

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 04.02.2025г. № 945-70-445/25,
по запросу Погосяна Д.А.**

Рассмотрев запрос Погосяна Дживана Аветиковича 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 «Для индивидуального жилищного строительства», в части: увеличения максимального процента застройки до 50%; уменьшения минимального отступа от границ смежного земельного участка до основного строения до 0,2 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:23483, площадью 791 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ремесленная, 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 июня 2019 года № 031-06-403/9, постановлением администрации города Иркутска от 28 июня 2018 года № 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 29 января 2025 года, 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 «Для индивидуального жилищного строительства», в части: увеличения максимального процента застройки до 50%; уменьшения минимального отступа от границ смежного земельного участка до основного строения до 0,2 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:23483, площадью 791 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ремесленная, 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 июня 2019 года № 031-06-403/9, а именно: нарушение требований земельного и градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов.

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 с кадастровым номером 38:36:000018:23483 (далее – Схема) при уменьшении минимального отступа от границ смежного земельного участка до основного строения до 0,2 м элементы объекта такие как кровля и отмостка частично расположены за границами земельного участка.

Согласно пункту 4.3 раздела 4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными,

бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4 - 4.13.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями допускается уменьшать при условии подтверждения предотвращения распространения пожара в соответствии с Приложением А. Указанное уменьшение должно проводиться с учетом требований к параметрам проездов и подъездов для пожарной техники. Для случаев, не подпадающих под область применения Приложения А, уменьшение противопожарных расстояний допускается при разработке дополнительных противопожарных мероприятий с подтверждением предотвращения распространения пожара на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методикам.

В представленной Схеме в таблице «Условные обозначения» в колонке «Наименование» обозначено проектируемое здание.

Для проверки Схемы на соответствие требованиям технических регламентов необходимо предоставить планы проектируемого объекта, указать степень огнестойкости, класс пожарной опасности с видом используемых материалов проектируемого и существующих объектов капитального строительства, указать высоту планируемого объекта и существующих.

Согласно пункту 5 таблицы 7.1.1 постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должен быть не менее 7 метров (данное требование необходимо соблюдать, в том числе, для объектов расположенных на смежных земельных участках).

Согласно таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 расстояние между открытыми автостоянками вместимостью до 10 машино-мест и фасадами жилых домов должно составлять не менее 10 метров.

Согласно справочной информации по объектам недвижимости, представленной на официальном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>), земельный участок с кадастровым номером 38:36:000018:3926 (г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Баррикад, 111) с видом разрешенного использования земельного участка «Для эксплуатации здания и сооружений котельной» расположен в непосредственной близости от проектируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000018:23483, в связи с чем необходимо указать санитарно-защитную зону от котельной в соответствии с санитарным классификатором СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Дополнительно сообщаем, что схема планировочной организации земельного участка должна соответствовать масштабу 1:500 и оформлена в соответствии с требованиями: ГОСТ 21.508-2020 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»; ГОСТ 21.501-2018 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».