

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 18.03.2025г. № 945-70-1290/5,
по запросу Чжан Цзюньбо.**

Рассмотрев запрос Чжан Цзюньбо о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с условно разрешенным видом использования земельного участка «Гостиничное обслуживание», в части: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,0304 га; увеличения максимального процента застройки до 80%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:1416, площадью 304 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, в Кировском районе г. Иркутска по ул. Лапина, 14, руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-403/9, постановлением администрации города Иркутска от 28.06.2018 г. № 031-06-614/8 «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки», комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска (далее – Комитет) сообщает следующее.

Учитывая рекомендации комиссии по подготовке правил землепользования и застройки от 14.03.2025 г., Комитет отказывает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с условно разрешенным видом использования земельного участка «Гостиничное обслуживание», в части: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,0304 га; увеличения максимального процента застройки до 80%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:1416, площадью 304 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, в Кировском районе г. Иркутска по ул. Лапина, 14, на основании пп. 1 п. 45 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденного постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-403/9, а именно: нарушение требований земельного и градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.01.2025 г. на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000034:1416, площадью 304 кв. м, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (далее – Земельный участок), расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 38:36:000034:17650, площадью 702 кв. м, с количеством этажей 4, в том числе 1 подземный, год постройки 2013 год, назначение «Жилой дом» с наименованием «Здание» (далее – Здание).

Однако, входе проведения публичных слушаний 21.02.2025 г. на Земельном участке выявлен объект капитального строительства, имеющий признаки нежилого здания.

На основании изложенного, в настоящее время использование данного Земельного участка осуществляется с нарушением требований Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, Земельный участок используется не по целевому назначению – под гостиницу.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города Иркутска от 30.06.2023 г. № 007-20-053686/3 (в редакции решения Думы города Иркутска от 31.05.2024 г. № 007-20-6403953/4), Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажа) (ЖЗ-102)» (далее – территориальная зона ЖЗ-102), планировочного элемента П-01-05.

В территориальной зоне ЖЗ-102 необходимо соблюдать предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:

- предельную высоту зданий, строений, сооружений - 12 м (фактическая высота Здания превышает данный параметр);
- на территории земельного участка должны предусматриваться стоянки автомобилей согласно пункту 3 статьи 20 (в границах Земельного участка отсутствуют парковочные места);
- на территории земельного участка должно предусматриваться озеленение не менее 10% (в границах Земельного участка не предусмотрено озеленение);
- необходимо соблюдать минимальные расстояния между продольными сторонами здания и частей зданий не менее 13,5 м (между 3-х этажным многоквартирным домом и Зданием - 5,5 м, между 2-х этажными жилыми домами - 8,5 м).

В соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 19.05.2023 г. № 419-пп «Об установлении единой охранной зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта в границах городского округа муниципального образования город Иркутск, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон и о внесении изменений в постановление администрации Иркутской области от 12 сентября 2008 года № 254-па» Земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-73/1-Ц, в границах которой установлен режим «Ограниченного преобразования», устанавливающий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений в части установления параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений и иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в существующей историко-градостроительной среде. Рассматриваемое Здание не соответствует требованиям указанной зоны.

Часть Земельного участка расположена в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Доходный дом (дер.)» сер. XIX в., зарегистрированного в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 381410081120006, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Лапина, 14.

Согласно требованиям ч. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в границах территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Согласно постановлению Правительства Иркутской области от 09.03.2010 г. № 31-пп «О службе по охране объектов культурного наследия Иркутской области» Служба по охране

объектов культурного наследия Иркутской области (далее - Служба) является исполнительным органом государственной власти Иркутской области, осуществляющим полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, осуществляющим на территории Иркутской области государственный контроль (надзор) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия в соответствии с законодательством.

Таким образом, рассмотрение и согласование любых работ, связанных с объектами культурного наследия, входит в компетенцию Службы.

Согласно части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

В представленной схеме планировочной организации Земельного участка не предусмотрены место для сбора и хранения твердых бытовых отходов, озеленение, места для парковок, отступы от границ смежных земельных участков для обслуживания рассматриваемого Здания.

Также согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» в схеме планировочной организации Земельного участка должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильным группам населения по участку к доступному входу в здание.

Земельный участок частично расположен в зонах с особыми условиями использования территории: охранный зона инженерных коммуникаций «Комплекс электрических сетей 0,4 кВ ПС «РКК», установленная приказом ОАО «ИЭСК» № 338 «Об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства» (дата присвоения 16.10.2014 г., реестровый номер границы 38:36-6.256). В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» установлены ограничения использования земельных участков.