного дома Рябинина 18а меньше предусмотренного таблицей 4.2.1.3.2 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII расстояния 20 метров;

13. Материалы по обоснованию строительства дома поз.12 и поз. 13 не предусматривают размещение озелененных территорий общего пользования, что существенно ухудшает экологическую обстановку и создает неблагоприятную среду для развития различных заболеваний дыхательных путей, за счет отступов от красных линий и границ земельных участков было бы возможным установление таких озелененных территорий;

14. Материалами по обоснованию строительства дома поз.13 предусмотрено строительство отдельно стоящего газорегуляторного пункта блочного типа (ГРПБ). Согласно п.7 Постановления Правительства РФ от

20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» охранная зона такого сооружения составляет 10 метров. Согласно п. 14 указанного Постановления Правительства РФ в охранной зоне запрещается строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения, запрещается перегораживать эти охранные зоны, препятствовать доступу персонала, проведению обслуживания и устранению повреждений. При этом, согласно представленных материалов по поз.13 в охранной зоне ГРПБ предусмотрено устройство парковочных мест, что создает потенциальную опасность и противоречит вышеуказанному Постановлению Правительства РФ.

Кроме того, отведенный для размещения ГРПБ земельный участок меньше установленной охранной зоны, что противоречит п. 17, 18 указанного Постановления Правительства РФ и п. 4.2.1, 5.3.2.6.22 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII;

15. Указанная в материалах по обоснованию строительства домов поз. 12 и 13 ширина тротуара улицы Рябины и бул. Победы не соответствует требованиям п. 5.2, 5.3.1.30, 5.3.1.31 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII, что требует соблюдать отступ 5 м. от красных линий;

16. Отсутствуют доказательства соблюдения охранной зоны проектируемой ТП в северо-западной части земельного участка строительства дома поз. 13;

Все указанные выше нарушения на основании п. 2.12 Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 08.05.2020 №409 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства» является основанием для принятия отрицательного решения.

17. Материалы по обоснованию строительства двух смежных многоквартирных домов поз. 12 и 13 отличаются. В частности, на СПОЗУ поз. 13 рядом с объектом 12б мусорная площадка не установлена, но имеются дополнительные парковочные места, тогда как на СПОЗУ поз. 12 рядом с объектом 12б обозначена мусорная площадка, но отсутствуют парковочные места. Все эти противоречия свидетельствуют о намерении создать искаженное представление относительно намерений застройщика выполнить все предусмотренные проектом элементы благоустройства.

18. Материалы по обоснованию строительства домов поз. 12 и 13 не учитывают линии завалов (желтых линий), что противоречит разделу 4.6, п. 5.2.2 Местных нормативов градостроительного проектирования от 23.06.2021 №235-VII, СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны». Необходимо представить расчет влияния предоставления разрешения на отклонение от красных линий и земельных участков на размещение объектов такой этажности на расположение этих объектов относительно желтых линий».

2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений, не поступали.

3. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

3.1. По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного дома, со встроенными помещениями нежилого назначения и с подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1182, общей площадью 4204 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Рябина (77 квартал – поз. 12) в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, от красной линии по ул. Рябина с 5,0 м до 0,0 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 71%;

3.2. По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного жилого дома поз. 13 со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой легковых автомобилей в квартале 77 на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1183, общей площадью 14424 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, в части уменьшения минимального отступа от красной линии бульвара Победы с 5,0 м до 0,0 м, ул. Рябина с 5,0 м до 0,0 м, от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-западной стороны с 3,0 м до 1,6 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 74%.

Организатор общественных обсуждений считает нецелесообразным учитывать внесенные участниками общественных обсуждений предложений и замечаний на основании нижеследующего:

Предельные параметры разрешенного строительства, указанные в договоре о КРТ территории 77 квартала (постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 11.05.2021 №493 договора о комплексном развитии территории в городе Йошкар-Оле № 482 от 14.12.2021), соответствовали всем нормативно-правовым актам, действовавшим на момент проведения аукциона и заключения соответствующего договора.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 40, пунктом 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации собственник земельного участка, иные лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Вместе с тем, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства – право, которое закреплено в статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, получить разрешение на отклонение могут все правообладатели земельных участков, характеристики которых неблагоприятны для застройки.

Размещение элементов благоустройства, транспортной и инженерной инфраструктуры в ранее утвержденном проекте планировки территории (далее – ППТ), является одним из возможных вариантов застройки территории квартала (микрорайона) в соответствии с зонированием, содержащемся в основной части. Учитывая изложенное, ранее рассмотренные материалы по обоснованию не влияют на вновь рассматриваемые.

Земельный участок, в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории (постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.10.2022 №1092), на котором планировалось дополнительно размещение учреждения дошкольного образования, в настоящее время, в соответствии с мировым соглашением (дело №2-191/2024 от 30.09.2024), передано в собственность жильцов МКД № 64б по Ленинскому проспекту.

Утверждаемая часть ППТ не содержит сведений о местоположении проектируемых объектов, учитывая вышеизложенное, ранее утвержденная документация по планировке территории не влияет на вновь утверждаемую документацию в части расположения проектируемых объектов.

Действующее законодательство (СанПиН 2.1.3684-21) предусматривает возможность сокращения расстояния до мусорных контейнерных площадок на 25%.

Документация по планировке территории, в частности, ППТ не является документом, регламентирующим периодичность промывки контейнеров, следовательно, не может нарушать данную норму отсутствием обязательств хозяйствующего субъекта.

Документация по планировке территории, в том числе, проект межевания территории (далее – ПМТ) разработан на основании сведений о границах участков, содержащихся в Росреестре. Проектом планировки территории и проектом межевания территории 77 квартала не предусмотрено размещение каких-либо объектов и элементов благоустройства для проектируемого МКД поз. 13 в границах земельного участка 12:05:0503002:68, принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома 18а по ул. Рябилина.

В разработанной документации по планировке территории суммарная площадь спортивных площадок квартала уменьшена до 51% обоснованно, по нижеуказанным причинам, для занятий физкультурой дополнительно предусмотрено использование спорт ядра стадиона «Дружба», общеобразовательной школы №14, а так же спортплощадки парка Победы, расположенной в 300 метрах северо-западнее 77 квартала, данные объекты формируют единый физкультурно-оздоровительный комплекс в границах радиуса обслуживания (до 1000 метров согласно табл. 5.1.5.1 Местных

нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденных решением депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.06.2021 №235-VII (далее – МНГП). Вместе с тем, действующим законодательством не предусмотрено наличие стесненных условий в квартале (микрорайоне) как единственное и обязательное условие возможности сокращения спортивных площадок.

Основная часть ППТ, подлежащая утверждению, не регламентирует расчетное количество парковочных мест, не регламентирует местоположение иных площадок. Данные варианты размещения элементов благоустройства, транспортной и инженерной инфраструктуры приводятся в материалах по обоснованию и являются одним из возможных вариантов застройки территории квартала (микрорайона) в соответствии с зонированием, содержащемся в основной части.

Дополнительно сообщаем, что в границах земельного участка 12:05:0503002:68, принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома 18а по ул. Рябина, размещение дополнительных парковок с учетом текущих МНГП невозможно, поскольку данный объект проектировался с учетом ранее действовавших норм.

Рассматриваемая автостоянка расположена в границах планируемой территории, в отношении которой разработан ППТ и ПМТ (см. Чертеж планировки территории, обозначающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (основная часть ППТ), см. Схему размещения объектов капитального строительства (основной чертеж) (материалы по обоснованию ППТ).

Согласно п. 5.1.1 СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населённых пунктов. Правила градостроительного проектирования» проектирование сети улиц и дорог населенного пункта осуществляется в том числе при подготовке проектов планировки территорий.

Согласно п. 5.1.8 СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населённых пунктов. Правила градостроительного проектирования» в составе проектов планировки территории должны быть определены параметры сети улиц и дорог: количество и ширина проезжих частей, количество и ширина полос движения, ширина тротуаров, места расположения остановочных пунктов пассажирского транспорта общего пользования, места расположения мест для хранения автотранспортных средств и другие элементы УДС, зоны под объекты инженерной инфраструктуры согласно 4.17, а также элементы благоустройства и озеленения.

Кроме того, парковочные места в границах красных линий УДС ул. Машиностроителей предусмотрены ППТ для обеспечения расчетными парковочными местами существующих зданий, в том числе МКД 77 квартала. Данные м/м располагаются в радиусе пешеходной доступности – 150 м согласно п. 5.2.5 МНГП.

Все вновь проектируемые МКД обеспечены парковочными местами, расположенными в границах земельных участков данных МКД.

Для каждой конкретной позиции нормируемые показатели площадей, занимаемых площадками для игр детей, спорта и пр. рассчитываются по табл.

4.2.1.3.1, исходя из расчетного количества человек для каждого МКД. Вышеуказанные параметры устанавливаются на стадии разработки проектной документации.

Таблица 5.2.2.2 МНГП не регламентирует ширину внутридворовых проездов, ширина полосы данного существующего проезда вдоль дома по ул. Рябинина, 18а не менее 3,0 метров.

Данные варианты размещения элементов благоустройства, транспортной и инженерной инфраструктуры приводятся в материалах по обоснованию, являющихся одним из возможных вариантов застройки территории квартала (микрорайона) в соответствии с зонированием, содержащемся в основной части. Вышеуказанные параметры также уточняются на стадии разработки проектной документации.

Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 расстояния от жилых и общественных зданий до площадок для сушки белья не нормируются.

Согласно п. 7.4 СП 42.13330.2016 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, которые предусмотрены для каждого конкретного МКД, при этом озелененные территории общего пользования не являются нормируемым показателем, согласно табл. 4.2.1.3.1 МНГП.

Геометрические параметры велосипедно-пешеходной инфраструктуры определены согласно табл. 4 п. 6.3 ГОСТ 33150-2014 Дороги автомобильные общего пользования.

По постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее – сетевая организация). Указанная ТП является проектируемой и границы ее охранной зоны будут определяться по факту возникновения самого объекта.

Проекты жилых домов поз.12 и поз.13 разрабатывают разные проектные организации и разный промежуток времени.

Согласно СП 165.1325800.2014 (Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90) п.1.1. Настоящий свод правил устанавливает требования к инженерно-техническим мероприятиям по гражданской обороне, которые должны соблюдаться при подготовке документов территориального планирования и документации по планировке территорий, при проектировании, строительстве, эксплуатации и реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов и объектов гражданской обороны.

Учитывая вышеизложенное, многоквартирные жилые дома не входят в перечень, к которым применим данный нормативный документ.

Таким образом, Комиссия считает целесообразным принять решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по указанным проектам.

2. Предоставить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по следующим проектам:

1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного дома, со встроенными помещениями нежилого назначения и с подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1182, общей площадью 4204 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Рябилина (77 квартал – поз. 12) в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с западной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, от красной линии по ул. Рябилина с 5,0 м до 0,0 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 71%;

2. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве многоквартирного жилого дома поз. 13 со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой легковых автомобилей в квартале 77 на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0503002:1183, общей площадью 14424 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, в части уменьшения минимального отступа от красной линии бульвара Победы с 5,0 м до 0,0 м, ул. Рябилина с 5,0 м до 0,0 м, от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-восточной стороны с 3,0 м до 0,0 м, с юго-западной стороны с 3,0 м до 1,6 м, увеличение максимального процента застройки с 60% до 74%.

Заместитель Председателя по подготовке
проекта Правил землепользования
и застройки городского округа
«Город Йошкар-Ола»,

Начальник Управления архитектуры
и градостроительства администрации
городского округа «Город Йошкар-Ола»

И.А. Сидоров