

Отказ

в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от 11.06.2025 г. № 945-70-3001/25 по запросу Кайдалова В.С., Кайдалова А.В.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 10, 11, 15, 37, 44, 45 Устава города Иркутска, административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-404/9, 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 11.06.2025 г., Комитет отказывает Кайдалову Владимиру Семеновичу, Кайдалову Александру Владимировичу в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Для индивидуального жилищного строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:623, площадью 602 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Советская, земельный участок 92, на основании пп. 1 п. 45 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденного постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-404/9, а именно: нарушение требований земельного и градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов.

В ходе проведения публичных слушаний 26.05.2025 г. на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:623 были выявлены объекты капитального строительства.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.04.2025 г. (далее – выписка ЕГРН) на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:623 отсутствуют объекты недвижимости, следовательно, последние являются самовольной постройкой, право на которые признается в судебном порядке.

Согласно правилам землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденным решением Думы города Иркутска от 30.06.2023 г. № 007-20-053687/3) (в редакции решения Думы города Иркутска от 31.05.2024 г. № 007-20-640395/4), в отношении территории, в пределах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 38:36:000021:623, установлена территориальная зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-201).

Градостроительным регламентом территориальной зоны ОДЗ-201 для условно разрешенного вида использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» предусмотрены следующие градостроительные регламенты:

«Предельные размеры земельных участков.

Минимальный размер земельного участка – 0,04 га.

Максимальный размер земельного участка – 0,5 га.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков.

Этажность – не более 3 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м.

Максимальный процент застройки – 40%.

Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования – не менее 1 м при новом строительстве.

Ограничения.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.».

В ходе проведения публичных слушаний 26.05.2025 г. на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:623 установлено, что имеющиеся объекты капитального строительства расположены без соблюдения минимальных отступов от границ смежного земельного участка до основного строения, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что согласно Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здания должны быть спроектированы таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная инсоляция в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока».