

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства от 17.12.2024г. № 945-70-6140/4,  
по запросу ООО СЗ «Комплекс на Коммунаров»**

Рассмотрев запрос ООО СЗ «Комплекс на Коммунаров» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с основным видом разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», в части: уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 8,3 м; уменьшения площадки в составе придомовой территории до 0 кв. м на 1 жителя; уменьшения минимального процента озеленения до 9,45%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:39492, площадью 2080 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Коммунаров, 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 16 декабря 2024 года, Комитет отказывает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с основным видом разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», в части: уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 8,3 м; уменьшения площадки в составе придомовой территории до 0 кв. м на 1 жителя; уменьшения минимального процента озеленения до 9,45%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:39492, площадью 2080 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Коммунаров, 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.

Правила землепользования и застройки частей территории города Иркутска разрабатываются в том числе в соответствии с требованиями иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу требований постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» территория каждого многоквартирного дома должна иметь:

- хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;
- площадку для отдыха взрослых;
- детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На основании изложенного, не допускается уменьшения площадки в составе придомовой территории до 0 кв. м на 1 жителя.

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.

Представленная схема планировочной организации земельного участка (далее – Схема) не соответствует указанным требованиям, а именно: предусмотрено размещение придомовых площадок и озеленения за счет смежного земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:1002 (г. Иркутск, ул. Грязнова, 44).

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 июня 2023 года № 007-20-053686/3 (в редакции решения Думы города Иркутска от 31 мая 2024 года № 007-20-640393/4) (далее – Правила), земельный участок с кадастровым номером 38:36:000021:39492 расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 этажа) (ЖЗ-102/131) в границах улиц Лапина-Коммунаров-Грязнова-Подгорная, в планировочном элементе П-01-06.

Для основного вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» градостроительными регламентами предусмотрены предельные параметры разрешенного строительства, в том числе максимальный процент застройки надземной части – 40%.

В представленной Схеме данный параметр не соответствует градостроительным регламентам.

Также, в Правилах для данной зоны в указанном виде разрешенного использования земельного участка предусмотрена возможность размещения подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

На Схеме данные параметры не соответствуют регламентам.

В технико-экономических показателях отсутствует предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренный Правилами для территориальной зоны ЖЗ-102/131, а именно: предельная высота зданий, строений, сооружений.

Также в Схеме отсутствуют:

- место размещения площадки для твердых коммунальных отходов для многоквартирного жилого дома,
- информация о наличии машино-мест для маломобильных групп населения;
- возможность организации пожаротушения между секциями 1 и 2, 1 и 3, 2 и 3.

Пожарный проезд со стороны ул. Коммунаров и ул. Грязнова предусмотрен по существующим зеленым насаждениям и тротуару.

Для зданий 1 и 3, минимальное расстояние между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве указанное в п. 8 ст. 18 Правил составляет 13,5 м, однако в Схеме в таблице отклонений от Правил данный параметр указан 10 м.