

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений
по проектам постановлений об утверждении документации по планировке
территории, подготовленное на основании протокола общественных
обсуждений от 21 сентября года № 6

от 21 сентября 2026 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

1. Об утверждении изменений в основную часть проекта межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом в городе Йошкар-Оле;

2. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, бульваром Чавайна, Советской, площадью Революции в городе Йошкар-Оле;

3. Об утверждении изменений основной части проекта планировки территории, ограниченной улицами Прохорова, Строителей, Машиностроителей и переулком Машиностроителей в городе Йошкар-Оле;

4. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской и Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле;

5. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Крылова, Кожино, Ломоносова, Малое Чигашево и улицей Строителей в городе Йошкар-Оле.

6. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле;

7. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Соловьева, Пугачева, Тургенева, Павлова в городе Йошкар-Оле;

8. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Йывана Кырли, Баумана, Красноармейской, Ползунова и Козьмодемьянским трактом в городе Йошкар-Оле;

9. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта – Ленинского проспекта на участке от улицы Первомайской до улицы Лобачевского в городе Йошкар-Оле.

10. Об утверждении изменений основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Суворова, Машиностроителей, Баумана, Герцена и Железной дорогой в городе Йошкар-Оле;

11. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова в городе Йошкар-Оле.

12. Об утверждении изменений основной части проекта планировки территории, ограниченной улицами Ползунова, Козьмодемьянским трактом, улицами Йывана Кырли, Баумана, Красноармейской в городе Йошкар-Оле;

13. Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Подольских курсантов, Анциферова, Красноармейской, Ползунова в г. Йошкар-Оле.

14. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Машиностроителей, Водопроводной, Осипенко и Пролетарская в г. Йошкар-Оле.

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 решений, в период с 3 сентября 2026 года по 17 сентября 2026 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» – 2.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 62.

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.

1) По вопросу утверждения основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова в городе Йошкар-Оле;

1. Предложение участника общественных обсуждений от 14.09.2026, поступившее на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

Я, [данные изъяты], не согласна (ен) с размещением автомобильной парковки на территории зеленой зоны по улице Ползунова.

Сквер на улице Ползунова отнесен Генпланом к территории зеленого фонда города.

Согласно пункту 2 статьи 61 Федерального закона от 01.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» охрана зеленого фонда предусматривает систему мероприятий, обеспечивающих сохранение и развитие зеленого фонда, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории. Статьей 7

«Положения об использовании и охране зеленых насаждений на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» предусмотрено, что градостроительная деятельность на территории городского округа ведется с соблюдением требований по охране зеленых насаждений в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и настоящим Положением.

Данная зелёная территория числится в зеленом фонде и по Генплану является озеленённой территорией общего пользования - сквер по улице Ползунова, в районе дома 25, площадью 13 926 кв.м.

В 2023г. незаконно была сокращена площадь озелененной территории сквера по ул. Ползунова. Тогда как в картах лесничества вся территория сквера числится озелененной.

Озелененные территории, в том числе зеленые массивы, а также участки земли, предназначенные для развития озелененных территорий, застройке, не связанной с их целевым назначением, не подлежат застройке и расположению на этой территории автомобильной парковки.

Расположенная бензо-заправка на озелененной территории сквер по улице Ползунова, в районе дома 25 создает взрывоопасную угрозу для размещения автомобильной парковки.

Необходимо развивать озеленение в городе, сохранить имеющиеся зеленую зону по улице Ползунова и благоустроить

2. Предложение участника общественных обсуждений от 15.09.2026, поступившее на сайт администрации городского округа (www.i-ola.ru):

«Предложение: рассмотреть альтернативный вариант — строительство низкоэтажного объекта вместо 8–12 этажей.

3. Провести независимое техническое обследование конструкций дома № 48 по ул. Свердлова до начала строительства и обязать застройщика предоставить расчёт влияния нового строительства на существующий дом с разработкой защитных мероприятий и организацией мониторинга осадок и деформаций по ГОСТ 24846-2019.

4. Включить в проект раздел оценки воздействия строительства и эксплуатации объекта № 68 на условия проживания в существующей застройке (шум, вибрация, пыль, транспорт).

5. Предусмотреть остановки общественного транспорта, велодорожки и элементы безбарьерной среды (МГН) на планируеНаш магистрали.

6. Решить вопрос парковочных мест для дома № 68 и предусмотреть компенсационное озеленение.

7. Рассмотреть альтернативный вариант — бульвар с двумя полосами движения вместо четырёхполосной магистрали.

8. Предусмотреть шумозащитные мероприятия для дома № 48 по ул. Свердлова (экраны, специальное остекление) и предоставить акустический расчёт уровней шума по СП 51.13330.2011, подтверждающий соблюдение требований СанПиН 1.2.3685-21.

9. Устранить противоречие в основаниях разработки проекта в части перечня улиц, ограничивающих территорию.

10. Учесть изложенные замечания при подготовке заключения о результатах общественных обсуждений и при принятии решения об утверждении документации по планировке территории; при выявлении несоответствий требованиям нормативных документов в части инсоляции, безопасности существующей застройки и допустимых уровней шума вернуть проект на доработку.

Настоящее обращение прошу включить в протокол общественных обсуждений и учесть при подготовке заключения. Замечания направлены в срок, установленный для проведения общественных обсуждений.

Замечание: Мы, [данные изъяты]. и [данные изъяты], являемся собственниками жилого помещения по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Свердлова, д. 48, кв. 5. В материалах проекта планировки и проекта межевания наш дом обозначен под позицией № 41.

Ознакомившись с материалами проекта межевания и схемами размещения объектов, сообщаем следующее.

Напротив нашего дома, на месте существующего частного сектора, планируется строительство объекта № 68 — многоквартирного жилого дома высотой 8–12 этажей. Кроме того, через район предполагается провести новую магистраль с четырьмя полосами движения, что в совокупности с уплотнением застройки приведёт к существенному ухудшению условий проживания.

Считаю, что представленный проект является ярко выраженным «автомобилецентричным»: он игнорирует комфорт пешеходов и жителей, создаёт угрозу конструктивной безопасности существующих домов и не соответствует действующим нормативам. По существу проекта заявляю следующее.

1. Нарушение требований инсоляции (солнечного освещения)

Согласно схеме размещения, объект № 68 (8–12 этажей) предполагается разместить непосредственно перед нашим домом (позиция № 41) с ориентировочным разрывом около 30 метров.

Наш дом имеет переменную этажность (9 и 5 этажей), построен в 2020 году. При высоте объекта № 68 в 8–12 этажей и разрыве около 30 метров имеются основания полагать, что нормативная продолжительность непрерывной инсоляции жилых помещений, окна которых обращены в сторону планируемого объекта, обеспечена не будет (наш этаж 3 и уже сейчас из-за выступов лоджий нашего здания света попадает значительно меньше).

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания человека» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3), для центральной климатической зоны (48°–58° с.ш.), к которой относится г. Йошкар-Ола, продолжительность непрерывной инсоляции жилых помещений должна составлять не менее 2 часов в день в период с 22 марта по 22 сентября. Расчёт продолжительности

инсоляции выполняется в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчёта продолжительности инсоляции».

Кроме того, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (п. 7.1) устанавливает, что разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и более принимаются не менее 20 м, а окончательные размеры разрывов определяются на основании расчётов инсоляции и освещённости. Хотя формально разрыв около 30 м превышает минимальное значение, определяющим критерием является обеспечение нормативной инсоляции существующих жилых помещений, окна которых выходят на планируемый объект.

Данный вопрос относится к числу критических для жилых помещений и требует обязательной проверки.

Прошу предоставить результаты расчёта продолжительности инсоляции жилых помещений дома № 48 по ул. Свердлова (в том числе помещений, окна которых обращены в сторону планируемого объекта № 68), выполненного в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017.

2. Угроза конструктивной безопасности дома

Наш дом — жилой дом переменной этажности (9 и 5 этажей), построенный в 2020 году. За прошедший период дом прошёл этап естественной усадки. В доме имеются трещины в конструкциях; по данному факту жильцами направлялись обращения в ГИС ЖКХ.

Согласно СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», устройство котлованов, свайных оснований и проведение работ по понижению уровня грунтовых вод в непосредственной близости от существующих зданий оказывает дополнительное влияние на основания и фундаменты окружающей застройки, вызывая неравномерные осадки и горизонтальные перемещения. Требования к производству земляных работ вблизи существующих зданий установлены также СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».

Здания переменной этажности обладают повышенной чувствительностью к неравномерным осадкам из-за разной нагрузки на основание под разными частями здания. Строительство объекта № 68 на расстоянии около 30 метров, включая период производства работ (динамические нагрузки от сваепогружения, экскавации, движения тяжёлой техники), а также последующее воздействие от вновь возведённого здания, может привести к ускоренному развитию существующих трещин и, в перспективе, — к переходу дома в аварийное состояние.

Прошу:

- провести независимое техническое обследование конструкций дома № 48 по ул. Свердлова до начала строительства;
- обязать застройщика предоставить расчёт влияния нового строительства на существующую застройку и предусмотреть компенсирующие мероприятия (усиление оснований, защитные экраны);

- предусмотреть инструментальный мониторинг осадок и деформаций оснований дома № 48 в период строительства и в течение не менее двух лет после ввода объекта в эксплуатацию, выполняемый в соответствии с ГОСТ 24846-2019 «Грунты. Методы измерения деформаций оснований зданий и сооружений».

3. Автомобилецентричность проекта. Отсутствие инфраструктуры для пешеходов и общественного транспорта

Представленный проект ориентирован исключительно на автомобильное движение и не учитывает потребности жителей в комфортной городской среде. Это выражается в следующем.

3.1. Отсутствие остановок общественного транспорта. На схеме новой магистрали не предусмотрены остановочные пункты общественного транспорта. Если через район проходит магистраль, но остановки не запроектированы, это означает либо транзитный характер движения без обслуживания района, либо неполноту схемы. В обоих случаях жители лишаются доступного общественного транспорта.

3.2. Отсутствие велодорожек и элементов для маломобильных групп населения (МГН). Для современного проекта велодорожки и безбарьерная среда являются обязательными элементами. На схеме они отсутствуют либо совмещены с пешеходными тротуарами без указания параметров. Это прямо нарушает принципы доступности и комфорта для всех категорий граждан.

3.3. Не решён вопрос парковки для дома № 68. В экспликации нет точных цифр по парковочным местам для новой 8–12-этажки. Визуально места под парковку не выделены отдельным пятном. При этом дворы уже сейчас переполнены автомобилями. Строительство нового дома без достаточного количества парковочных мест усугубит проблему, особенно в сочетании с отсутствием общественного транспорта.

3.4. Недостаточное озеленение и отсутствие компенсационных посадок. На схеме асфальт и парковки преобладают над зелёными зонами. Текущий частный сектор обильно засажен садовыми деревьями. На месте расширения дороги также растут липы, берёзы и пр. Компенсационные посадки деревьев и кустарников в проекте не указаны. Это противоречит требованиям к озеленению территорий жилой застройки и ухудшает экологическую обстановку.

4. Четырёхполосная магистраль вместо бульвара. Отсутствие шумозащитных мероприятий

Согласно проекту, через район предполагается провести четырёхполосную дорогу на месте существующей зелёной территории. С точки зрения урбанистики это ошибка: магистраль (транзит, высокая скорость, разделительные барьеры) и бульвар (местное движение, две полосы, приоритет пешеходов, деревья, лавочки) — принципиально разные типы улиц.

Магистраль разрезает район на части, убивает локальную социальную среду. Дом № 48 по ул. Свердлова окажется отрезанным от парка и соседней

стороны улицы. Прогулки вдоль такой дороги станут неприятными из-за шума, вибрации и грязи.

С одной стороны к району уже примыкает бульвар Победы и ул. Машиностроителей. Логично продолжить существующую зелёную ось, а не превращать территорию в магистраль. Бульвар с двумя полосами движения (по одной в каждую сторону), широкими тротуарами и велодорожками — идеальное решение для тихого района. Это сохранило бы транзитную функцию, но не превратило бы двор в гоночную трассу. Более того, длинный пешеходный маршрут из центра города в 9-й микрорайон и далее в Медведево — давняя потребность горожан. Если уж проектировать район, то сразу с учётом этих потребностей: создание непрерывного пешеходного и велосипедного маршрута дало бы городу связанность, снизило бы зависимость от автомобиля и улучшило экологию. Превращение же этой территории в четырёхполосную магистраль лишает горожан такой возможности и противоречит принципам устойчивого развития городской среды.

Нормативные требования: допустимые уровни шума в жилых помещениях установлены СанПиН 1.2.3685-21, требования к защите от шума при проектировании улично-дорожной сети — СП 51.13330.2011 «Защита от шума». При размещении проектируемой магистрали в непосредственной близости от жилой застройки проектировщик обязан обеспечить соблюдение допустимых уровней шума в жилых помещениях — путём отдаления дороги от домов, установки шумозащитных экранов либо фасадного остекления повышенной звукоизоляции. Судя по схеме, шумозащитные мероприятия для дома № 48 по ул. Свердлова не предусмотрены.

Прошу:

- предусмотреть шумозащитные мероприятия (экраны, специальное остекление) для дома № 48 по ул. Свердлова;
- рассмотреть альтернативный вариант — бульвар с двумя полосами движения вместо четырёхполосной магистрали;
- предоставить акустический расчёт уровней шума для жилых домов вдоль планируемой магистрали, выполненный в соответствии с СП 51.13330.2011 и подтверждающий соблюдение допустимых уровней шума по СанПиН 1.2.3685-21.

5. Шум, вибрация, пыль и транспортная нагрузка

Наш дом расположен в непосредственной близости от красных линий магистральных улиц. Район является оживлённым транспортным узлом.

Строительство 8–12-этажного жилого дома на месте частного сектора и прокладка четырёхполосной дороги означают:

- многолетний строительный шум и вибрацию (сваепогружение, работа тяжёлой техники, бетонные работы);
- пылевое загрязнение, непосредственно затрагивающее жилые помещения;
- существенное увеличение транспортного потока как в период строительства, так и после ввода дома в эксплуатацию.

Согласно ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ и Положению об общественных обсуждениях, участники вправе вносить предложения и замечания, касающиеся проектов. Оценка влияния строительства на условия проживания в существующей застройке в представленных материалах отсутствует.

Прошу предусмотреть в проекте раздел оценки воздействия на условия проживания, включая шум, вибрацию, пыль и транспортную нагрузку, с разработкой компенсирующих мероприятий.

6. Утрата благоприятной визуальной среды

В настоящее время перед моим домом расположен частный сектор с низкой застройкой и зеленью. Планируемое размещение объекта № 68 (8–12 этажей) непосредственно перед домом приведёт к замене открытого вида на стену многоэтажного здания, что существенно ухудшит визуально-пространственную среду проживания.

7. Заверения застройщика «Гарант-Строй» при продаже квартиры

При продаже квартиры, хоть и на словах, менеджер застройщика «Гарант-Строй» уверял, что дом построить перед окнами нашего дома будет практически невозможно, ссылаясь на требования инсоляции и что «двор нового дома не может выходить на улицу», «построят максимум ТЦ этажей 2-3».

8. Противоречия и неясности в материалах проекта

При ознакомлении с материалами проекта мной выявлены следующие несоответствия и вопросы, требующие разъяснения.

1. Противоречие в основаниях разработки проекта. В разделе «Основание для разработки проекта» указан приказ о подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова, тогда как в следующем пункте указана территория, ограниченная улицами Подольских Курсантов, Анциферова, Красноармейской, Ползунова. Данное противоречие затрагивает определённость границ проекта и требует устранения.

2. Наличие частной собственности в границах планируемого размещения. В материалах проекта прямо указано, что часть земельных участков, учтённых в ГКН и находящихся в частной собственности, попадает в границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и что образование новых земельных участков возможно «при наличии письменного согласия с их стороны». Общее правило о необходимости письменного согласия правообладателей при образовании земельных участков установлено ч. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. Прошу разъяснить, каким образом проектом предусмотрено соблюдение прав собственников таких участков.

3. Обоснованность включения территории в зону комплексного развития. Объект № 68 планируется на месте существующего частного сектора, не являющегося аварийным. Прошу представить правовое обоснование включения данной территории в границы зоны комплексного развития территории, а также разъяснить механизм соблюдения прав

правообладателей земельных участков и объектов недвижимости (в том числе порядок и условия изъятия/выкупа земельных участков и объектов и размер возмещения).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРОСЬБЫ

На основании изложенного, руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СП 42.13330.2016, СП 22.13330.2016, СанПиН 1.2.3685-21, СП 51.13330.2011, ГОСТ Р 57795-2017, ГОСТ 24846-2019 и Положением об общественных обсуждениях, прошу:

1. Предоставить расчёт продолжительности инсоляции жилых помещений дома № 48 по ул. Свердлова с учётом планируемого размещения объекта № 68 (8–12 этажей), выполненный в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017.

2. Рассмотреть альтернативный вариант — строительство низкоэтажного объекта вместо 8–12 этажей.

3. Провести независимое техническое обследование конструкций дома № 48 по ул. Свердлова до начала строительства и обязать застройщика предоставить расчёт влияния нового строительства на существующий дом с разработкой защитных мероприятий и организацией мониторинга осадок и деформаций по ГОСТ 24846-2019.

4. Включить в проект раздел оценки воздействия строительства и эксплуатации объекта № 68 на условия проживания в существующей застройке (шум, вибрация, пыль, транспорт).

5. Предусмотреть остановки общественного транспорта, велодорожки и элементы безбарьерной среды (МГН) на планируе Наш магистрали.

6. Решить вопрос парковочных мест для дома № 68 и предусмотреть компенсационное озеленение.

7. Рассмотреть альтернативный вариант — бульвар с двумя полосами движения вместо четырёхполосной магистрали.

8. Предусмотреть шумозащитные мероприятия для дома № 48 по ул. Свердлова (экраны, специальное остекление) и предоставить акустический расчёт уровней шума по СП 51.13330.2011, подтверждающий соблюдение требований СанПиН 1.2.3685-21.

9. Устранить противоречие в основаниях разработки проекта в части перечня улиц, ограничивающих территорию.

10. Учесть изложенные замечания при подготовке заключения о результатах общественных обсуждений и при принятии решения об утверждении документации по планировке территории; при выявлении несоответствий требованиям нормативных документов в части инсоляции, безопасности существующей застройки и допустимых уровней шума вернуть проект на доработку.

Настоящее обращение прошу включить в протокол общественных обсуждений и учесть при подготовке заключения. Замечания направлены в срок, установленный для проведения общественных обсуждений».

3. Предложение 41 участников общественных обсуждений с 6 сентября по 17 сентября 2026, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Полностью поддерживаю проект планировки территории в границах улиц

Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова. Считаю предложенные решения целесообразными и голосую "ЗА" их утверждение.

Как житель этого района, считаю, что данная территория давно нуждается в качественном обновлении. Особо хочу подчеркнуть, что многие жители частных домов, расположенных в этом квартале, крайне заинтересованы в реализации этого проекта. Мы рассчитываем, что утверждение планировки станет первым шагом к комплексному развитию территории, которое позволит расселить частный сектор и предоставить жителям возможность переехать в современные, комфортные многоквартирные дома.

Я вижу, как преображаются другие части Йошкар-Олы, и искренне хочу, чтобы наш квартал перестал быть «законсервированным» островком прошлого. Утверждение данного проекта — это сигнал для инвесторов и застройщиков о том, что территория готова к качественным изменениям. Я, как собственник, готов к конструктивному диалогу и ожидаю, что реализация проекта пройдет прозрачно, с соблюдением законных прав граждан справедливую компенсацию или предоставление равноценного жилья.

Призываю администрацию города и профильные ведомства не затягивать с реализацией намеченных планов и рассматривать интересы жителей частного сектора как приоритетные при дальнейшем проектировании и освоении данной территории. Это решение станет важным шагом к созданию гармоничного, современного и удобного для жизни городского пространства, которым мы все будем гордиться.

Это реальный шанс для обновления нашего района, улучшения жилищных условий горожан и создания современной городской среды, отвечающей запросам времени.

Копии документов, подтверждающих право собственности, либо территориальность проживания в границах улиц Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова, предоставляю.»

4. Предложение участника общественных обсуждений от 01.07.2026, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я, [данные изъяты] поддерживаю проект планировки территории в границах улиц Свердлова. Считаю, что этот район давно нуждается в качественном обновлении и продуманной застройке. Голосую «За» утверждение проекта, так как это важный шаг к развитию инфраструктуры нашего города.»

5. Предложение 11 участников общественных обсуждений от 16.09.2026, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я, [данные изъяты] являюсь собственником жилого помещения по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Свердлова, д. 46 кв. [данные изъяты]. В материалах проекта планировки и проекта межевания мой дом обозначен под позицией 59.

Ознакомившись с материалами проекта межевания и схемами размещения объектов, сообщаю следующее.

Напротив моего дома, на месте существующего частного сектора, планируется строительство объекта № 68 - многоквартирного ЖИЛОГО дома высотой 8-12 этажей. Кроме того, через район предполагается провести новую магистраль с четырьмя полосами движения, что в совокупности с уплотнением застройки приведёт к существенному ухудшению условий проживания.

Считаю, что представленный проект является ярко выраженным «автомобилецентричным»: он игнорирует комфорт пешеходов и жителей, создаёт угрозу конструктивной безопасности существующих домов и не соответствует действующим нормативам. По существу проекта заявляю следующее.

1. Нарушение требований инсоляции (солнечного освещения)

Согласно схеме размещения, объект №68 (8-12 этажей) предполагается разместить непосредственно перед моим домом (позиция № 59) с ориентировочным разрывом около 35 метров.

Мой дом имеет 6 этажей, построен в 2011 году. При высоте объекта № 68 в 8-12 этажей и разрыве около 35 метров имеются основания полагать, что нормативная продолжительность непрерывной инсоляции жилых помещений, окна которых обращены в сторону планируемого объекта, обеспечена не будет.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания человека» (утв. постановлением. Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3), для центральной климатической зоны (48°-58° с.ш.), к которой относится г. Йошкар-Ола, продолжительность непрерывной инсоляции жилых помещений должна составлять не менее 2 часов в день в период с 22 марта по 22 сентября. Расчёт продолжительности инсоляции выполняется в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчёта продолжительности инсоляции».

Кроме того, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (п. 7.1) устанавливает, что разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа и более принимаются не менее 20 м, а окончательные размеры разрывов определяются на основании расчётов инсоляции и освещённости. Хотя формально разрыв около 30 м превышает минимальное значение,

определяющим критерием является обеспечение нормативной инсоляции существующих жилых помещений, окна которых выходят на планируемый объект.

Данный вопрос относится к числу критических для жилых помещений и требует обязательной проверки.

Прошу предоставить результаты расчёта продолжительности инсоляции жилых помещений дома № 46 по ул. Свердлова (в том числе помещений, окна которых обращены в сторону планируемого объекта № 68), выполненного в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017.

2. Автомобилецентричность проекта. Отсутствие инфраструктуры для пешеходов и общественного транспорта

Представленный проект ориентирован исключительно на автомобильное движение и не учитывает потребности жителей в комфортной городской среде. Это выражается в следующем.

1. Отсутствие остановок общественного транспорта. На схеме новой магистрали не предусмотрены остановочные пункты общественного транспорта. Если через район проходит магистраль, но остановки не запроектированы, это означает либо транзитный характер движения без обслуживания района, либо неполноту схемы. В обоих случаях жители лишаются доступного общественного транспорта.

2. Отсутствие велодорожек и элементов для маломобильных групп населения (МГН). Для современного проекта велодорожки и безбарьерная среда являются обязательными элементами. На схеме они отсутствуют либо совмещены с пешеходными тротуарами без указания параметров. Это прямо нарушает принципы доступности и комфорта для всех категорий граждан.

3. Не решён вопрос парковки для дома № 68. В экспликации нет точных цифр по парковочным местам для новой 8-12-этажки. Визуально места под парковку не выделены отдельным пятном. При этом дворы уже сейчас переполнены автомобилями. Строительство нового дома без достаточного количества парковочных мест усугубит проблему, особенно в сочетании с отсутствием общественного транспорта.

4. Недостаточное озеленение и отсутствие компенсационных посадок. На схеме асфальт и парковки преобладают над зелёными зонами. Текущий частный сектор обильно засажен садовыми деревьями. На месте расширения дороги также растут липы, берёзы и пр. Компенсационные посадки деревьев и кустарников в проекте не указаны. Это противоречит требованиям к озеленению территорий жилой застройки и ухудшает экологическую обстановку.

3. Четырёхполосная магистраль вместо бульвара. Отсутствие шумозащитных мероприятий. Согласно проекту, через район предполагается провести четырёхполосную дорогу на месте существующей зелёной территории. С точки зрения урбанистики это ошибка: магистраль (транзит, высокая скорость, разделительные барьеры) и бульвар (местное движение, две полосы, приоритет пешеходов, деревья, лавочки) - принципиально разные типы улиц.

Магистраль разрезает район на части, убивает локальную социальную среду. Дом № 46 по ул. Свердлова окажется отрезанным от парка и соседней стороны улицы. Прогулки вдоль такой дороги станут неприятными из-за шума, вибрации и грязи.

С одной стороны к району уже примыкает бульвар Победы и ул. Машиностроителей. Логично продолжить существующую зелёную ось, а не превращать территорию в магистраль. Бульвар с двумя полосами движения (по одной в каждую сторону), широкими тротуарами и велодорожками - идеальное решение для тихого района. Это сохранило бы транзитную функцию, но не превратило бы двор в гоночную трассу. Более того, длинный пешеходный маршрут из центра города в 9-й микрорайон и далее в Медведево - давняя потребность горожан. Если уж проектировать район, то сразу с учётом этих потребностей: создание непрерывного пешеходного и велосипедного маршрута дало бы городу связанность, снизило бы зависимость от автомобиля и улучшило экологию. Превращение же этой территории в четырёхполосную магистраль лишает горожан такой возможности и противоречит принципам устойчивого развития городской среды.

Нормативные требования: допустимые уровни шума в жилых помещениях установлены СанПиН 1.2.3685-21, требования к защите от шума при проектировании улично-дорожной сети – СП 51.13330.2011 «Защита от шума». При размещении проектируемой магистрали в непосредственной близости от жилой застройки проектировщик обязан обеспечить соблюдение допустимых уровней шума в жилых помещениях - путём отдаления дороги от домов, установки шумозащитных экранов либо фасадного остекления повышенной звукоизоляции. Судя по схеме, шумозащитные мероприятия для дома № 46 по ул. Свердлова не предусмотрены.

Прошу:

- предусмотреть шумозащитные мероприятия (экраны, специальное остекление) для дома № 46 по ул. Свердлова;
- рассмотреть альтернативный вариант — бульвар с двумя полосами движения вместо четырёхполосной магистрали;
- предоставить акустический расчёт уровней шума для жилых домов вдоль планируемой магистрали, выполненный в соответствии с СП 51.13330.2011 и подтверждающий соблюдение допустимых уровней шума по СанПиН 1.2.3685-21.

4. Шум, вибрация, пыль и транспортная нагрузка

Мой дом расположен в непосредственной близости от красных линий магистральных улиц. Район является оживлённым транспортным узлом.

Строительство 8-12-этажного жилого дома на месте частного сектора и прокладка четырёхполосной дороги означают:

- многолетний строительный шум и вибрацию (сваепогружение, работа тяжёлой техники, бетонные работы);
- пылевое загрязнение, непосредственно затрагивающее жилые помещения;

- существенное увеличение транспортного потока как в период строительства, так и после ввода дома в эксплуатацию.

Согласно ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ и Положению об общественных обсуждениях, участники вправе вносить предложения и замечания, касающиеся проектов. Оценка влияния строительства на условия проживания в существующей застройке в представленных материалах отсутствует.

Прошу предусмотреть в проекте раздел оценки воздействия на условия проживания, включая шум, вибрацию, пыль и транспортную нагрузку, с разработкой компенсирующих мероприятий.

5. Утрата благоприятной визуальной среды

В настоящее время перед моим домом расположен частный сектор с низкой застройкой и зеленью. Планируемое размещение объекта №68 (8-12 этажей) непосредственно перед домом приведёт к замене открытого вида на стену многоэтажного здания, что существенно ухудшит визуально-пространственную среду проживания.

6. Противоречия и неясности в материалах проекта

При ознакомлении с материалами проекта мной выявлены следующие несоответствия и вопросы, требующие разъяснения.

1. Противоречие в основаниях разработки проекта. В разделе «Основание для разработки проекта» указан приказ о подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова, тогда как в следующем пункте указана территория, ограниченная улицами Подольских Курсантов, Анциферова, Красноармейской, Ползунова. Данное противоречие затрагивает определённость границ проекта и требует устранения.

2. Наличие частной собственности в границах планируемого размещения. В материалах проекта прямо указано, что часть земельных участков, учтённых в ГКН и находящихся в частной собственности, попадает в границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и что образование новых земельных участков возможно «при наличии письменного согласия с их стороны». Общее правило о необходимости письменного согласия правообладателей при образовании земельных участков установлено ч. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. Прошу разъяснить, каким образом проектом предусмотрено соблюдение прав собственников таких участков.

3. Обоснованность включения территории в зону комплексного развития. Объект № 68 планируется на месте существующего частного сектора, не являющегося аварийным. Прошу представить правовое обоснование включения данной территории в границы зоны комплексного развития территории, а также разъяснить механизм соблюдения прав правообладателей земельных участков и объектов недвижимости (в том числе порядок и условия изъятия/выкупа земельных участков и объектов и размер возмещения).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРОСЬБЫ

На основании изложенного, руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СП 42.13330.2016, СП 22.13330.2016, СанПиН 1.2.3685-21, СП 51.13330.2011, ГОСТ Р 57795-2017, ГОСТ 24846-2019 и Положением об общественных обсуждениях, прошу:

1. Предоставить расчёт продолжительности инсоляции жилых помещений дома № 46 по ул.

Свердлова с учётом планируемого размещения объекта № 68 (8-12 этажей), выполненный в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017.

2. Рассмотреть альтернативный вариант - строительство низкоэтажного объекта вместо 8-12 этажей.

3. Включить в проект раздел оценки воздействия строительства и эксплуатации объекта № 68 на условия проживания в существующей застройке (шум, вибрация, пыль, транспорт).

4. Предусмотреть остановки общественного транспорта, велодорожки и элементы безбарьерной среды (МГН) на планируемой магистрали.

5. Решить вопрос парковочных мест для дома № 68 и предусмотреть компенсационное озеленение.

Рассмотреть альтернативный вариант - бульвар с двумя полосами движения вместо четырёхполосной магистрали.

7. Предусмотреть шумозащитные мероприятия для дома № 46 по ул. Свердлова (экраны, специальное остекление) и предоставить акустический расчёт уровней шума по СП 51.13330.2011, подтверждающий соблюдение требований СанПиН 1.2.3685-21.

8. Устранить противоречие в основаниях разработки проекта в части перечня улиц, ограничивающих территорию.

9. Учесть изложенные замечания при подготовке заключения о результатах общественных обсуждений и при принятии решения об утверждении документации по планировке территории; при выявлении несоответствий требованиям нормативных документов в части инсоляции, безопасности существующей застройки и допустимых уровней шума вернуть проект на доработку.

Настоящее обращение прошу включить в протокол общественных обсуждений и учесть при подготовке заключения. Замечания направлены в срок, установленный для проведения общественных обсуждений.»

7. Предложение 7 участников общественных обсуждений от 16.09.2026, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я, [данные изъяты] не согласен с размещением автомобильной парковки на территории зеленой зоны по улице Ползунова.

Сквер на улице Ползунова отнесен Генпланом к территории зеленого фонда города.

Согласно пункту 2 статьи 61 Федерального закона от 01.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» охрана зеленого фонда предусматривает систему мероприятий, обеспечивающих сохранение и развитие зеленого фонда, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая

негативное воздействие на указанные территории. Статьей 7 «Положения об использовании и охране зеленых насаждений на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» предусмотрено, что градостроительная деятельность на территории городского округа ведется с соблюдением требований по охране зеленых насаждений в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и настоящим Положением.

Данная зелёная территория числится в зеленом фонде и по Генплану является озеленённой территорией общего пользования - сквер по улице Ползунова, в районе дома 25, площадью 13 926 кв.м.

В 2023г. незаконно была сокращена площадь озелененной территории сквера по ул. Ползунова. Тогда как в картах лесничества вся территория сквера числится озелененной.

Озелененные территории, в том числе зеленые массивы, а также участки земли, предназначенные для развития озелененных территорий, застройке, не связанной с их целевым назначением, не подлежат застройке и расположению на этой территории автомобильной парковки.

Расположенная бензо-заправка на озелененной территории сквер по улице Ползунова, в районе дома 25 создает взрывоопасную угрозу для размещения автомобильной парковки.

Необходимо развивать озеленение в городе, сохранить имеющиеся зеленую зону по улице Ползунова и благоустроить её.

В 2027г. жители близлежащих домов к скверу на ул. Ползунова будем активно участвовать в программе Комфортная городская среда по улучшению зеленой зоны.

Просим сохранить сквер в разряде озелененных территорий и провести там благоустройство в последующем.

Копию паспорта прилагаю.»

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

3. Предложения и замечания комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»: нет.

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

4.1. По вопросу утверждения основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова в городе Йошкар-Оле.

1. О замечаниях о необходимости предоставления расчёта продолжительности инсоляции жилых помещений домов № 46 и № 48 по улице Свердлова.

Участниками общественных обсуждений заявлено о необходимости предоставления расчёта продолжительности инсоляции жилых помещений

домов № 46 и № 48 по улице Свердлова с учётом планируемого размещения объекта № 68 высотой 8–12 этажей.

По результатам рассмотрения данного замечания комиссия сообщает следующее.

В силу СанПиН 1.2.3685-21, для центральной климатической зоны (58°–48° с.ш.), к которой относится город Йошкар-Ола, нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции помещений жилых зданий составляет не менее 2 часов в день в период с 22 марта по 22 сентября.

Согласно пункту 7.1 СП 42.13330.2016, разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой четыре этажа и более принимаются не менее 20 метров, однако окончательные размеры разрывов определяются на основании расчётов инсоляции и освещённости.

В соответствии с ГОСТ Р 57795-2017, расчёт продолжительности инсоляции выполняется на стадии разработки проектной документации объекта капитального строительства. Подготовка документации по планировке территории не предусматривает выполнения указанного расчёта.

На основании изложенного данное замечание комиссия признаёт не целесообразным.

2. О замечаниях о необходимости проведения независимого технического обследования конструкций домов № 46 и № 48 по улице Свердлова

Участниками общественных обсуждений заявлено о необходимости проведения независимого технического обследования конструкций домов № 46 и № 48 по улице Свердлова до начала строительства, предоставления расчёта влияния нового строительства на существующую застройку с разработкой защитных мероприятий, а также организации мониторинга осадок и деформаций.

По результатам рассмотрения данного замечания комиссия сообщает следующее.

Согласно СП 22.13330.2016, геотехнический мониторинг сооружений окружающей застройки осуществляется в процессе строительства и реконструкции, а не на стадии подготовки документации по планировке территории. Таблица Л.5 СП 22.13330.2016 устанавливает контролируемые параметры при геотехническом мониторинге сооружений окружающей застройки, включая дополнительные осадки фундаментов, ширину раскрытия и глубину образования трещин, дополнительный крен, горизонтальные перемещения конструкций и фундаментов. Указанные требования реализуются на стадии разработки проектной документации и производства строительных работ.

Проведение независимого технического обследования конструкций существующих домов до начала строительства и организация мониторинга осадок и деформаций в соответствии с ГОСТ 24846-2019 относятся к компетенции застройщика и осуществляются в рамках реализации проекта.

Включение указанных требований в документацию по планировке территории действующим законодательством не предусмотрено.

На основании изложенного данное замечание комиссия признаёт не целесообразным.

3. О замечаниях о необходимости включения в проект раздела оценки воздействия строительства и эксплуатации объекта № 68 на условия проживания в существующей застройке

Участниками общественных обсуждений заявлено о необходимости включения в проект раздела оценки воздействия строительства и эксплуатации объекта № 68 на условия проживания в существующей застройке (шум, вибрация, пыль, транспортная нагрузка) с разработкой компенсирующих мероприятий.

По результатам рассмотрения данного замечания комиссия сообщает следующее.

В соответствии с ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов и сводов правил.

Оценка воздействия строительства и эксплуатации объекта капитального строительства на условия проживания в существующей застройке является предметом проектной документации и оценки воздействия на окружающую среду, которые разрабатываются на последующих стадиях реализации проекта. Включение указанного раздела в документацию по планировке территории действующим законодательством не предусмотрено.

На основании изложенного данное замечание комиссия признаёт не целесообразным.

По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по указанным проектам.

2. Утвердить документацию по планировке территории по следующим проектам:

1. Об утверждении изменений в основную часть проекта межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом в городе Йошкар-Оле;
2. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, бульваром Чавайна, Советской, площадью Революции в городе Йошкар-Оле;
3. Об утверждении изменений основной части проекта планировки территории, ограниченной улицами Прохорова, Строителей, Машиностроителей и переулком Машиностроителей в городе Йошкар-Оле;

4. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской и Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле;
5. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Крылова, Кожино, Ломоносова, Малое Чигашево и улицей Строителей в городе Йошкар-Оле.
6. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле;
7. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Соловьева, Пугачева, Тургенева, Павлова в городе Йошкар-Оле;
8. Об утверждении изменений основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Йывана Кырли, Баумана, Красноармейской, Ползунова и Козьмодемьянским трактом в городе Йошкар-Оле;
9. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта – Ленинского проспекта на участке от улицы Первомайской до улицы Лобачевского в городе Йошкар-Оле.
10. Об утверждении изменений основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Суворова, Машиностроителей, Баумана, Герцена и Железной дорогой в городе Йошкар-Оле;
11. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Машиностроителей, Свердлова и Ползунова в городе Йошкар-Оле.
12. Об утверждении изменений основной части проекта планировки территории, ограниченной улицами Ползунова, Козьмодемьянским трактом, улицами Йывана Кырли, Баумана, Красноармейской в городе Йошкар-Оле;

3. Отказать в утверждении документации по планировке территории по следующему проекту:

1. Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Подольских курсантов, Анциферова, Красноармейской, Ползунова в г. Йошкар-Оле.
2. Об утверждении основной части проекта планировки и межевания территории, ограниченной улицами Машиностроителей, Водопроводной, Осипенко и Пролетарская в г. Йошкар-Оле.

Председатель комиссии
по подготовке проекта Правил

землепользования и застройки
городского округа «Город Йошкар-Ола»,
Заместитель мэра г. Йошкар-Олы, начальник
управления архитектуры и градостроительства
городского округа «Город Йошкар-Ола»

А.В. Поляков